



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO (benfeitoria + terreno)



TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS
SEDE CELESC TUBARÃO
Rua Altamiro Guimarães, 490 - Centro - CEP 88.701-300 –
Matrículas: Nº 77.204
TUBARÃO / SC

19/02/2025

Solicitante:



FICHA RESUMO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO		
 		
28°29'11.73" 49° 0'44.14"O		
Endereço:	Rua Altamiro Guimarães, 490 - Centro – Centro - CEP 88.701-300	
Objetivo e Finalidade:	Apuração de valor de mercado de IMÓVEL urbano com a finalidade de alienação/venda.	
Solicitante:	CELESC Distribuição S.A. CNPJ: 08.336.783/0001-90 Contrato: 60496	
Matrícula:	Nº77.204 - 2º Ofício do Registro de Imóveis Comarca Tubarão	
Tipologia:	terreno urbano com edificações e benfeitorias.	
Área do imóvel (m²):	Área terreno: 1.737,15 m ² Área construída: 1.442,22 m ²	
Metodologia:	Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, onde o valor total do imóvel é a composição do valor do terreno, obtido através do método comparativo de dados de mercado acrescido os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e com a aplicação de fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado à época da avaliação.	
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO		
	Fundamentação	Precisão
MCDMM (terreno):	Grau II	Grau III
MÉTODO QUANTIFICAÇÃO CUSTOS (benfeitoria):	Grau II	-
MÉTODO EVOLUTIVO (terreno + benfeitoria)	Grau II	-
Resultado da Avaliação		
Avaliação R\$ 3.310.400,00	Valor Mínimo:	R\$ 3.171.700,00
	Valor Médio:	R\$ 3.310.400,00
	Valor Máximo:	R\$ 3.457.900,00
Perspectiva de Liquidez do Imóvel:		MÉDIA
Data de Referência:		19/02/2025
Responsável Técnico: RRT: 15260923	Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani	
	CPF: 387.199.910-53	CAURS A90.595-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO**SUMÁRIO**

01.	INTRODUÇÃO	4
02.	IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE.....	4
03.	FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO	4
04.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES (DOCUMENTAÇÃO E OUTROS)	4
05.	VISTORIA	4
05.01	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
05.02	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
06.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
07.	IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
08.	VALOR DO TERRENO	11
08.01	VISTORIA E ANÁLISE DO MERCADO LOCAL	11
08.02	PESQUISA DE MERCADO.....	11
08.03	SELEÇÃO DE VARIÁVEIS	11
08.04	ANÁLISE DO MODELO	13
08.05	COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO E DE DETERMINAÇÃO	13
08.06	TESTES DE HIPÓTESES.....	13
08.07	ANÁLISE DE SIGNIFICÂNCIA (teste F-Snedecor).....	14
08.08	ANÁLISE DOS RESÍDUOS.....	14
08.09	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	14
08.10	VALOR UNITÁRIO, INTERVALO DE CONFIANÇA e CAMPO DE ARBÍTRIO	15
9.	VALOR BENFEITORIAS	15
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	15
11.	QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA.....	16
12.	ANEXOS.....	16

01 INTRODUÇÃO

O imóvel avaliando é constituído por terreno urbano com benfeitorias e edificações, situado na Rua Altamiro Guimarães, 490 – Centro - CEP 88.701-300 - TUBARÃO/SC, onde está localizada a SEDE da CELESC no município de Tubarão.

02. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE

Solicitante: CELESC Distribuição S.A.

CNPJ: 08.336.783/0001-90 –Contrato: 60496

03. FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste trabalho é a apuração de valor de mercado de IMÓVEL URBANO para fins de alienação/venda.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES (DOCUMENTAÇÃO E OUTROS)

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas vigentes, mais especificamente ABNT NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653 - Parte 2 (Imóveis Urbanos), NBR 13752 e NBR 12721, e baseia-se:

- na documentação fornecida, constituída Matrículas: Nº77.204 - 2º Ofício do Registro de Imóveis Comarca de Tubarão (Anexo VI: Documentação do imóvel);
- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel;
- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.), as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé;
- na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, não cabendo a avaliadora responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função;
- não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos.

05. VISTORIA

A vistoria foi realizada pela responsável técnica Arquiteta e Urbanista Rosane S. Castanho Dagani e pelo responsável legal da empresa Arcoplano Arquitetura Ltda, Sr. Antonio Marcos K. Soares.

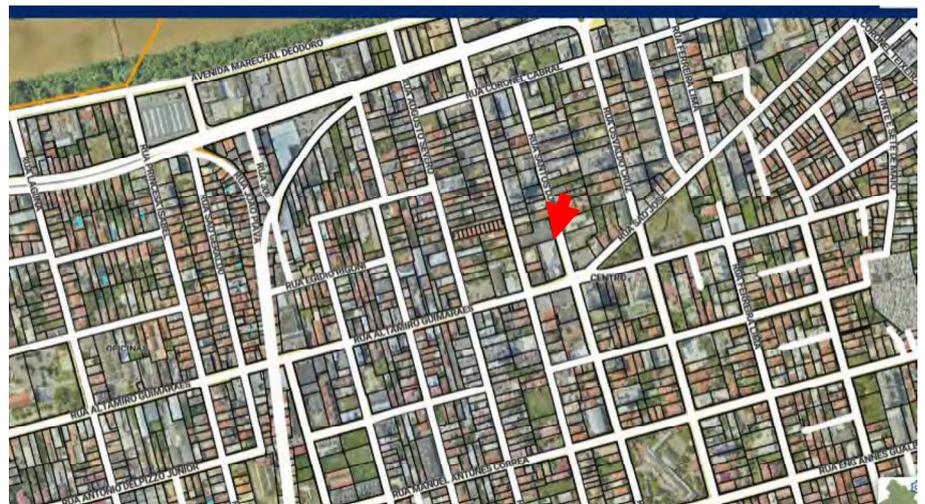
Data: 07/02/2025 – Hora: 17h00m

Com base na vistoria e com o que se pode verificar nas informações documentais a nós fornecidas, além dos testemunhos pessoais coletados e pesquisas próprias, foi possível constatar:

05.01 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



Macrorregião – Município: TUBARÃO



Microrregião – Bairro: CENTRO

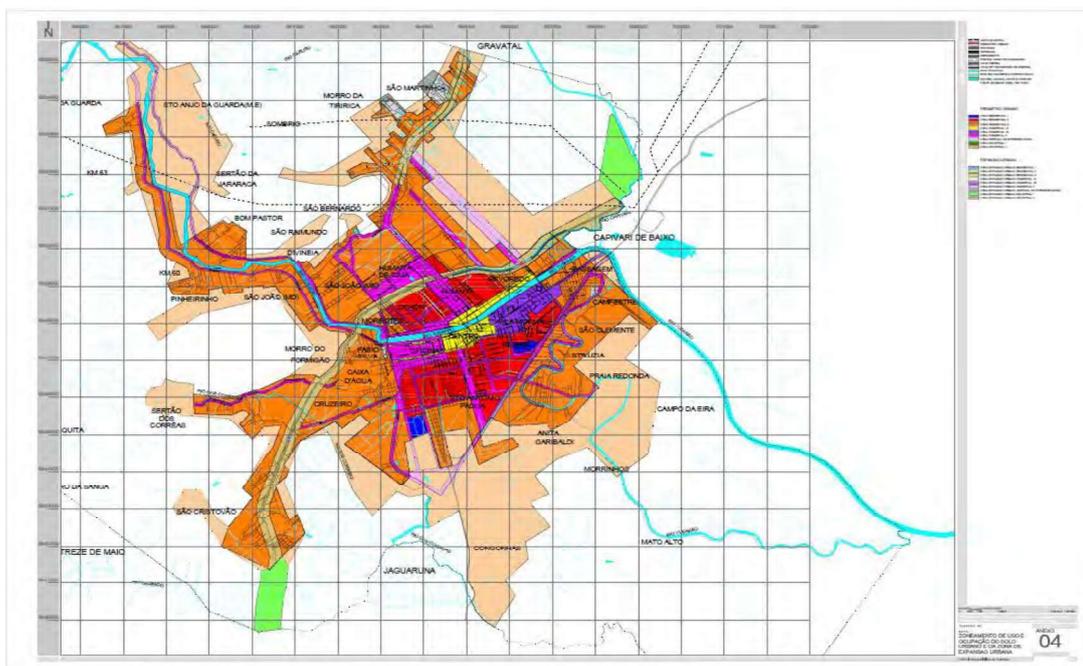
05.01.01 Macrorregião do imóvel

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.



05.01.02 Microrregião do imóvel

O imóvel avaliando situa-se em zona urbana, no bairro Centro. Esta região apresenta densidade populacional elevada e com valorização imobiliária em crescimento. Possui boa infraestrutura, uma vez que vários órgãos do poder público e o comércio do município estão concentrados 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.

Infraestrutura Urbana e Equipamentos	
Rede Elétrica	CELESC
Rede de Água e Esgoto	CASAN
Rede de Telefonia/Internet	Diversos
Pavimentação, Guias e Sarjetas e Praças	Prefeitura Municipal
Iluminação Pública e Sinalização	Prefeitura Municipal
Coleta de Lixo	Prefeitura Municipal
Comércio/Instituições Públicas	Diversos
Saúde e Educação	Pública e Privada
Segurança Pública	Polícia Militar, Polícia Civil, Bombeiros Militar

05.02 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

05.02.01 Localização

O terreno urbano de esquina, de formato regular e plano, possui área de 1.737,15 m² onde encontra-se assentada um prédio de alvenaria com área total construída de 1.442,22 m², onde funciona a sede da regional de Tubarão da CELESC, possui a seguinte localização: Rua Altamiro Guimarães, 490, no bairro: Centro - TUBARÃO / SC.



Localização

As confrontações do terreno e suas dimensões estão registradas em sua matrícula, bem como a averbação de um prédio de alvenaria com área total de 1.442,22 m².



05.02.02 Características Gerais

A área total do terreno urbano é de 1.737,15 m², localizado na esquina, onde está localizada a sede da regional da CELESC de Tubarão, o referido terreno está localizado em Zona denominada ZC-1A (Zona Comercial 1a).

Sobre o terreno da matrícula nr. 77204 foi construído um edifício térreo de alvenaria. O edifício ocupa uma área de 1.442,22 m², tem somente um pavimento, e possui formato retangular. A edificação em sua porção frontal apresenta características de planta livre e concentra as atividades administrativas e operacionais da regional, as quais se encontram organizadas por divisórias do tipo Eucatex, algumas poucas paredes delimitam as áreas úmidas e banheiros e áreas de chefias. O forro é de PVC com iluminação adequada ao ambiente de trabalho. Na parte mais ao fundo do terreno, observamos a existência de entrada para veículos e uma área destinada a depósito/estoque de materiais, a edificação neste ponto possui características de pavilhão com sua cobertura de telhado aparente. As aberturas são de ferro com janelas do tipo basculante. (Anexo IV: Documentação Fotográfica).

De acordo com o mapa de zoneamento do município o imóvel está localizado Zona denominada ZC-1A (Zona Comercial 1a). Na LC municipal que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo de Tubarão, diz que esta área é destinada a Habitação unifamiliar, multifamiliar vertical e horizontal; Comércio e serviços vicinais; Comércio e serviços gerais.



Fachada Principal



Zoneamento Plano Diretor

No dia da vistoria pode ser constatado que a edificação encontra-se em estado de conservação, necessitando reparos simples, ou seja, necessita somente de procedimentos de manutenção devido ao seu uso (Anexo IV: Documentação Fotográfica).

No que tange a presente avaliação e de acordo com dados obtidos na matrícula específica e nos valores arbitrados pela avaliadora, tem-se a seguinte ficha técnica:

- Área Total do Terreno : 1.737,15 m²
- Área Construída : 1.442,22 m²
- Tipologia : terreno urbano com edificações e benfeitorias
- Idade Aparente : 45 anos
- Estado conservação do imóvel : F – NECESSITANDO REPAROS SIMPLES a IMPORTANTES
- Vagas de Estacionamento : vagas de garagem no interior do imóvel ao fundo
- Bairro: : CENTRO
- Posição na quadra : esquina (2 frentes)
- Zoneamento plano Diretor : ZC-1A (Zona Comercial 1a)

O estado de conservação e sistemas construtivos de uma forma geral estão descritos abaixo:

Sistemas Construtivos	Estado de Conservação
Sistema Estrutural – concreto armado ou alvenaria portante	F - Necessitando reparos simples a importantes
Fechamento – alvenaria	
Cobertura – laje e telhas de barro/estrutura madeira e telhas fibrocimento	
Esquadrias – alumínio e vidros	
Revestimento de pisos – cerâmica e piso laminado	
Revestimento de paredes - pintura e cerâmica	
Instalações elétricas e hidráulicas	

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Pontos Positivos: Infraestrutura adequada (rede elétrica, telefone, rede de água e esgoto pluvial, iluminação pública, vias pavimentadas,). Estado de conservação regular. Terreno em área central e valorizada, região de órgãos institucionais e comerciais. Acesso facilitado - Frente do imóvel para avenida principal e secundárias.

Pontos Negativos: Imóvel ocupa praticamente todo o terreno, sem possibilidade de expansão e vagas de garagem restritas.

As incertezas e mudanças no cenário da economia e política nacional com reflexos na economia local têm gerado incertezas no mercado imobiliário quanto a real velocidade de absorção e liquidez dos imóveis. No entanto, podemos analisar a possibilidade de absorção do imóvel pelo mercado imobiliário, sob os seguintes aspectos que influenciam na valorização do imóvel e em sua liquidez:

- 1) Imóvel de uso institucional com edificação em estado de conservação necessitando reparos simples a importantes, totalmente operacional;
- 2) Localização em região de uso predominante de órgãos institucionais e empresas comerciais e de serviços;
- 3) Acesso facilitado por via principal e secundária.

Assim, diante dos fatos apresentados acima, aliado a atual conjuntura econômica do país, pode-se dizer que a liquidez do imóvel é considerada MÉDIA.

07. IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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 depreciados 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 em zona central, com edificações atípicas determinou a escolha do método evolutivo para esta avaliação, pois não foram encontrados uma quantidade de elementos amostrais suficiente de imóveis de características semelhantes.

08. VALOR DO TERRENO

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). A Inferência Estatística permite tirar conclusões sobre a população, ou universo, partindo de uma amostra dessa população, realizando, para isso, todos os cálculos e testes necessários para assegurar adequada confiabilidade ao trabalho. Já a Regressão Múltipla é um processo estatístico-matemático que permite estimar o valor de uma variável desconhecida, chamada Dependente, a partir de suas relações com outras variáveis conhecidas, chamadas Independentes. A avaliação foi desenvolvida seguindo o seguinte roteiro:

08.01 VISTORIA E ANÁLISE DO MERCADO LOCAL

Foi realizada detalhada vistoria ao local com o intuito de colher informações que pudessem ser de interesse na formação do valor de avaliação do terreno, como localização, acessos, topografia, uso preferencial, e outros de natureza semelhante.

08.02 PESQUISA DE MERCADO

Tendo como data base o ano de referência deste laudo, 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 fundamental para utilização do MCDDM no trabalho avaliatório. Assim, foi obtida uma amostra representativa do mercado específico. (Anexo I: Tabela de dados amostrais utilizados e pesquisados). As informações obtidas foram tomadas como de boa-fé, pressupõe-se que todas as informações fornecidas pelas fontes estão corretas e merecem credibilidade.

08.03 SELEÇÃO DE VARIÁVEIS

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.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes, foi escolhido o modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

08.03.01 Variável Dependente

Y vunit

R\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 400,00 a 1578,95

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

08.03.02 Variáveis Independentes

X₁ area

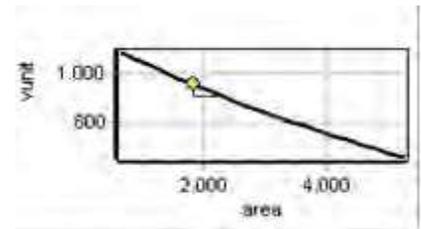
Área do imóvel em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 640,00 a 5283,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -4,89 % na estimativa



X₂ nºfrentes

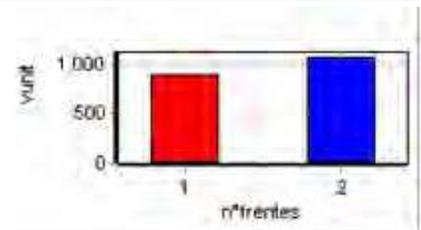
Nº de frentes para vias públicas.1-meio de quadra 2-esquina

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 20,00 % na estimativa



X₃ Topografia

Topografia predominante, sendo: 0 - acidentada, 1 - semi plana, 2 - plana

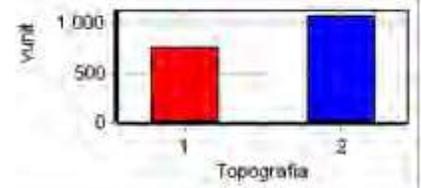
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 42,90 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ Atratividade

Atratividade do imóvel para o fim a que se destina, sendo:

0 - pouco atrativo, 1 - atrativo

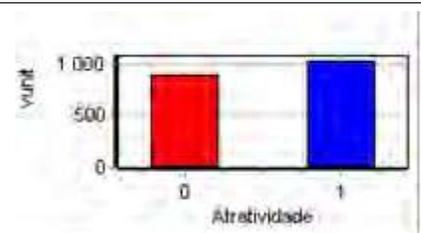
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 15,50 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₅ Local

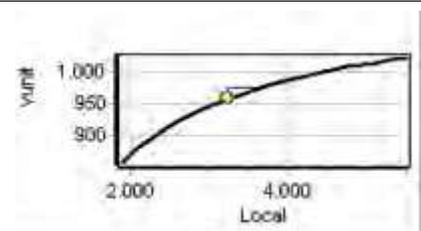
Renda média dos domicílios do Bairro do imóvel, segundo o IBGE.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1899,39 a 5667,45

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,66 % na estimativa



08.04 ANÁLISE DO MODELO

Com utilização das variáveis indicadas no item anterior, foram analisados diferentes modelos matemáticos representativos da equação de formação do valor, e realizados todos os testes exigidos para o enquadramento dos elementos de comparação e das variáveis nas exigências normativas para o caso. O modelo inferencial abaixo foi o que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra e mostrando um comportamento normal do mercado de áreas urbanas.:

$$Y = 531,294137 * 2,718^{(-0,000108 * X_1)} * 2,718^{(0,181970 * X_2)} * 2,718^{(0,357027 * X_3)} * 2,718^{(0,143920 * X_4)} * 2,718^{(-511,943606 * 1/X_5)}$$

Pode-se concluir que o modelo utilizado pode ser considerado logicamente coerente e adequado na determinação dos valores de avaliação.

08.05 COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO E DE DETERMINAÇÃO

O Coeficiente de Correlação (R), indica a intensidade da relação entre a variável dependente e as diversas variáveis independentes utilizadas no modelo, representando um número abstrato, sem dimensão. No presente caso, o Coeficiente de Correlação Linear foi: $R = 0,94225$, o que indica uma correlação de 94,22% entre as variáveis. (Até 40%-fraca, Até 60%-média, Até 75%-forte, Até 85%-muito forte, Acima de 85%-fortíssima). O Coeficiente de Determinação corrigido (R^2), por outro lado, define o percentual do valor que é explicado pelo modelo de regressão, tendo um sentido físico, numérico. No presente caso foi: $R^2 = 0,86235$, indica que 86,23% do valor são explicados pelo modelo de regressão, devendo os 13,77% restantes serem atribuídos a variáveis de menor importância não consideradas no modelo e a falhas de amostragem e a causas aleatórias diversas, comuns em trabalhos dessa natureza.

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,94225	Total	: 3,27004
Determinação	: 0,88784	Residual	: 1316,88396
Ajustado	: 0,86235	Desvio Padrão	: 0,12912

08.06 TESTES DE HIPÓTESES

Os Testes de Hipóteses são realizados para verificar a probabilidade de os coeficientes que multiplicam cada variável independente ser igual a zero (teste bilateral), o que significaria que as variáveis correspondentes não seriam importantes na formação do valor, dentro do grau de incerteza estabelecido em função do grau de fundamentação esperado na avaliação. No presente caso, com significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) inferior a 20% dentro do limite normativo para o grau de fundamentação a ser adotado (Nível III: 10%; Nível II: 20% e Nível I: 30%), indicando que as variáveis utilizadas mostraram-se altamente representativas na formação do valor de avaliação.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86235)
X ₁ area	x	-4,94	0,01	0,72210
X ₂ n° frentes	x	3,13	0,49	0,80973
X ₃ Topografia	x	6,34	0,01	0,62762
X ₄ Atratividade	x	2,30	3,12	0,83664
X ₅ Local	1/x	-1,48	15,38	0,85527

08.07 ANÁLISE DE SIGNIFICÂNCIA (teste F-Snedecor)

A Análise de Significância visa determinar a probabilidade de o modelo, como um todo, não ser suficientemente importante na formação do valor, com probabilidade (significância) superior a 1,00 % para avaliações no nível de fundamentação adotado.

A probabilidade calculada, no caso, foi de 0,01 (1%), indicando que o modelo é altamente representativo na formação do valor de avaliação.

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 34,82971
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,03932
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

08.08 ANÁLISE DOS RESÍDUOS

Os resíduos do modelo são representados pela diferença entre o valor observado do dado da pesquisa e os correspondentes valores da média estimada e calculada na equação do modelo de regressão. Na análise dos resíduos NÃO foram observadas evidências de Heterocedasticidade (distribuição dos pontos em torno da reta da média NÃO apresenta comportamento bem definido), Multicolinearidade, Auto-Correlação e de existência de elementos atípicos prejudiciais, bem como, foi constatada a sua normalidade, condição fundamental na teoria das regressões, atendendo também a exigências contidas na Norma que rege a matéria.

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

08.09 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR - 14.653 - Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, foram contabilizadas as pontuações exigidas para os graus de fundamentação e precisão (Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão):

	Fundamentação	Precisão
MCDDM (terreno):	Grau II	Grau III
MÉTODO QUANTIFICAÇÃO CUSTOS (benfeitoria):	Grau II	-
MÉTODO EVOLUTIVO (terreno + benfeitoria):	Grau II	-

08.10 VALOR UNITÁRIO, INTERVALO DE CONFIANÇA e CAMPO DE ARBÍTRIO

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
area	x	1.737,15	640,00	5.283,00	1.816,43
n°frentes	x	2,00	1,00	2,00	1,43
Topografia	x	2,00	1,00	2,00	1,68
Atratividade	x	1,00	0,00	1,00	0,46
Local	1/x	4.353,61	1.899,39	5.667,45	3.241,29
vunit	ln(y)	1.328,74	400,00	1.578,95	998,75

area=1.737,15 m2 – área terreno
 nr.frentes= 2 – esquina
 topografia= 2 - topografia plana
 Atratividade=1– atrativo (esquina em zona central valorizada)
 Local= 4.353,61-renda média de domicílios do bairro CENTRO, segundo o IBGE, (v. Anexo X).

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%: Para esta avaliação foi adotado o valor de estimativa de tendência central dentro do intervalo de confiança de 80% expresso na tabela abaixo:

Mínimo (R\$/m²)	Médio Calculado (R\$/m²)	Máximo (R\$/m²)
R\$ 1.248,94/m2	R\$ 1.328,74/m2	R\$ 1.413,65/m2
R\$ 2.169.588,10	R\$ 2.308.220,69	R\$ 2.455.721,65

9. VALOR BENFEITORIAS

No Método de Quantificação do Custo, o custo das benfeitorias no estado de novos é estimado utilizando os custos unitários básico padrão publicados pelo Sinduscon/SC, no site: <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/SC/> e calculado com atendimento as normas específicas para cada caso.

Devido as características das edificações, podemos enquadrá-la em PROJETOS – PADRÃO Galpão (GI), portanto o CUB/m2 obtido na tabela CUB/m2 do SINDUSCON/SC é de R\$ 1.457,53 (v. Anexo V:Tabela CUB SINDUSCON-SC).

Área Construída Pavilhões (m2)	CUB/m2	Total	BDI (*) 22,12%
1.442,22	1457,53	R\$ 2.102.078,92	R\$ 464979,86
Total Custo Edificações + BDI		R\$ 2.567.058,77	

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 VII: Tabela de depreciação física Ross Heidecke.

Idade em % de duração: (Idade Aparente=45)/(Vida Útil Referencial = 60) = 75%

Estado de conservação: f –Necessitando Reparos Simples a importantes

Fator de depreciação: K=0,238 → Depreciação= ((20/100)+0,238*(1-20/100))=0,3904

Total edificações e benfeitorias depreciadas = **R\$ 2.567.058,77*0,3904 = R\$ 1.002.179,74**

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

	Mínimo	Médio	Máximo
Valor terreno:	R\$ 2.169.588,10	R\$ 2.308.220,69	R\$ 2.455.721,65
Valor edificações + benfeitorias:	R\$ 1.002.179,74		
Total (valor terreno + benfeitorias):	R\$ 3.171.767,84	R\$ 3.310.400,43	R\$ 3.457.901,39
Fator Comercialização (*): 0%	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Avaliação Total Imóvel:	R\$ 3.171.767,84	R\$ 3.310.400,43	R\$ 3.457.901,39

* Justificativa ausência Fator Comercialização: percentual aplicado sobre a soma do terreno e do custo das benfeitorias, também conhecido como “vantagem da coisa feita”. (anexo A7), no caso de prédios muito antigos é comum a existência de desvantagens comerciais com a desmobilização devido a ônus de licenciamentos, aprovações, demolições etc., assim como as despesas relativas a comissões de corretagem, propagandas entre outras. Para esta avaliação, devido a sua finalidade (alienação através de leilão público), não foram consideradas despesas relacionadas à comercialização inerentes as operações de interesse comercial que visam lucro.

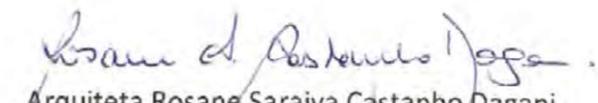
Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado arredondado, conforme permitido pelos padrões normativos:

Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
R\$ 3.171.700,00	R\$ 3.310.400,00	R\$ 3.457.900,00

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA



Antonio Marcos K Soares
CPF 350432700-63
Responsável Legal



Arquiteta Rosane Saraiva Castanho Dagani
CPF 387.199.910-53 - CAU/RS -A 90.595-0
Responsável Técnica

PORTO ALEGRE, 19/02/2025.

12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais (utilizados e pesquisados)
- Anexo II: Memória de cálculo e gráficos
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de Fundamentação e Precisão
- Anexo IV: Documentação Fotográfica
- Anexo V: Tabela do CUB SINDUSCON-SC (Setembro 2018)
- Anexo VI: Documentação do imóvel (documentos analisados)
- Anexo VII: Tabela de depreciação física (Ross Heidecke)
- Anexo VIII: Fator de comercialização
- Anexo IX: RRT
- Anexo X: Renda Bairro – IBGE
- Anexo XI: Fotos Dados Amostrais

Anexo I: Tabela de dados amostrais pesquisados e utilizados para avaliação do terreno

Data	Endereço	Bairro	Cidade	Observação	CodimovFonte	Telefone	area	nºfrentes	Vocação	Topografia	Atratividade	Local	vunit	
*	1 germano siebert	centro	tubarão	larroyd imóveis	3200	48-36293333	960,00	2,00	2	2	1	1	4.353,61	885,42
*	2 irav antonio de castro	centro	tubarão	larroyd imóveis	3449	48-36293333	650,00	2,00	2	2	1	1	4.353,61	1.307,69
	3 av jose acacio	centro	tubarão	key on imóveis	3224	48-30522099	640,00	1,00	2	2	1	0	4.353,61	734,38
	4 cel jose martins 229	centro	tubarão	vendelar imóveis	3300	48-36265555	863,00	1,00	2	2	0	1	4.353,61	1.042,87
	5 altamiro guimaraes	centro	tubarão	larroyd imóveis	3227	48-36293333	960,00	2,00	2	2	1	1	4.353,61	1.562,50
	6 av pedro zapelline	centro	tubarão	sittuar imóveis	te3138	48-99913113	1.286,00	2,00	2	2	1	1	4.353,61	1.555,21
*	7 liradentes	morrotes	tubarão	key on imóveis	6455	48-30522099	1.158,00	1,00	2	1	0	0	2.372,40	764,25
	8 joao souza orlandi	vila moema	tubarão	larroyd imóveis	1637	48-36293333	977,00	1,00	2	2	0	1	5.667,45	1.054,25
	9 patricio lima	humaltá	tubarão	larroyd imóveis	3773	48-36293333	809,00	2,00	2	1	0	1	3.125,45	852,90
	10 joao alfredo rosa	são joao esquerda	tubarão	sittuar imóveis	te0114	48-99913113	2.164,00	1,00	1	1	0	1	2.025,87	462,11
	11 wenceslau correa souza	recife	tubarão	vendelar imóveis	3182	48-36265555	1.081,00	1,00	2	2	1	1	3.571,02	1.030,53
	12 leodoto tonon	recife	tubarão	vendelar imóveis	3381	48-36265555	2.703,00	2,00	2	2	1	0	3.571,02	924,90
	13 exp jose coelho	dehon	tubarão	key on imóveis	6137	48-30522099	1.113,00	2,00	2	2	1	1	2.875,22	1.347,71
*	14 andrino sates borjes	são clemente	tubarão	key on imóveis	6060	48-30522099	5.000,00	1,00	1	1	0	1	1.899,39	400,00
	15 dehon	dehon	tubarão	matteoni negócios imob	10223	48-99922314	2.970,00	1,00	2	1	0	1	2.875,22	892,26
	16 recife	recife	tubarão	jurekzec neg imobiliarios	24588	48-99099021	4.000,00	1,00	1	2	1	0	3.571,02	687,50
	17 pedro gomes de carvalho	oficinas	tubarão	key on imóveis	6058	48-30522099	3.057,00	1,00	2	2	0	1	2.513,83	719,66
	18 vila moema	vila moema	tubarão	matteoni negócios imob	10562	48-99922314	950,00	2,00	2	2	1	1	5.667,45	1.578,95
	19 jose genovez	oficinas	tubarão	imobiliaria bem reside	6711	48-999861456	2.590,00	1,00	1	1	0	1	2.513,83	656,37
	20 wenceslau alves dos santos	humaltá	tubarão	vendelar imóveis	3152	48-36265555	2.970,00	2,00	2	2	1	1	3.125,45	929,29
	21 silvio cargnin	oficinas	tubarão	vendelar imóveis	2930	48-36265555	1.148,00	1,00	1	2	0	1	2.513,83	870,21
*	22 br 101	oficinas	tubarão	morada imóveis	757	48-36263322	5.283,00	1,00	2	2	0	1	2.513,83	757,15
	23 wenceslau bras	vila moema	tubarão	morada imóveis	1275	48-36263322	1.738,00	2,00	2	2	1	1	5.667,45	1.093,21
	24 passo do gado	sto antonio de padua	tubarão	morada imóveis	1142	48-36263322	1.081,00	1,00	1	1	0	0	2.842,14	693,80
	25 morrotes	morrotes	tubarão	key on imóveis	6455	48-30522099	1.158,00	1,00	2	1	0	1	2.372,40	764,25
*	26 jose manoi mendes	são joao esquerda	tubarão	key on imóveis	6866	48-30522099	1.110,00	1,00	2	1	0	1	2.025,87	765,77
	27 silvio burigo	oficinas	tubarão	key on imóveis	6335	48-30522099	906,00	1,00	1	2	0	1	2.513,83	993,38
	28 wenceslau alves dos santos	humaltá	tubarão	key on imóveis	2478	48-30522099	702,00	1,00	1	2	1	1	3.125,45	1.366,10
*	29 iua urugual	vila moema	tubarão	key on imóveis	6574	48-30522099	855,00	2,00	2	2	1	1	5.667,45	1.380,12
*	30 lauro muller	vila moema	tubarão	key on imóveis	6873	48-30522099	997,00	2,00	2	2	1	1	5.667,45	1.203,61
	31 oficinas	oficinas	tubarão	key on imóveis	6391	48-30522099	960,00	2,00	2	2	0	1	2.513,83	1.250,00
	32 são joão	morrotes	tubarão	key on imóveis	6806	48-30522099	1.368,00	2,00	2	2	1	1	2.372,40	1.315,79
	33 inanoi correira	recife	tubarão	key on imóveis	6721	48-30522099	880,00	2,00	2	1	1	0	3.571,02	907,95
*	34 jose pedro coelho	dehon	tubarão	key on imóveis	6137	48-30522099	1.112,00	2,00	2	2	1	1	2.875,22	1.348,92
	35 iod sc 370	são martinho	tubarão	key on imóveis	5913	48-30522099	2.458,00	1,00	2	2	1	0	1.931,95	895,04
*	36 humaltá	humaltá	tubarão	vendi imóveis	2296	48-36225459	2.540,00	1,00	2	2	1	0	3.125,45	1.220,47
	37 dehon	dehon	tubarão	vendi imóveis	2311	48-36225459	2.559,00	2,00	2	2	0	0	2.875,22	937,87
*	38 centro	centro	tubarão	vendi imóveis	2149	48-36225459	945,00	1,00	2	2	1	1	4.353,61	1.746,03
	AVALIANDO- sede	Rua Altamiro Guimaraes, 490 - CENTRO - TUBARÃO/SC					1.737,15	2,00	2	2	1	0	4.353,61	???

Nota:

- 1) Na tabela acima os **dados** pesquisados e os **dados** efetivamente utilizados no modelo. Os dados excluídos do modelo estão indicados nas linhas com (*).
- 2) Na tabela acima a lista da totalidade das **variáveis** testadas, ou seja, as variáveis utilizadas e as variáveis que foram excluídos do modelo que estão indicados nas colunas com (*).

Anexo I: Tabela de dados amostrais utilizados para avaliação do terreno

Dado	Bairro	Cidade	Observação	CodimovFonte	Telefone	area	nºfrentes	Topografia	Local	vunit	
3	av jose acacio	tubarão	key on imóveis	3224	48-30522099	640,00	1,00	1	0	4.353,61	734,38
4	cel jose martins 229	tubarão	vendelar imóveis	3300	48-36265555	863,00	1,00	2	0	4.353,61	1.042,87
5	altamiro guimaraes	tubarão	larroyd imóveis	3227	48-36293333	960,00	2,00	2	1	4.353,61	1.562,50
6	av pedro zapelline	tubarão	sittuar imóveis	te3138	48-99913113	1.286,00	2,00	2	1	4.353,61	1.555,21
8	pao souza orlandi	tubarão	larroyd imóveis	1637	48-36293333	977,00	1,00	2	0	5.667,45	1.054,25
9	patricio lima	tubarão	larroyd imóveis	3773	48-36293333	809,00	2,00	1	0	3.125,45	852,90
10	joao alfredo rosa	tubarão	sittuar imóveis	te0114	48-99913113	2.164,00	1,00	1	0	2.025,87	462,11
11	wenceslau correa souza	tubarão	vendelar imóveis	3182	48-36265555	1.081,00	1,00	2	1	3.571,02	1.030,53
12	teodoto tonon	tubarão	vendelar imóveis	3381	48-36265555	2.703,00	2,00	1	1	3.571,02	924,90
13	exp jose coelho	dehon	key on imóveis	6137	48-30522099	1.113,00	2,00	2	1	2.875,22	1.347,71
14	andrimo sales borges	são clemente	key on imóveis	6060	48-30522099	5.000,00	1,00	1	0	1.899,39	400,00
16	recife	recife	jurekzec neg imobiliarios	24588	48-99099021	4.000,00	1,00	2	1	3.571,02	687,50
17	pedro gomes de carvalho	tubarão	key on imóveis	6058	48-30522099	3.057,00	1,00	2	0	2.513,83	719,66
18	vila moema	tubarão	matteoni negocios imob	10562	48-99922314	950,00	2,00	2	1	5.667,45	1.578,95
19	jose genovez	oficinas	imobiliaria bem reside	6711	48-999861456	2.590,00	1,00	1	0	2.513,83	656,37
20	wenceslau alves dos santos	tubarão	vendelar imóveis	3152	48-36265555	2.970,00	2,00	2	1	3.125,45	929,29
21	silvio carginin	oficinas	vendelar imóveis	2930	48-36265555	1.148,00	1,00	2	0	2.513,83	870,21
22	br 101	oficinas	morada imóveis	757	48-36263322	5.283,00	1,00	2	0	2.513,83	757,15
24	passo do gado	sto antonio de padua	morada imóveis	1142	48-36263322	1.081,00	1,00	1	0	2.842,14	693,80
25	morrotes	morrotes	key on imóveis	6455	48-30522099	1.158,00	1,00	1	0	2.372,40	764,25
27	silvio burigo	oficinas	key on imóveis	6335	48-30522099	906,00	1,00	2	0	2.513,83	993,38
28	wenceslau alves dos santos	tubarão	key on imóveis	2478	48-30522099	702,00	1,00	2	1	3.125,45	1.366,10
31	oficinas	oficinas	key on imóveis	6391	48-30522099	960,00	2,00	2	0	2.513,83	1.250,00
32	são joão	morrotes	key on imóveis	6806	48-30522099	1.368,00	2,00	2	1	2.372,40	1.315,79
33	manoel correia	recife	key on imóveis	6721	48-30522099	880,00	2,00	1	1	3.571,02	907,95
34	jose pedro coelho	dehon	key on imóveis	6137	48-30522099	1.112,00	2,00	2	1	2.875,22	1.348,92
36	humaitá	humaitá	vendi imóveis	2296	48-36225459	2.540,00	1,00	2	1	3.125,45	1.220,47
37	dehon	tubarão	vendi imóveis	2311	48-36225459	2.559,00	2,00	2	0	2.875,22	937,87
AVALIANDO- sede											
Rua Altamiro Guimarães, 480 - CENTRO - TUBARÃO / SC											
1.737,15											
2,00											
2											
1											
4.353,61											
???											

Nota:

- 3) Na tabela acima os **dados** efetivamente utilizados no modelo.
- 4) Na tabela acima as **variáveis** testadas, ou seja, as variáveis utilizadas no modelo.

Anexo II: Memória de cálculo do terreno e gráficos

Data de referência:

19/02/2025 12:33:46

Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 38
- Número de dados considerados: 28

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,942253
- Coeficiente de determinação: 0,887840
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,862349
- Fisher-Snedecor: 34,83
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,893011

Normalidade dos resíduos

- 71% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% 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	x	-4,94	0,01	-4,89 %
• nºfrentes	x	3,13	0,49	20,00 %
• Topografia	x	6,34	0,01	42,90 %
• Atratividade	x	2,30	3,12	15,50 %
• Local	1/x	-1,48	15,38	1,66 %
• vunit	ln(y)			

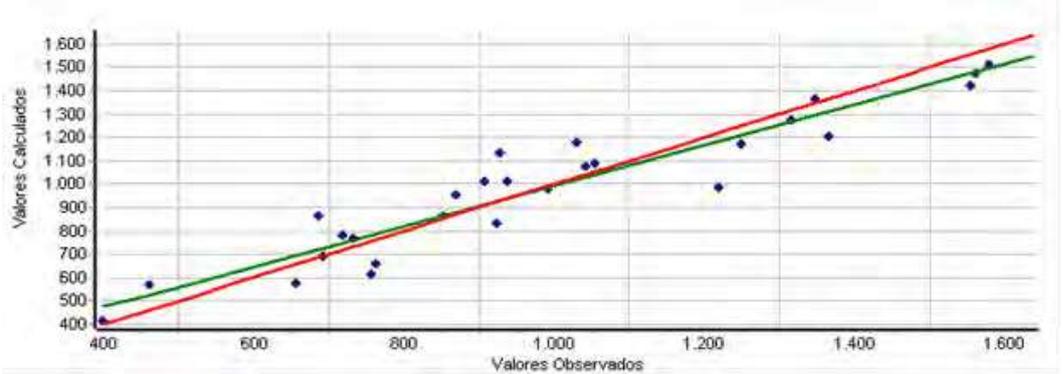
Moda:

vunit = 531,29414 * e[^](-0,00010802233 * area) * e[^](0,18197005 * nºfrentes) * e[^](0,35702696 * Topografia) * e[^](0,1439202 * Atratividade) * e[^](-511,94361 * 1/Local)

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)

Anexo II: Memória de cálculo do terreno e gráficos

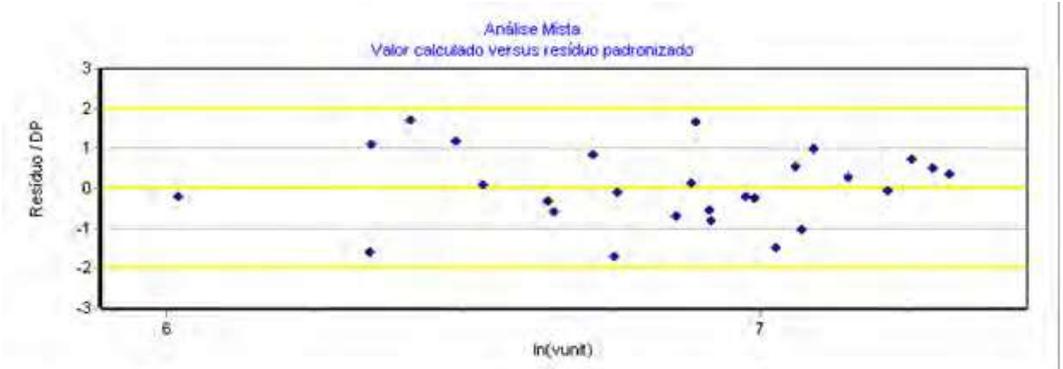
Gráfico de Aderência (Valor Observado X Valor Calculado)



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)

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

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 de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	X
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			13 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		1328,74
Valores do intervalo de confiança	MAX	1413,65
	MÍN	1248,94
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	6,39
	MÍN	-6,01
Amplitude do intervalo de confiança		12,40%
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						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, 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						II	

Anexo IV: Documentação Fotográfica



Anexo V: Tabela CUB SINDUSCON-SC

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

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".

"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, inclinação, 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."

VALORES EM R\$/m²**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%

Anexo VI: Documentação do imóvel:
MAT77204

Matrícula nº 77.204 CNM: 109678.2.0077204-20



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

Matrícula nº 77.204

Ficha nº 01

DESCRIÇÃO: UM IMÓVEL URBANO constituído pelo TERRENO, designado pela Área 01, localizado na Rua Altamiro Guimarães, nº 490, Centro, Tubarão - SC, com área total de 1.737,15m², com as seguintes medidas, confrontações e coordenadas georreferenciadas: Partindo do vértice V01, localizado no canto mais ao norte da área em estudo, de coordenadas planas N=6.847.318,409 metros e E=694.585,234 metros, situado no limite das confrontações da Matrícula n. 24.041 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC e na faixa de domínio da Rua Santos Dumont; deste, segue pela faixa de domínio da Rua Santos Dumont, com azimute de 164°46'25" e distância de 57,76 metros, até o vértice V02, com coordenada plana de N=6.847.262,676 metros e E=694.600,404 metros; deste, segue pela faixa de domínio da Rua Altamiro Guimarães, com azimute de 254°58'38" e distância de 30,98 metros, até o vértice V03, com coordenada plana de N=6.847.254,646 metros e E=694.570,485 metros; deste, segue confrontando com a Matrícula n. 16.081 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, com azimute de 346°47'00" e distância de 22,00 metros, até o vértice V04, com coordenada plana de N=6.847.276,059 metros e E=694.565,456 metros; deste, segue confrontando com a Transcrição n. 53.378 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, com azimute de 345°13'08" e distância de 11,42 metros, até o vértice V05, com coordenada plana de N=6.847.287,099 metros e E=694.562,543 metros; deste, segue confrontando com a Matrícula nº 70.496 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, com azimute de 346°24'12" e distância de 24,03 metros, até o vértice V06, com coordenada plana de N=6.847.310,451 metros e E=694.556,895 metros; deste, segue confrontando com a Matrícula n. 24.041 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, com os seguintes azimutes e distâncias: 74°18'29" e 27,53 metros, até o vértice V07, com coordenada plana de N=6.847.317,898 metros e E=694.583,403 metros; 74°24'00" e 1,90 metros, até o vértice V01, vértice inicial da descrição deste perímetro. Para a medição do terreno, foram utilizadas Coordenadas UTM - SIRGAS 2000.

CADASTROS MUNICIPAIS: 01.08.282.0367.001 e 01.08.282.0367.002.

PROPRIETÁRIA: CELESC DISTRIBUIÇÃO S.A., inscrita no CNPJ n. 08.336.783/0001-90, com sede na Avenida Itamarati, n. 160, blocos A1, B1 e B2, bairro Itacorubi, Florianópolis-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 14.639 do livro n. 02, desta Serventia.

Prot. 180.258, datado de 10/11/2023.

Matrícula aberta em: 15/01/2024.

Emolumentos: R\$ 10,69. Valor do FRJ: R\$ 2,42 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 0,32. Valor total: R\$ 13,43. Selo de fiscalização: GYZ22452-9P1U.

A Oficial Substituta:  (Taise Aparecida da Silva).

Prot. 180.258, datado de 10/11/2023.

Av.1/77.204, em 15 de janeiro de 2024.

TRANSPORTE DE AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: Procedo a esta averbação para transpor na presente matrícula a construção averbada junto ao M.O da matrícula 14.639, com o seguinte teor: " **um prédio de alvenaria com a área total de 1.442,22 m²**".

Emolumentos: Cobrado como ato único, nos termos do art. 661 do do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina. Selo de fiscalização: GYZ22453-5901. A Oficial Substituta:  (Taise Aparecida da Silva).

Anexo VII: Tabela de depreciação física (Ross Heidecke)

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 Referencial	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

Anexo VIII: Fator de comercialização e BDI

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".

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 FLUVIAIS	22,80%	27,48%	31%

Fonte: ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário

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



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 CPF: 387.XXX.XXX-53
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista Nº do Registro: 000A905950

1.1 Empresa Contratada

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

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM15260923I00CT001 Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Data de Cadastro: 15/02/2025 Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 16/02/2025 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 CPF/CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-90
Tipo: Órgão Público Data de Início: 01/02/2025
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00 Data de Previsão de Término: 28/02/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

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

3.1.1.1 Atividade(s) Técnica(s)

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



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 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
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: SAI-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 - mcdm - 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.

3.1.8 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

3.1.8.1 Atividade(s) Técnica(s)

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

3.1.8.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.8.3 Descrição da Obra/Serviço

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



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

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.

3.1.9 Endereço da Obra/Serviço

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

3.1.9.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 408,52
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=408,52m2 MAT 4204

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

3.1.10.1 Atividade(s) Técnica(s)

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

3.1.10.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

3.1.10.3 Descrição da Obra/Serviço

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

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: 490
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: 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

3.1.11.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.11.3 Descrição da Obra/Serviço

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

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

3.1.12.1 Atividade(s) Técnica(s)

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



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15260923

3.1.12.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

3.1.12.3 Descrição da Obra/Serviço

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

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.

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.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 19/02/2025 às 11:48:50 por: siccau, ip 10.244.11.29.



Anexo X: Renda Bairro – IBGE

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

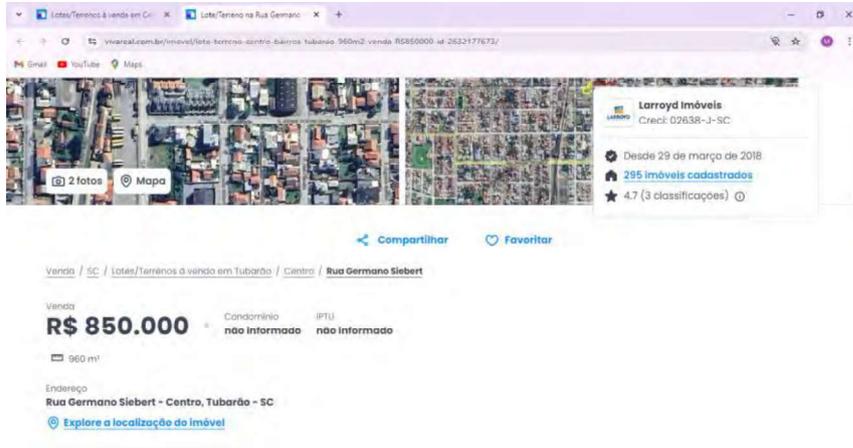
Tabela 3345 - Domicílios particulares permanentes, total e com rendimento domiciliar, Valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes (Reais)	
Classes de rendimento nominal mensal domiciliar - Total	
Ano - 2010	
Situação do domicílio - Total	
Bairro	
Centro - Tubarão (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

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

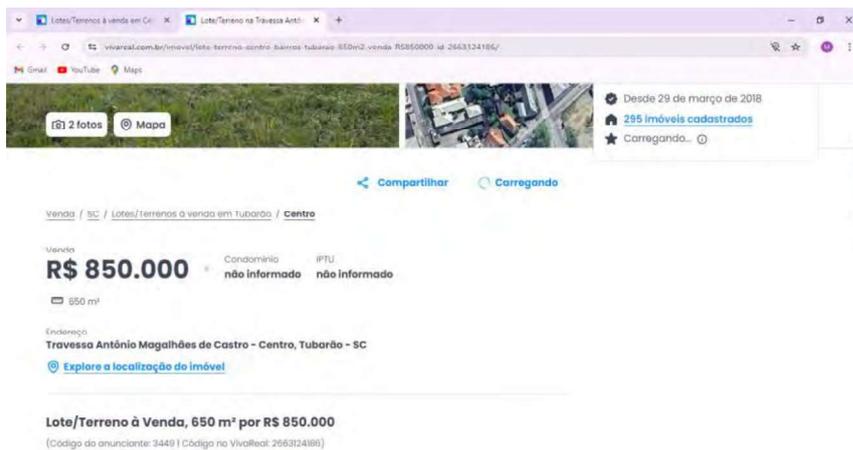
Anexo XI: Fotos Dados Amostrais

CELESC TUBARÃO SEDE CENTRO 2588 M2 PATRIMONIAL AGO/24

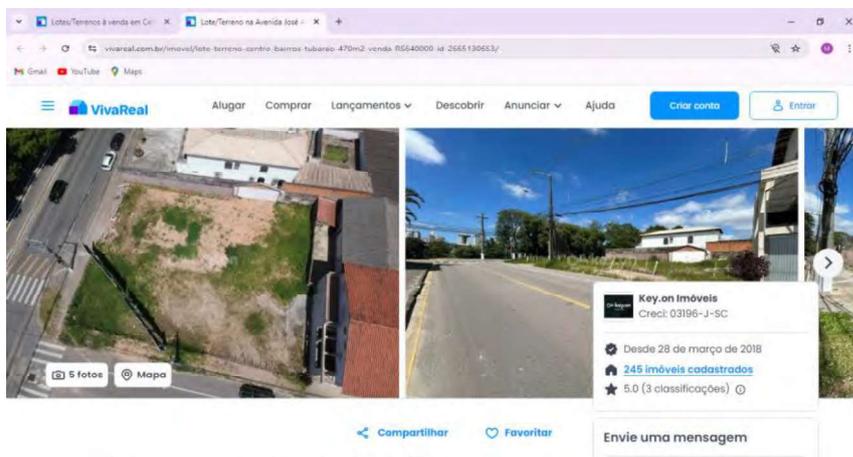
COD-1



COD-2



Cod-3



Cod-4

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda Criar conta Entrar

4 fotos Mapa

Imobiliária Vendelar LTDA
Creci: 01592-J-SC

Desde 27 de março de 2018
78 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Compartilhar Favoritar

Envie uma mensagem

Cod-5

VivaReal

11 fotos Mapa

Larroyd Imóveis
Creci: 02638-J-SC

Desde 29 de março de 2018
295 imóveis cadastrados
4.7 (3 classificações)

Compartilhar Favoritar

Envie uma mensagem

Venda / SC / Lotes/terrenos à venda em Tubarão / Centro / Rua Altamira Guimarães

Venda
R\$ 1.500.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

960 m² 1 banheiro

Endereço
Rua Altamira Guimarães - Centro, Tubarão - SC

Explore a localização do imóvel

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 1.500.000, Rua Altamira Guimarães - Centro.

Cod-6

VivaReal

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 3.000.000, Avenida ...

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Com uma localização estratégica, este terreno comercial é ideal para investir em um empreendimento comercial. A região oferece toda a infraestrutura necessária para garantir conforto e comodidade aos futuros moradores ou clientes.

Estamos à disposição para esclarecer todas as suas dúvidas e auxiliá-lo no processo de aquisição. Não deixe essa oportunidade passar, entre em contato agora mesmo!

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Chave do anúncio: r2JLYSWbUuqYvFQ

Ocultar descrição

(48) 99131-... Ver telefone

Anúncio criado em 8 de agosto de 2024, atualizado há 2 dias.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do

Cod-7

Key.on Imóveis
Creci: 03186-J-SC

Desde 28 de março de 2018
245 imóveis cadastrados
5.0 (3 classificações)

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Morrotes / **Rua Tiradentes**

Venda
R\$ 885.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
1158 m² ✓ Cozinha

Endereço
Rua Tiradentes - Morrotes, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Cod-8

Larroyd Imóveis
Creci: 02638-J-SC

Desde 29 de março de 2018
295 imóveis cadastrados
4.7 (3 classificações)

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Vila Moema / **Rua João Souza Oriandi**

Venda
R\$ 1.030.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
877 m²

Endereço
Rua João Souza Oriandi - Vila Moema, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Cod-9

Larroyd Imóveis
Creci: 02638-J-SC

Desde 29 de março de 2018
295 imóveis cadastrados
4.7 (3 classificações)

Venda / SC / Lotes/terrenos à venda em Tubarão / Humaitá / **Avenida Patricia Lima**

Venda
R\$ 690.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
809 m²

Endereço
Avenida Patricia Lima - Humaitá, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 809 m² por R\$ 690.000
(Código do anunciante: 3773 | Código na VivaReal: 273101318)

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 600.000, Avenida Patricia Lima - Humaitá, Tubarão...

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Cod-10

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / São João Margem Esquerda / **Rua João Alfredo Rosa**

Venda
R\$ 1.000.000 * Condomínio **não informado** IPTU **não informado**
2164 m²

Endereço
Rua João Alfredo Rosa - São João Margem Esquerda, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 2164 m² por R\$ 1.000.000
(Código do anunciante: TEDI4_QA | Código no VivaReal: 272310614B)
A estabelecer ligação segura...

Desde 17 de maio de 2024
195 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.000.000, Rua João Alfredo Rosa - São João...

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Cod-11

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Recife / **Rua Wenceslau Corrêa de Souza**

Venda
R\$ 714.000 * Condomínio **não informado** IPTU **não informado**
1081 m²

A aguardar por googleads.g.doubleclick.net...

Desde 29 de março de 2018
295 imóveis cadastrados
4.7 (3 classificações)

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Cod-12

Venda / SC / Lotes/terrenos à venda em Tubarão / Recife / **Rua Teodoro Tonon**

Venda
R\$ 6.500.000 * Condomínio **não informado** IPTU **não informado**
2703 m²

Endereço
Rua Teodoro Tonon, s/n - Recife, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Desde 27 de março de 2018
78 imóveis cadastrados
Carregando...

Carregando

Cod-13

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Dehon / Avenida Expedicionário José Pedro Coelho

Venda
R\$ 1.500.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

1113 m² ✓ Cozinha

Endereço
Avenida Expedicionário José Pedro Coelho - Dehon, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1113 m² por R\$ 1.500.000
(Código do anunciante: 6337 | Código no VivaReal: 266285997)

Esse terreno urbano com uma área de 1.112,83m² é uma oportunidade única para investimento ou construção. Sua localização em uma das principais avenidas da cidade o torna um ativo para empreendimentos comerciais ou residenciais.

Envie uma mensagem

Nome _____
E-mail _____
Telefone _____

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.500.000, Avenida Expedicionário José Pedro Coelho - Dehon, Tubarão - SC

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

At: "Via telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#).

Cod-14

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / São Clemente / Rua Andriano Sales Borges

Venda
R\$ 2.000.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

5000 m² ✓ Cozinha

Endereço

Carregando

Key on Imóveis
Creci: 03196-J-SC

- Desde 28 de março de 2018
- 245 imóveis cadastrados
- Corregando...

Cod-15

Venda / SC / Lotes/terrenos à venda em Tubarão / Dehon

Venda
R\$ 2.650.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

2970 m²

Endereço
Dehon, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Compartilhar **Favoritar**

Matteoni Negócios Imobiliários

- Desde 26 de outubro de 2021
- 131 imóveis cadastrados
- 5.0 (3 classificações)

Cod-16

Desde 9 de novembro de 2021
39 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.750.000, Avenida Visconde de Barbacena - Recife, SC

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Recife / **Avenida Visconde de Barbacena**

Venda
R\$ 1.750.000 + Condomínio **não informado** IPTU **não informado**
4000 m²

Endereço
Avenida Visconde de Barbacena - Recife, Tubarão - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 4000 m² por R\$ 1.750.000
(Código da anunciante: 341 | Código no VivaReal: 2850152077)

Cod-17

Desde 28 de março de 2018
245 imóveis cadastrados
5.0 (3 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 2.200.000, Rua Pedro Gomes de Carvalho - Tubarão, SC

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Oficinas / **Rua Pedro Gomes de Carvalho**

Venda
R\$ 2.200.000 + Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 10.424/ano**
3057 m² ✓ Cozinha

A aguardar por analytics.falato.com...

3.414,69

Key on Imóveis
Cred. 03186-J-SC

Cod-18

Desde 26 de outubro de 2021
131 imóveis cadastrados
5.0 (3 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.500.000, Centro, Capivari de Baixo - SC

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Capivari de Baixo / **Centro**

Venda
R\$ 1.500.000 + Condomínio **não informado** IPTU **não informado**
950 m²

Endereço
Centro, Capivari de Baixo - SC
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 950 m² por R\$ 1.500.000
(Código da anunciante: 10562 | Código no VivaReal: 270848862)

Cod-19

Imobiliária Bem Reside
Creci: 17794-F-SC

Desde 28 de outubro de 2021
127 imóveis cadastrados
4.8 (4 classificações)

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Oficinas / Rua José Genovez

Venda
R\$ 1.700.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
m²

Endereço

Cod-20

Imobiliária Vendelar LTDA
Creci: 01592-J-SC

Desde 27 de março de 2018
78 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Tubarão / Humaitá / Rua Wenceslau Alves dos Santos

Venda
R\$ 2.760.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
m²

A aguardar por análise de dados...

Cod-21

TERRENO A VENDA OFICINAS

Venda:
R\$ 999.000,00

Entrar em contato

Nome
Telefone
E-mail
Informe uma mensagem

Enviar

Compartilhar

Cod-22

Terreno à venda no bairro Vila

moradaimoveisb.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-vila-exposicao-em-fubarao-sc/757

Inicio Contato Negocie seu Imóvel Finance

Ref.: 757

Terreno
R\$4.000.000,00 / VENDA

Compartilhar no WhatsApp Imprimir

30,03 m TERRENO FRENTE
28,08 m TERRENO FUNDO
187,60 m TERRENO ESQUERDA
199,82 m TERRENO DIREITA
5.283,14 m² ÁREA TOTAL

Pronto para construir

Ola! Estamos disponíveis para te ajudar.

Cod-23

Terreno à venda no bairro Vila

moradaimoveisb.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-vila-moema-em-fubarao-sc/1275

Inicio Contato Negocie seu Imóvel Finance

Terreno
R\$1.900.000,00 / VENDA

Compartilhar no WhatsApp Imprimir

25,40 m TERRENO FRENTE
40,70 m TERRENO DEBUTA
1.033,78 m² ÁREA TOTAL

Pronto para construir

Características
Aterrado, Moiz Flo, Mirado, Rua asfaltada

Proximidades
Banco, Escola, Escola de idioma, Faculdade, Farmácia, Fórum, Hospital, Igreja, Padaria, Praça, Shopping, Supermercado, Transporte público

Ficha do imóvel
Perfil: Residencial/Comercial
Situar: Ola! Estamos disponíveis para te ajudar.
Escrit:
Averbado:
Terreno: Plano

Cod-24

Terreno à venda no bairro Passo

moradaimoveisb.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-passo-do-gado-em-fubarao-sc/1112

Inicio Contato Negocie seu Imóvel Finance

Ref.: 1112
4 fotos

Terreno
R\$750.000,00 / VENDA

Compartilhar no WhatsApp Imprimir

40,05 m TERRENO FRENTE
40,05 m TERRENO FUNDO
27 m TERRENO ESQUERDA
27 m TERRENO DIREITA
1.081,35 m² ÁREA TOTAL

Pronto para construir

Ola! Estamos disponíveis para te ajudar.

Cod-25

Key On Imóveis: Comprar ou Alugar | Terreno à venda em Tubarão | Terreno à venda, Morrotes - Tubarão/SC

Terreno à venda, Morrotes - Tubarão/SC

0,00 m² 1158,00 m² 0 quarto(s) 0 banheiro(s) 0 Vaga(s) 0 Suite(s)

VALOR: **R\$ 885.000,00**
Circunferência: R\$ 0,00
IPTU: R\$ 0,00

COMPARTILHAR ESSE IMÓVEL

Este amplo terreno, localizado em uma excelente posição no bairro Morrotes, oferece uma

Cod-26

Key On Imóveis: Comprar ou Alugar | Terreno à venda em Tubarão | Terreno à venda, São João (Margem Esquerda) - Tubarão/SC

Terreno à venda, São João (Margem Esquerda) - Tubarão/SC

0,00 m² 1810,42 m² 0 quarto(s) 0 banheiro(s) 0 Vaga(s) 0 Suite(s)

VALOR: **R\$ 850.000,00**
Circunferência: R\$ 0,00
IPTU: R\$ 0,00

COMPARTILHAR ESSE IMÓVEL

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Este terreno espaço oferece uma oportunidade excepcional em uma localização estratégica no bairro São João, margem esquerda. Com uma área total de 1.810,42m² e dimensões de 35,91 metros de frente, 64,00 metros do lado direito e 72,35 metros do lado esquerdo, este terreno é ideal para desenvolvimento comercial ou residencial.

Cod-27

Key On Imóveis: Comprar ou Alugar | Terreno à venda em Tubarão | Terreno à venda, Oficinas - Tubarão/SC

Terreno à venda, Oficinas - Tubarão/SC

0,00 m² 906,00 m² 0 quarto(s) 0 banheiro(s) 0 Vaga(s) 0 Suite(s)

VALOR: **R\$ 900.000,00**
Circunferência: R\$ 0,00
IPTU: R\$ 0,00

COMPARTILHAR ESSE IMÓVEL

Apresentamos a você uma excelente oportunidade de investimento em um terreno estrategicamente localizado, oferecendo uma área generosa de 906m².

Cod-28

Key On Imóveis: Comprar ou Alugar | Terreno à venda em Tubarão | Oportunidade de Terreno em Ótima Localização

keyonimoveis.com.br/imoveis/opportunidade-de-terreno-em-otima-localizacao/2478

FOTOS | MAPA | RUA

Início / Venda / Humaitá / Rua Wenceslau Alves dos Santos

Oportunidade de Terreno em Ótima Localização

96,00 m² | 702,50 m² | 2 quarto(s) | 2 banheiro(s) | 1 Vaga(s) | 1 Suite(s)

Compartilhar esse imóvel

Apresentamos uma excelente oportunidade de adquirir um terreno com uma casa de madeira em

Código: 2478

VALOR	R\$ 959.000,00
Compartilhado	R\$ 0,00
WTU	R\$ 0,00

TEHNO INTERESSE

(48) 99828-9090

Cod-29

key on
Imóveis

COMPRAR | ALUGAR | ANUNCIE SEU IMÓVEL | SOBRE NÓS | EQUIPE | CONTATO | FAVORITOS

keyonimoveis.com.br/imoveis/terreno-a-venda-vila-moema-tubarao-sc/6574

FOTOS | MAPA | RUA

Compartilhar esse imóvel

Terreno à venda, Vila Moema - Tubarão/SC

Código: 6574

VALOR	R\$ 1.180.000,00
Compartilhado	R\$ 0,00
WTU	R\$ 0,00

TEHNO INTERESSE

(48) 99828-9090

Cod-30

key on
Imóveis

COMPRAR | ALUGAR | ANUNCIE SEU IMÓVEL | SOBRE NÓS | EQUIPE | CONTATO | FAVORITOS

keyonimoveis.com.br/imoveis/opportunidade-unica-terreno-com-galpao-em-localizacao-estrategica/6873

FOTOS | MAPA | RUA

Início / Venda / Passagem / Rua Lauro Muller

Oportunidade Única: Terreno com Galpão em Localização Estratégica

0,00 m² | 997,90 m² | 0 quarto(s) | 0 banheiro(s) | 0 Vaga(s) | 0 Suite(s)

Ver mais fotos

Compartilhar esse imóvel

Apresentamos uma excelente oportunidade de adquirir um terreno de 997,90m², localizado na Rua Lauro Müller. Este imóvel oferece uma localização privilegiada, com fácil acesso à Av. Marcolino

Código: 6873

VALOR	R\$ 1.200.000,00
Compartilhado	R\$ 0,00
WTU	R\$ 0,00

TEHNO INTERESSE

(48) 99828-9090

Cod-31

key.on
COMPRAR - ALUGAR - ANUNCIE SEU IMÓVEL - SOBRE NÓS - EQUIPE - CONTATO - FAVORITOS 0

Terreno à venda, Oficinas - Tubarão/SC

Código: 6391

VALOR	R\$ 1.200.000,00
Compartilha	R\$ 0,00
IPTU	R\$ 0,00

Compartilhar esse imóvel

Cod-32

key.on
COMPRAR - ALUGAR - ANUNCIE SEU IMÓVEL - SOBRE NÓS - EQUIPE - CONTATO - FAVORITOS 0

Oportunidade Imperdível: Terreno de Esquina Pronto para Construir em Tubarão

Código: 6806

VALOR	R\$ 1.800.000,00
Compartilha	R\$ 0,00
IPTU	R\$ 0,00

Compartilhar esse imóvel

TENHO INTERESSE

(48) 99828-9090

Cod-33

key.on
COMPRAR - ALUGAR - ANUNCIE SEU IMÓVEL - SOBRE NÓS - EQUIPE - CONTATO - FAVORITOS 0

Terreno à venda, Recife - Tubarão/SC

Código: 6721

VALOR	R\$ 799.000,00
Compartilha	R\$ 0,00
IPTU	R\$ 0,00

Compartilhar esse imóvel

Cod-34

Key On Imóveis: Compre ou Al... | Terreno à venda em Tubarão | | Terreno à venda, São Martinho

keyonimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-sao-martinho-tubarao-sc/5913

FOTOS | MAPA | RUA

Início / Venda / São Martinho / Rodovia SC 370

Terreno à venda, São Martinho - Tubarão/SC

108,00 m² | 2458,28 m² | 0 quarto(s) | 0 banheiro(s) | 0 Vaga(s) | 0 Suite(s)

Compartilhar esse imóvel

Oportunidade de Investimento ou Construção no Bairro São Martinho!

Código: 5913

VALOR: **R\$ 2.200.000,00**

Compartilhar: R\$ 0,00

WhatsApp: R\$ 0,00

TENHO INTERESSE

(48) 99828-9090

Cod-35

Key On Imóveis: Compre ou Al... | Terreno à venda em Tubarão | | Terreno à venda, São Martinho

keyonimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-sao-martinho-tubarao-sc/5913

FOTOS | MAPA | RUA

Início / Venda / São Martinho / Rodovia SC 370

Terreno à venda, São Martinho - Tubarão/SC

108,00 m² | 2458,28 m² | 0 quarto(s) | 0 banheiro(s) | 0 Vaga(s) | 0 Suite(s)

Compartilhar esse imóvel

Oportunidade de Investimento ou Construção no Bairro São Martinho!

Código: 5913

VALOR: **R\$ 2.200.000,00**

Compartilhar: R\$ 0,00

WhatsApp: R\$ 0,00

TENHO INTERESSE

(48) 99828-9090

Cod-36

Terreno à venda no bairro Hum... |

vendimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-humaita-em-tubarao-sc/2296

Início | Sobre | Contato | Financeira | Negocie seu imóvel

Ver fotos

Terreno para construção de Edifício

0 Fotos

Terreno para construção de prédio

Humaita - Tubarão/SC

R\$3.100.000,00

Roselis Zomer

CRICI - 13274-P

(48) 9119.666 - 110.000.000

Cod-37

Terreno
Dehon - Tubarão/SC

Área 2.000,28m² 4 Fotos

50 m (Frente) 50 m (Fundo) 50,47 m (Esquerda) 50,47 m (Direita)

R\$2.400.000,00

Rodrigo dos Santos
CRECI - 5331F
(48) 99966-4729
Ver e-mail

Nome

Cod-38

Terreno
Centro - Tubarão/SC

Terreno Esquina com Direção comercial 6 Fotos

20,28 m (Frente) 20,28 m (Fundo) 45 m (Esquerda) 45 m (Direita)

R\$1.650.000,00

Rodrigo dos Santos
CRECI - 5331F
(48) 99966-4729
Ver e-mail

Nome
Seu nome

Telefone
Seu telefone

Descrição do imóvel