



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ABR/2026



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

LA-2026-0005-SEA

IMÓVEL SIPAC 3436

(Escola Isolada Baguaçu Central)



TERRENO COM BENFEITORIA

APIÚNA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DATA DA AVALIAÇÃO:	▪ 08 de abril de 2026 ▪ REVISÃO: 27 de abril de 2026
DATA DA VISTORIA: (Anexo A)	▪ 25 de março de 2026
PROPRIETÁRIO:	▪ Estado de Santa Catarina
OBJETO:	▪ Terreno com benfeitoria.
FINALIDADE:	▪ Determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público.
TIPO DE AQUISIÇÃO:	▪ Transferência de Titularidade - SED
METODOLOGIA(S):	▪ Evolutivo. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Partes 1 e 2).
LOCALIZAÇÃO:	▪ Estrada Geral Bagaçu Central, s/n – Ribeirão Jacupema – Apiúna/SC.
COORDENADAS:	▪ (Lat. e Long.) -27.151167,-49.440306
ÁREA TOTAL:	▪ Terreno: 1.623,26 m ² (área georreferenciada adotada no cálculo inferencial) ▪ Edificação: 65,00 m ² (Referência: Visita ao local)
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 11.266 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ascurra/SC
ESPECIFICAÇÃO: (Anexo B)	▪ Grau II de Fundamentação ▪ Grau III de Precisão

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

	Área sem restrição	Área com restrição	Valor total
TERRENO:			
Mínimo - (campo de arbítrio)	43.430,70	14.818,30	58.249,00
Médio - (valor médio)	49.243,03	16.803,22	66.046,24
Máximo - (campo de arbítrio)	55.055,35	18.783,05	73.838,40
Valor Adotado Terreno (c/ arredondamento):	R\$ 58.200,00 (cinquenta e oito mil e duzentos reais).		
Valor de reedição da benfeitoria:	R\$ 35.500,00 (trinta e cinco mil e quinhentos reais).		
Valor total do imóvel:	R\$ 93.700,00 (noventa e três mil e setecentos reais)		



SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
2.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	5
3.	OBJETIVO	6
4.	FINALIDADE.....	6
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6.	DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS	7
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	8
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS	9
9.1.	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDM).....	9
9.1.1.	VARIÁVEIS ESTUDADAS.....	10
9.1.2.	ANÁLISE DO MODELO	10
9.1.2.1.	INTERVALO DE CONFIANÇA	11
9.1.3.	CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.....	12
9.2.	MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	14
9.3.	MÉTODO EVOLUTIVO.....	18
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	19
10.1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MCDM DO TERRENO	19
10.2.	GRAU DE PRECISÃO DO CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	21
10.3.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA	21
10.4.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	22
11.	CONCLUSÃO	23
	ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO	26
	ANEXO B – RELATÓRIO ESTATÍSTICO E AVALIAÇÃO TS-SISREG	29
	ANEXO C – CERTIDÃO DE MATRÍCULA	34
	ANEXO D – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO.....	36
	ANEXO E – RELATÓRIO DO INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTACATARINA	37
	ANEXO F – AMOSTRA DE DADOS DE MERCADO.....	51
	ANEXO G – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	54



3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do valor de mercado do imóvel avaliando, sendo tal termo definido pela ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), em seu item 3.1.47, como:

“quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

4. FINALIDADE

O presente laudo tem como finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de alienação, a ser realizada mediante procedimento de leilão público.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área total de 1.623,26 m² (Anexo D) e uma edificação em alvenaria com 65,00 m² (medidos *in loco*), situado na Estrada Geral Baguaçu Central, s/n – Ribeirão Jacupema – Apiúna/SC (Figura 2), no qual constatou-se a incidência de Área de Preservação Permanente (APP) ocupando parte da gleba (31,27% - 507,65 m²) apresentada na página 11 do ANEXO E). O bem possui o código patrimonial LA-2026-0005-SEA junto ao Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos (SIPAC).

O levantamento topográfico (georreferenciamento) aponta uma diferença de 23,26 m² na área levantada do terreno em relação àquela registrada em matrícula. A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro rural do município de Apiúna, no bairro Ribeirão Jacupema, em zoneamento rural.

O imóvel original, um terreno rural com 1.600,00 m² e benfeitoria, foi doado ao Governo do Estado de Santa Catarina - Secretaria da Fazenda, em 24/11/1977 por Ludovico Comandolli e sua esposa, conforme Escritura Pública de Doação lavrada no Livro nº 09 Folhas 233 a 234v, do Tabelionato de Apiúna/SC, Tabelião João Batista Deretti.



Figura 2 – Localização do avaliando. Coordenadas (Lat. e Long.) -27.151167,-49.440306

A benfeitoria presente no imóvel tem paredes em alvenaria, piso predominante em parquet e cobertura com telhas cerâmicas. Conta com uma sala de aula e dois banheiros. A condição física considerada foi “entre a necessidade de reparos importantes e sem valor” (Depreciação física de Ross/Heideck).

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14.653 – Partes 1 e 2, e baseia-se em:

- a) Matrícula nº 11.266 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ascurra/SC;
- b) Vistoria realizada em 25 de março de 2026;
- c) Verificação das características dos elementos da amostra localizados no entorno onde o imóvel avaliando se encontra inserido (Anexo F);
- d) Relatório de Informações Geográficas nº 102048 do Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina; e
- e) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d’água, telefonia, sistema viário e outros.



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com finalidade diversa à que se destina;
- b) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesse financeiro no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos e terceiros envolvidos;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel; e
- e) Foram realizadas análises e procedimentos considerados adequados, contudo não há responsabilidade por informações fornecidas por terceiros e não haverá responsabilidade, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento deste laudo.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A partir da coleta de informações com profissionais que trabalham no ramo imobiliário, foi possível constatar que o mercado local atualmente apresenta as seguintes características:

- Desempenho do mercado: **Recessivo;**
- Absorção do bem pelo mercado: **Lenta;**
- Quantidade de ofertas de bens similares: **Baixa;**
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em utilização para atividade residencial.

Dessa forma, com relação à localidade em estudo, e considerando o cenário atual, existe previsão de absorção lenta do bem pelo mercado imobiliário local.



9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da NBR-14.653 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Partes 1 e 2) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Considerando a natureza do bem avaliando — composto por componentes com características e padrões distintos (terreno com dimensões urbanas em local rural e benfeitoria) — e a indisponibilidade de dados de mercado para a comparação direta do imóvel como um todo, a metodologia tecnicamente indicada e adotada foi o Método Evolutivo.

Conforme o item 7.5.1 da NBR 14.653-2, este método identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e benfeitorias), considerando, quando couber, o Fator de Comercialização. Dessa forma, a avaliação foi subdividida em duas etapas de cálculo:

1. Terreno: Avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDM), através de tratamento estatístico de elementos comparáveis constituintes da amostra.
2. Benfeitoria: Avaliada pelo Método da Quantificação de Custo, com base no Custo Unitário Básico (CUB/SC) para a reedição do bem, conjugado com a aplicação da metodologia de Ross-Heideck para a depreciação física.

A formulação matemática para a definição do valor global do imóvel é dada por:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

- **VI:** Valor Global do Imóvel;
- **VT:** Valor do Terreno;
- **VB:** Valor das Benfeitorias;
- **FC:** Fator de Comercialização.

9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDM)

Para análise do terreno pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística pelo software TS-Sisreg.



9.1.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Foram utilizadas 2 variáveis independentes: Área terreno e Distância ao Polo. Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: Logradouro, PIB Municipal, Benfeitoria, Posição, Topografia e Pavimentação, porém, a análise destas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade e/ou outras situações estatísticas que não representaram adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Segue a descrição das variáveis escolhidas para a presente avaliação:

Variável Dependente:

Preço Unitário: Foi utilizado como variável dependente o preço, em reais, por metro quadrado do imóvel.

Variáveis Independentes:

- a) **Área terreno:** variável quantitativa indicando a área total do terreno, em m²; e
- b) **Distância ao Polo:** variável quantitativa que indica a menor distância até o polo valorizante (menor distância do imóvel até um polo que agrega valor, como proximidade com a catedral, prefeitura ou shopping center).

9.1.2. ANÁLISE DO MODELO

Após a coleta e organização dos dados, procedeu-se à busca por modelos matemáticos capazes de explicar o comportamento do mercado de forma adequada e consistente, mediante a utilização de técnicas de inferência estatística.

Os modelos assim obtidos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não levam em conta todas as informações desse universo amostral (população), mas somente uma parte dele (amostra).

Dessa forma, para que as respostas assim obtidas sejam confiáveis e válidas, é preciso que a metodologia adotada na análise dos dados possua adequado rigor científico e seja estatisticamente robusta.

Nesse sentido, atualmente existem no mercado diversos softwares disponíveis para o tratamento de dados por regressão. No presente trabalho foi utilizado o Software TS-SISREG.

Por fim, procedidas as análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo que, em nossa opinião, se ajustou de maneira mais satisfatória aos dados da pesquisa, apresentando os seguintes resultados:



Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9940
Coefficiente de determinação (R^2 ajustado):	0,9865
<i>Fisher - Snedecor</i> :	698,04
Significância do modelo:	0,01

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

Com a validação estatística do modelo, procedeu-se à determinação das estimativas de valor. O Quadro 2 demonstra os resultados para a moda com o intervalo de confiança ao nível de 80%, enquanto o Quadro 3 explicita o Campo de Arbítrio estipulado pela Norma.

	Unitário (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	38,93	-11,80%
Médio	44,14	-
Máximo	49,35	+11,80%

Quadro 2 – Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%

	Unitário (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	37,52	-15%
Médio	44,14	-
Máximo	50,76	15%

Quadro 3 – Campo de Arbítrio

9.1.2.1. INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança permitido pela NBR 14.653 que é de 80% para o modelo, conforme modelo estatístico Anexo B.

Segundo item A.10.1.1 da NBR 14.653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central; e
- Ao campo de arbítrio.

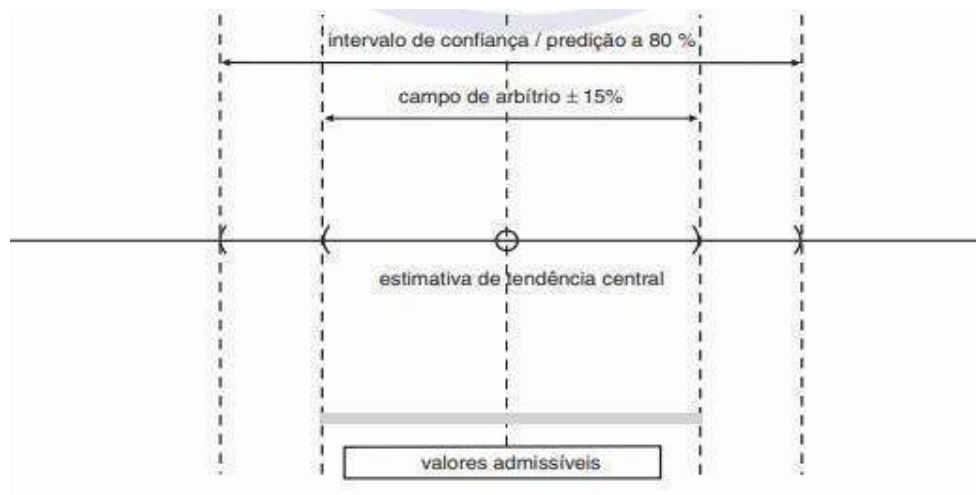


Figura 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14.653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

“O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação”.

Como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme valores abaixo demonstrados.

9.1.3. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para a determinação do valor de mercado do terreno, fez-se necessária a adoção de duas premissas técnicas fundamentais: a adoção do Limite Inferior do Intervalo de Confiança e a segregação da área em virtude da constatação de Área de Preservação Permanente (APP) incidente sobre o imóvel.

A) Da Adoção do Limite Inferior: Em atenção às características intrínsecas e locais do imóvel avaliando, optou-se tecnicamente por adotar o Limite Inferior do Intervalo de Confiança (LI-ic) da modelagem estatística. Essa adoção justifica-se pela atipicidade da conformação do bem frente à sua macrolocalização. O imóvel possui uma área territorial de 1.623,26 m², dimensões estas estritamente características de parcelamentos de solo urbanos. Contudo, encontra-se inserido em perímetro rural, distante da malha urbana principal do município.

Essa dualidade impõe uma severa restrição à vocação econômica e à utilidade prática do



imóvel (inviabilidade para exploração rural e baixa conveniência habitacional), gerando um cenário de obsolescência funcional. Portanto, o recuo do valor unitário para a margem inferior de confiabilidade é a medida avaliatória mais justa e aderente à realidade fática do bem.

B) Da Segregação da Área (APP): Dos 1.623,26 m² totais, 507,65 m² encontram-se com restrições ambientais (APP), restando 1.115,61 m² de área útil sem restrições. A Área de Preservação Permanente está sujeita a limitações legais que constituem um ônus ao proprietário, reduzindo seu potencial construtivo. Para precificar essa porção, utiliza-se o redutor de impostos territoriais fundamentado na legislação de Várzea Grande/MT (Lei Complementar nº 3.349/2009, Art. 31), consagrado na Engenharia de Avaliações:

$$R_{APP} = 1 - \frac{0,8 \times A_{APP}}{A_T}$$

Onde:

R_{APP} - Redutor (do valor unitário) para área de preservação permanente;

A_{APP} - Área de preservação permanente; e

A_T - Área total do terreno.

Aplicando os dados do imóvel:

$$R_{APP} = 1 - \frac{0,8 \times 507,65}{1.623,26} = 0,750$$

Com o redutor definido e adotando-se os valores do **Limite Inferior**, o cálculo do valor global do terreno ($\$V\$$) é dado pela soma da área sem restrição ($\$A_{SRA}\$$) e da área de APP ($\$A_{APP}\$$), multiplicadas pelos seus respectivos valores unitários:

$$V = (A_{SRA} \times V_{SRA}) + (A_{APP} \times V_{CRA})$$

Sendo:

V_{SRA} (Valor Unitário Sem Restrição): R\$ 38,93/m² (Valor médio do modelo de regressão);

V_{CRA} (Valor Unitário Com Restrição): R\$ 38,93/m² x 0,750 = R\$ 29,19/m²;

A_{SRA} (Área Sem Restrição): 1.115,61 m²; e

A_{APP} (Área de APP): 507,65 m².

Logo:

$$V = (1.115,61 \times 38,93) + (507,65 \times 29,19) = 43.430,70 + 14.818,30 = 58.249,00$$

O detalhamento da segregação das áreas e a aplicação dos respectivos valores unitários



podem ser observados na tabela resumo abaixo:

Valor unitário em R\$/m² para as áreas ZPA ou APP								
Preço Unitário Médio dos lotes em R\$/m²	Mínimo	Médio	Máximo	Área	Rapp	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
V _{SRA} – para áreas sem restrições ambientais (obtido no modelo de regressão)	R\$ 38,93	R\$ 44,14	R\$ 49,35	1.115,61	0,750	R\$ 43.430,70	R\$ 49.243,03	R\$ 55.055,35
V _{CRA} – para áreas com restrições ambientais, onde: VCRA = VSRA x Rapp	R\$ 29,19	R\$ 33,10	R\$ 37,00	507,65		R\$ 14.818,30	R\$ 16.803,22	R\$ 18.783,05
Área Total				1.623,26		R\$ 58.249,00	R\$ 66.046,24	R\$ 73.838,40

Onde:
 $Rapp = 1 - (0,8 \times App) / At$
Rapp = redutor (do Valor Unitário) para área de preservação permanente;
App = área de preservação permanente;
At = área total do terreno.

Figura 4 – Redução de valor em decorrência da presença de Área de preservação Permanente

Considerando o arredondamento admissível pela ABNT NBR 14653-1, em seu item 6.8.1 (inferior a 1%), temos:

Valor adotado para o terreno = R\$ 58.200,00 (cinquenta e oito mil e duzentos reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações **não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do preço pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.**

9.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Para o cálculo do Valor da Benfeitoria (VB) através do Método da Quantificação de Custo, fez-se necessária a definição prévia do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) a ser aplicado sobre o custo direto. A Tabela 1 apresenta a composição do BDI adotado, fundamentada na fórmula do Acórdão 2622/2013-TCU-Plenário.



Tabela 1 - Apresentação da composição do BDI adotado

TABELA DE COMPOSIÇÃO DO BDI PARA OBRAS / SERVIÇOS		
Fórmula e parâmetros estabelecidos pelo Acórdão 2622/2013-TCU-Plenário		
Tipos de Obras / Serviços Contemplados		
Para o tipo de obra "CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS" enquadram-se: a construção e reforma de:		
Conforme legislação tributária municipal,		100,00%
Sobre a base de cálculo, foi definida a respectiva		3,00%
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	Taxa Adotada (%)
AC	Administração Central	5,00%
S	Seguros	0,90%
R	Riscos	1,10%
G	Garantias	0,05%
DF	Despesas Financeiras	1,00%
L	Lucro	6,00%
C	COFINS	3,00%
P	PIS	0,65%
ISS	ISS (variável conforme o município)	3,00%
CPRB	CPRB	0,00%
BDI sem desoneração (Fórmula do Acórdão TCU)		22,77%
Os Valores do BDI foram calculados com o emprego da fórmula:		
$BDI = \frac{(1+AC+S+R+G)*(1+DF)*(1+L) - 1}{(1-C-P-ISS-CPRB)}$		
Declaro para os devidos fins que, conforme legislação tributária municipal, a base de cálculo deste tipo de obra corresponde à 100%, com a respectiva alíquota de 3%.		
Declaro para os devidos fins que o regime de Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta adotado para elaboração do orçamento foi SEM Desoneração, e que esta é a alternativa mais adequada para a Administração Pública.		

De posse do BDI calculado, o custo base de reprodução da edificação foi obtido através do produto entre a área construída aferida in loco e o Custo Unitário Básico (CUB/SC) correspondente ao padrão da benfeitoria. A Tabela 2 demonstra o cálculo do Custo das Benfeitorias.

Tabela 2 - Custo das Benfeitorias ou Valor da Construção

Construção	Estrutura	Área Construída (m ²)	BDI Adotado = 22,77%	CUB Padrão Adotado GI	Valor da Construção
Escola	Alvenaria	65,00	22,77%	R\$ 1.505,08	R\$ 120.106,14

Com o custo de reprodução (estado de novo) definido, aplicou-se a metodologia de



depreciação física para adequar o valor à realidade atual do imóvel. Os parâmetros iniciais para o cálculo de depreciação, consistindo na Vida Útil Estimada (VUE) e no Valor Residual (Vr) da construção, estão classificados na Tabela 3.

Tabela 3 - Vida Útil Estimada e Valor Residual

Classe	Tipo	Padrão	VUE - Vida Útil Estimada (anos)	Vr - Valor Residual (%)
	Construção Rural		60	20

A avaliação do estado de conservação e a respectiva atribuição do coeficiente de depreciação seguiram o Método de Ross-Heideck. A Tabela 4 evidencia o Fator "K" adotado com base na vistoria física.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Tabela 4 - Depreciação Física de Ross/Heideck - Fator K

Estado de Conserv.	Condições Físicas	Classificação	Coef E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS - Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O ----- Ótimo	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR - Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB -- Muito bom	0,32%
C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i> Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B ----- Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES - Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i> Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I -- Intermediário	8,09%
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R ----- Regular	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES - Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D ---- Deficiente	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M ----- Mau	52,60%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR - Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM -- Muito mau	75,20%
I	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM -- Demolição	100,00%



Aplicando-se o coeficiente de depreciação sobre o custo de reprodução, chega-se ao custo de reedição, que é o montante final correspondente à edificação no seu estado atual. A Tabela 5 apresenta o demonstrativo do cálculo do valor efetivo da edificação em seu estado atual.

Tabela 5 - Método de Depreciação de Ross-Heidecke										
FÓRMULA DE CÁLCULO DO FATOR RESIDUAL DE DEPRECIAÇÃO - FRD										
nstrução	IR = b	VUE = d	Vr (%)	c	$\alpha = [(b/d) + (b/d)^2]/2$	Vd = (1-Vr)	FD = [$\alpha + (1-\alpha)*c$]	FRD = (1-FD)	V _{construção} (R\$)	Vb = V _{DEPREC.} = (V _{constr})*(FRD*0,8+0,20)
Escola	38	60	20	75,20%	0,517222222	0,8	0,880271111	0,119728889	R\$ 120.108,16	R\$ 35.525,97

IR = Idade Real ou aparente da edificação (ano corrente – ano de construção)
VUE = Vida Útil Estimada ou Referencial (conf. Tabela 2, a qual variará para cada classe/tipo de imóvel)
Vr = Valor Residual (conforme Tabela 2)
c = Coeficiente de Heidecke, decorrente do estado da edificação e depreciação percentual respectiva, obtido na tabela 1 (vide OBS)
 α = parcela de depreciação pela idade real já decorrida segundo método de Ross
Vd = Valor depreciável (excluindo-se o residual)
FD = Fator de Depreciação total
FRD = Fator Residual de Depreciação

OBS: Coeficiente de Depreciação Física pelo Estado de Conservação da Edificação (obtido na Tabela 3)
Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Conforme demonstrado na Tabela 5, ao se aplicar o coeficiente de depreciação física de Ross-Heideck sobre o custo de reprodução da benfeitoria, obtém-se o seu respectivo custo de reedição. Este valor reflete adequadamente a perda de capacidade física e utilidade da edificação ao longo do tempo, mensurada em virtude de sua idade aparente e do seu atual estado de conservação. Por fim, considerando os procedimentos de arredondamento admissíveis pelos preceitos da NBR 14.653-1 (inferior a 1%), adotou-se para a edificação o montante final de R\$ 35.500,00 (trinta e cinco mil e quinhentos reais), valor este que representará a parcela construtiva na composição do Método Evolutivo.

9.3. MÉTODO EVOLUTIVO

Em consonância com o Método Evolutivo preconizado pela NBR 14.653, a formação do Valor Global do Imóvel resulta do somatório de suas partes constituintes (terreno e benfeitoria depreciada). A totalização dos valores parciais encontra-se resumida na Tabela 6.

Tabela 6 - Valor total do imóvel

Valor Terreno	R\$	58.200,00
Valor Benfeitoria	R\$	35.500,00
Valor Imóvel	R\$	93.700,00

Considerando-se a incerteza na determinação do fator de comercialização e a já utilizada margem inferior na determinação do valor do terreno, arbitrou-se o uso de um fator de



comercialização 1,0, mantendo-se, portanto, o valor total definido acima:

Valor total do imóvel = R\$ 93.700,00 (noventa e três mil e setecentos reais)

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme as diretrizes da ABNT NBR 14.653, a especificação da avaliação visa qualificar o nível de rigor do trabalho apresentado. Por se tratar da aplicação do Método Evolutivo, o enquadramento baseia-se na conjugação das especificações individuais de cada metodologia empregada: o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (para o terreno) e o Método da Quantificação de Custo (para as benfeitorias), bem como a precisão do modelo estatístico global. A seguir, detalha-se o enquadramento alcançado em cada etapa.

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MCDM DO TERRENO

Em atendimento às exigências normativas, o presente laudo foi submetido ao enquadramento de rigor técnico. A pontuação obtida na avaliação do terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é demonstrada na Tabela 7, resultando no enquadramento de Grau de Fundamentação exposto na Tabela 8.



Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
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	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	2
4	Extrapolação	Não admitida	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 em módulo	3
5	Nível de significância α (soma das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DE PONTOS					17
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		1, 2, 4, 5 e 6	3	-	GRAU 3

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



10.2. GRAU DE PRECISÃO DO CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para a determinação do grau de precisão do laudo, calcula-se a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, utilizando-se a seguinte fórmula:

$$Amplitude = \frac{Variação\ do\ IC}{Valor\ médio} = \frac{LS_{ic} - LI_{ic}}{LM_{ic}}$$

Sendo:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 38,93/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 49,35/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 44,14 /m².

Logo:

$$Amplitude = \frac{(49,35 - 38,93)}{44,14} = 0,2361 = 23,61\%$$

Tabela 9 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Portanto, a amplitude calculada indica uma variação de 23,61%, enquadrando a estimativa no **Grau III de Precisão**, conforme a Tabela 5 do item 9.2.3 da ABNT NBR 14.653-2 (reproduzida na Tabela 9 abaixo).

10.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

A quantificação dos custos inerentes à benfeitoria também possui critérios específicos de classificação. A avaliação da fundamentação atinente ao Método da Quantificação de Custo é descrita na Tabela 10, com o respectivo enquadramento final consolidado na Tabela 11.



Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	3
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do 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

10.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Por fim, a conjugação das metodologias no Método Evolutivo requer uma classificação global do trabalho. A Tabela 12 detalha a pontuação atribuída a cada etapa de estimativa, culminando no Grau de Fundamentação final do laudo, apresentado na Tabela 13.

Tabela 12 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2



Tabela 13 – Enquadramento do laudo segundo seu grau 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

11. CONCLUSÃO

O presente Laudo de Avaliação teve por objetivo a determinação do valor de mercado de um imóvel rural de propriedade do Governo do Estado de Santa Catarina, composto por um terreno com área de 1.623,26 m² e uma benfeitoria em alvenaria com 65,00 m², situado na Estrada Geral Baguaçu Central, s/n – Ribeirão Jacupema, no município de Apiúna/SC. A finalidade do trabalho é subsidiar o Estado em procedimento de alienação mediante leilão público.

Em decorrência das características singulares do imóvel — que une área territorial de viés urbano a uma localização em perímetro rural, somada à incidência de restrições ambientais —, a metodologia adotada foi o Método Evolutivo, compondo-se da seguinte maneira:

- **Terreno (R\$ 58.200,00):** Avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDM). Adotou-se o Limite Inferior do Intervalo de Confiança em virtude da obsolescência funcional apontada no diagnóstico de mercado, conjugando-se a esse valor a aplicação de um redutor matemático consagrado (R_{APP}) sobre 507,65 m² da gleba, refletindo a perda de potencial construtivo decorrente da incidência de Área de Preservação Permanente (APP).
- **Benfeitorias (R\$ 35.500,00):** Avaliadas pelo Método da Quantificação de Custo com base no CUB/SC, com a aplicação da Depreciação Física de Ross-Heideck para adequação ao seu estado atual.

A conjugação destes valores (sem o acréscimo de Fator de Comercialização face à atipicidade e mercado recessivo do bem) consolida a avaliação.

Portanto, em conformidade com as diretrizes da norma ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2), atestando-se o Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão para o terreno, conclui-se que o Valor Global de Mercado do imóvel objeto deste laudo, para a data de referência estipulada, é de:

R\$ 93.700,00 (noventa e três mil e setecentos reais)

Nada mais havendo a declarar, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que segue assinado pelos profissionais responsáveis e instruído com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) no Anexo G.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Florianópolis/SC, 08 de abril de 2026

Bruno Ceotto Sobrinho

CREA-SC 181647-1 - Mat. 645.756-8-01

Engenheiro Civil

Bruno Löff Ferreira Leite

CREA-SC 226814-5 - Mat. 761.831-0-01

Engenheiro Civil



ANEXOS

ANEXO A – REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO B – RELATÓRIO ESTATÍSTICO E AVALIAÇÃO TS-SISREG

ANEXO C – CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ANEXO D – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

ANEXO E – RELATÓRIO DO INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE
DO ESTADO DE SANTA CATARINA

ANEXO F – AMOSTRA DE DADOS DE MERCADO

ANEXO G – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Vista frontal esquerda e Via de acesso.



Fotos 03 e 04 – Entrada do terreno.



Fotos 05 e 06 – Vistoria do imóvel avaliando.



Fotos 07 e 08 – Vistoria do imóvel avaliando.



Fotos 09 e 10 – Vista interna da edificação e Vista interna da edificação.



Fotos 11 e 12 – Vista interna da edificação e Vista interna da edificação.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



25 de mar. de 2026 09:24:41
27°9'4,792"S 49°26'24,607"W



25 de mar. de 2026 09:24:56
27°9'4,878"S 49°26'24,248"W

Fotos 13 e 14 – Vista externa da edificação e Vista externa da edificação.



25 de mar. de 2026 09:27:09
27°9'4,55"S 49°26'23,605"W

Foto 15 – Vista externa da edificação.



ANEXO B – RELATÓRIO ESTATÍSTICO E AVALIAÇÃO TS-SISREG

Relatório Completo



MODELO: MODELO0

Data: 27/03/2026

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 37
Utilizados	: 20
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 17

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,99397
Determinação	: 0,98797
Ajustado	: 0,98655

VARIÇÃO

Total	: 80466,57926
Residual	: 968,05217
Desvio Padrão	: 7,54614

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 698,03829
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,31776
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 26,630390 + 68889,314116 * 1/X_1 + -0,002139 * X_2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 50,41
Varição Total	: 80466,58
Variância	: 4023,33
Desvio Padrão	: 63,43

MODELO

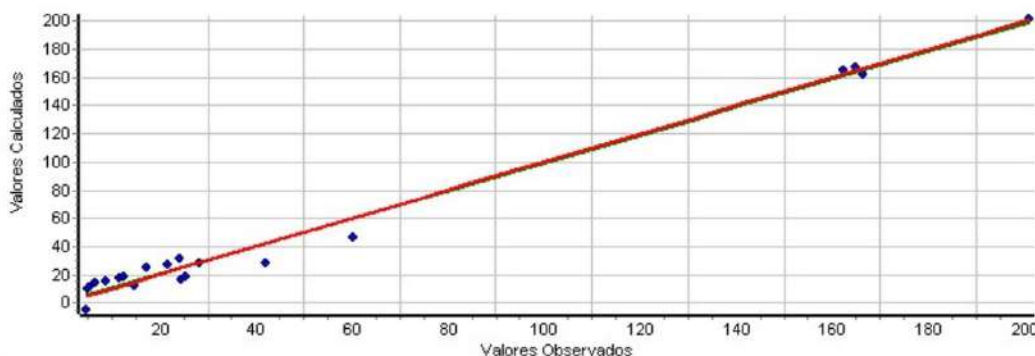
Coefic. Aderência	: 0,98797
Varição Residual	: 968,05
Variância	: 56,94
Desvio Padrão	: 7,55



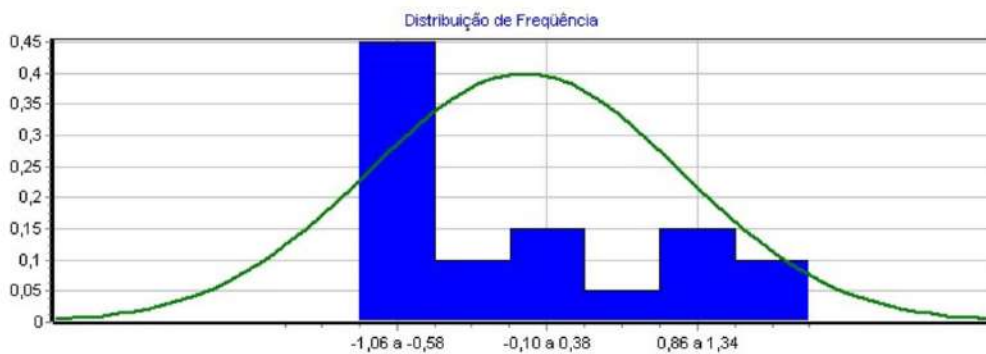
Relatório Completo



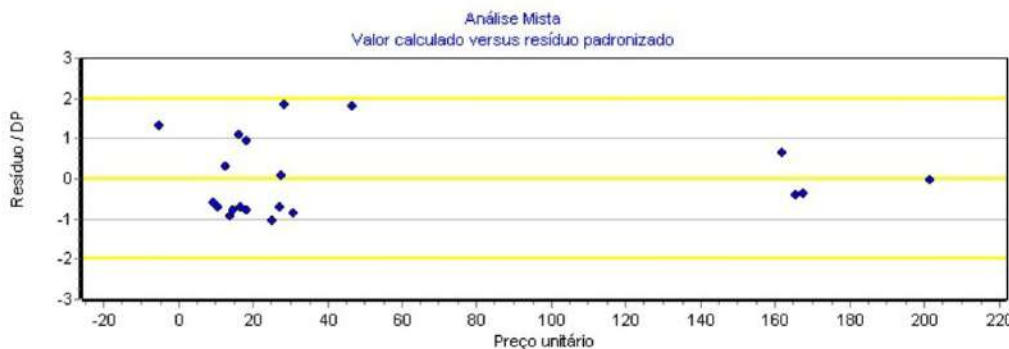
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





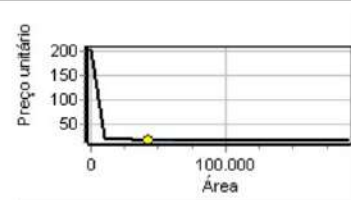
Relatório Completo



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

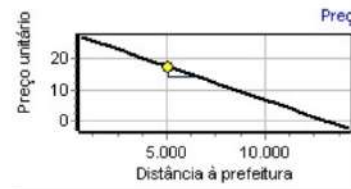
X₁ Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 368,00 a 200900,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,00 % na estimativa



X₂ Distância à prefeitura

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 667,38 a 14995,26
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -17,70 % na estimativa



* PIB per capita

Tipo: Proxy
Amplitude: 28700,41 a 52044,62
Impacto esperado na dependente: Positivo

* Local

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Benfeitoria

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Pavimentação



Relatório Completo



Tipo: Código Alocado
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Topografia**

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

Y Preço unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 4,73 a 201,09

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,98655)
X ₁ Área	1/x	36,28	0,01	0,00391
X ₂ Distância à prefeitura	x	-4,02	0,09	0,97524

Relatório Completo



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Distância à prefeitura	Preço unitário
X ₁	1/x	68	99	
X ₂	x	-13	70	
Y	y	99	-24	



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Avaliação



Data de referência: 27/03/2026

Endereço: Estrada Geral Bagaçu Central s/nº, Ribeirão Jacupema
Município: Apiúna/SC

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	1.623,26			368,00	200.900,00
Distância à prefeitura	11.656,32			667,38	14.995,26
Preço unitário	44,14			4,73	201,09

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	38,93	44,14	49,35	-11,80%	11,80%	23,61%
Predição (80%)	32,81	44,14	55,47	-25,67%	25,67%	51,33%
Campo de Arbítrio	37,52	44,14	50,76	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	63.193,51	71.650,70	80.107,88
Predição (80%)	53.259,16	71.650,70	90.042,23
Campo de Arbítrio	60.904,72	71.650,70	82.396,68

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 44,14

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 63.200,00 (sessenta e três mil e duzentos reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 63.193,51

Arbitrado (R\$): 63.200,00

Máximo (R\$): 80.107,88

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,61 %

Avaliação



Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



ANEXO C – CERTIDÃO DE MATRÍCULA



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ASCURRA
Municípios que compõe a comarca: Apiúna, Ascurra e Rodeio
CNPJ: 06.261.684/0001-61 - OFICIAL TITULAR: ALBERTO MOSER

Valide aqui
este documento

Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula numero 11.266, datada de 20/01/2023, conforme imagem abaixo:

MATRÍCULA: 11266 **20 de Janeiro de 2023** CNM: 10475.2.0011266-37 **11266**
IMÓVEL: Um terreno rural, situado no lugar denominado Ribeirão Jacupema, no município de Apiúna, desta Comarca de Ascurra, Estado de Santa Catarina, contende a **área de 1.600,00m² (mil e seiscentos metros quadrados), edificado com o prédio em que funciona a Escola Isolada Bagaçu Central, este construído pelo Governo do Estado de Santa Catarina**, confrontando dito terreno - ao NORTE, SUL e LESTE com terras dos doadores e a OESTE com a estrada.
PROPRIETÁRIO: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, Secretaria da Fazenda, representado pelo Promotor Público da Comarca, Dr. Jorge Tzelikes, brasileiro, casado, com CPF sob nº 007.879.229/00, residente e domiciliado na cidade de Indaial/SC.
TÍTULO AQUISITIVO: Registro Anterior R-1-2090, Livro 02 de 19/12/1977, do Registro de Imóveis da Comarca de Indaial/SC.
INCRA: 803.081.010.847.

O Registrador, Alberto Moser:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE ASCURRA - S. CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS

AV.1-11266 - Protocolo nº 32026, de 27/12/2022. **TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE.** A vista do requerimento, da Secretaria de Estado da Secretaria de Estado de Administração, datado de 26/12/2022, devidamente assinado, e nos termos do Decreto nº 2807 de 09/12/2009, averba-se a transferência da titularidade do proprietário para **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Dou fé. Ascurra, 20 de janeiro de 2023. Emolumentos: Isento. Selo de fiscalização: FXK88011-LI49. O Registrador, Alberto Moser:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD6QE-TEJ6A-T82XX-4PBLH>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Endereço: Rua Benjamin Constant, nº 283, Sala 02, Ascurra - SC - CEP 89.138-000
Fone/Fax: (47) 3383-0582 - Site: www.riascorra.com.br - E-mail: oficialregistral@tpa.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ASCURRA
Municípios que compõe a comarca: Apiúna, Ascurra e Rodeio
CNPJ: 06.261.684/0001-61 - OFICIAL TITULAR: ALBERTO MOSER

Valide aqui
este documento

O referido é verdade e dou fé. Ascurra-SC, 31 de março de 2026

Documento assinado digitalmente por ALBERTO MOSER (010.675.329-00)

Emolumentos:

Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00

FRJ: R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00

Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e
Assistência: 24,42%; FEME/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de
Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
HNB99009-QDOF
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Validade: 30 dias

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD6QE-TEJ6A-T82XX-4PBLH>

Endereço: Rua Benjamin Constant, nº 283, Sala 02, Ascurra - SC - CEP 89.138-000
Fone/Fax: (47) 3383-0582 - Site: www.riascurra.com.br - E-mail: oficialregistral@tpa.com.br

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ANEXO E – RELATÓRIO DO INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTACATARINA



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Relatório de Informações Geográficas nº 102048

Emissão em: 16/04/2026 18:24:57

De acordo com o arquivo inserido pelo usuário no Portal de Consultas do IMA, sendo informada a atividade 71.11.00 - Parcelamento Do Solo Urbano Loteamento Localizado Em Municípios Da Zona Costeira, Assim Definidos Pela Legislação Específica, Ou Em Municípios Onde Se Observe Pelo Menos Uma Das Seguintes Condições conforme Resolução CONSEMA 250/2024, com área útil total de 1.623,26 m², situado no município(s) APIÚNA - SC, delimitado entre as coordenadas abaixo informadas, o empreendimento apresenta-se da seguinte forma em relação aos dados constantes na base geográfica do IMA:

Delimitação do empreendimento em UTM (DATUM - SIRGAS 2000):

654551.644083798, 6995867.08929684, 654592.552223309, 6995866.9055707, 654591.165232752, 6995826.92631193, 654550.891418386, 6995827.09661924

Ressalva-se que este relatório:

- É baseado nos dados cartográficos e nas entradas de dados fornecidos ao Simulador de Licenciamento Ambiental, que são de total responsabilidade do requerente, que assume civil e criminalmente por apresentar falsa informação e/ou incorreções de dados;

- Não diz respeito à incidência sobre o imóvel em outras áreas legalmente protegidas, que não as unidades de conservação da natureza estaduais. Desta forma, tais restrições ficam condicionadas a observância, no que couber, às Leis, Decretos e Resoluções Federais, Estaduais e Municipais;

- Não implica no reconhecimento da regularidade do(s) título(s) acima mencionado(s);

- Não substitui a devida avaliação in loco por profissionais habilitados em suas áreas de atuações;

- Não tem como objetivo homologar as informações apresentadas.

- A interpretação da metodologia de produção das informações geográficas e da sua respectiva escala, são de total responsabilidade do requerente.

- Este relatório não exime a necessidade de consulta aos órgãos responsáveis pelas informações.

Este Relatório foi gerado a partir das informações submetidas pelo usuário e comparado com a base geográfica disponível no IMA. A autenticidade do documento pode ser verificada através do site eletrônico consultas.ima.sc.gov.br/relatoriogeo, informando-se o código a0c3e81dd94152505624472d5d48c17d6b74a371, ou pela leitura do QR Code ao lado.





Unidades de Conservação (UC)



Empreendimentos localizados em UC dependem de manifestação do órgão gestor da unidade ou é necessária a sua ciência (arts. 23 e 24 da Resolução CONSEMA nº 98/2017) no processo de licenciamento ambiental.

O arquivo enviado não possui área que está inserida dentro de unidades de conservação.

Observe que seu empreendimento deve estar localizado a mais de 2 km de uma unidade de conservação, ou 3 km em caso de EIA/RIMA.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até a UC mais próxima:

- Raulinoa - Distância: 5.666,37 m

Legendas

Arquivo Enviado



Unidades de Conservação (UC)



Fonte: Ministério do Meio Ambiente (MMA)/Cadastro Nacional de Unidades de Conservação (CNUC)
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Zona de Amortecimento (ZA)



Empreendimentos localizados em ZA dependem de manifestação do órgão gestor da unidade ou é necessária a sua ciência (arts. 23 e 24 da Resolução CONSEMA n° 98/2017) no processo de licenciamento ambiental.

O arquivo enviado não possui área que está inserida dentro de uma Zona de Amortecimento.

Legendas

Arquivo Enviado



Zona de Amortecimento (ZA)



Fonte:

*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Sítios registrados pelo IPHAN



Casos em que haja a intervenção ou impacto direto em bem natural acautelado deverão ter avaliação do IPHAN (art. 26 da Resolução CONSEMA nº 98/2017).

O arquivo enviado não faz intersecção com de Sítios de Patrimônio Histórico registrados pelo IPHAN.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até o Sítio do Patrimônio Histórico mais próximo, registrado pelo IPHAN:

1. ivanor vil - Distância: 26.428,52 m

Legendas

Arquivo Enviado



Sítios registrados pelo IPHAN



Fonte: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



ACP DO CARVÃO



O arquivo enviado não faz intersecção com áreas delimitadas na ACP do CARVÃO.
Verifique abaixo a distância da área delimitada na ACP do CARVÃO mais próxima do polígono:

1. Distância: 119.990,34 m

Legendas

Arquivo Enviado ACP DO CARVÃO

Fonte:
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)



Na existência de CNS que possam ser afetadas pelo empreendimento, o empreendedor deverá apresentar ao IMA estudo espeleológico para classificação das CNS de acordo com seu grau de relevância, seguindo a metodologia definida na Instrução Normativa do Ministério do Meio Ambiente, Decreto Federal nº 10935/2022 e Resolução CONAMA 347/2004.

O arquivo enviado não faz intersecção com CNS.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até a CNS mais próxima:

1. **Abismo de Areia Alta** - Distância: 24.240,95 m

Legendas

Arquivo Enviado



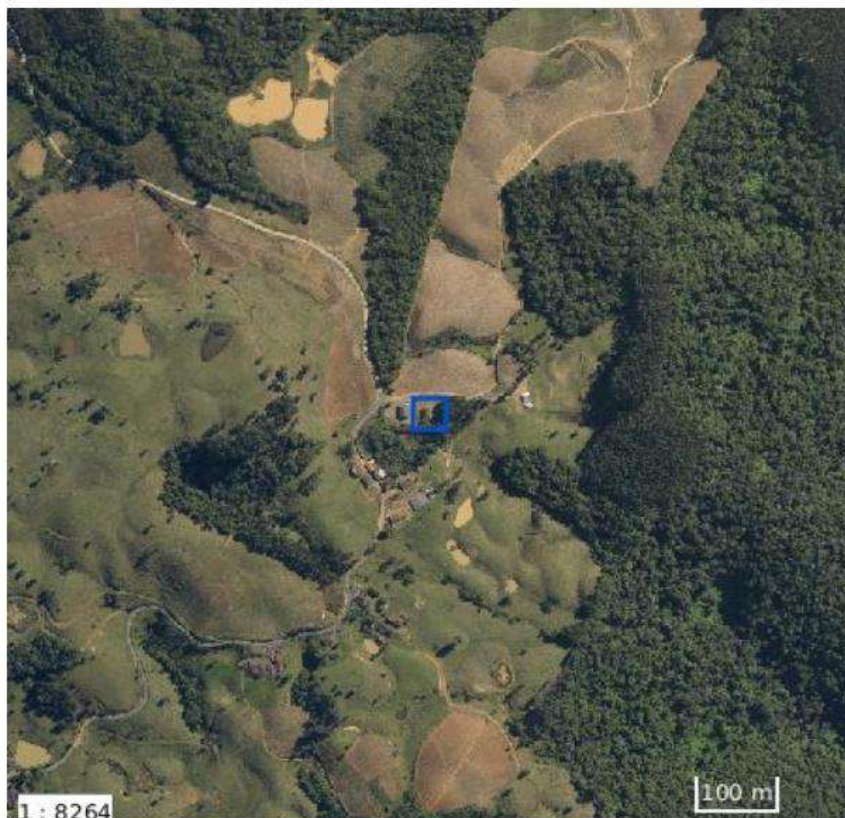
Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)



Fonte: Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio)
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Terras Quilombolas



Área ocupada por remanescentes das comunidades dos quilombos, que foram reconhecidas por Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) e cujos limites tenham sido reconhecidos e declarados por portaria do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA (art. 25 da Resolução CONSEMA nº 98/2017).

O arquivo enviado não faz intersecção com Terras Quilombolas.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até a Terra Quilombola mais próxima:

1. Comunidade **TERRITÓRIO QUILOMBOLA DO MORRO DO BOI** -
Distância: 83.334,06 m

Legendas

Arquivo Enviado



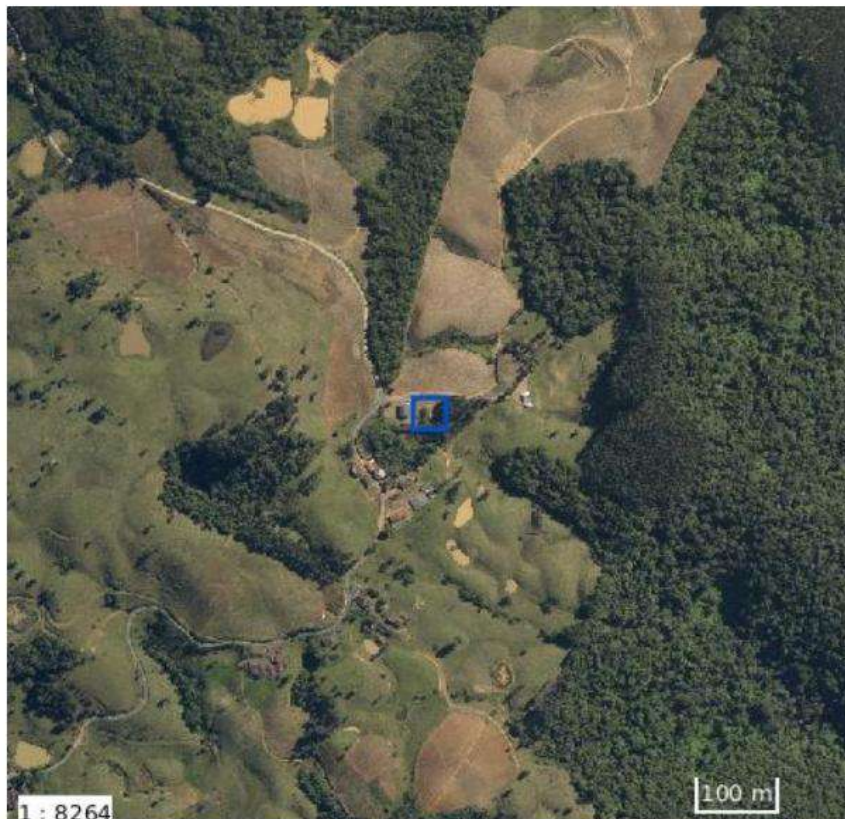
Terras Quilombolas



Fonte: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Terras Indígenas



Terras indígenas e áreas reservadas pela União ou de domínio das comunidades indígenas ou de silvícolas, utilizadas para suas atividades produtivas, imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias à sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições, cuja posse permanente e os limites tenham sido declarados por ato do Ministério da Justiça, publicado no Diário Oficial da União, conforme previsto na Lei Federal nº 6.001/1973.

O arquivo enviado não faz intersecção com Terras Indígenas.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até a Terra Indígena mais próxima:

- **Barragem Norte de Etnia Xokleng** - Distância: 35.447,75 m

Legendas

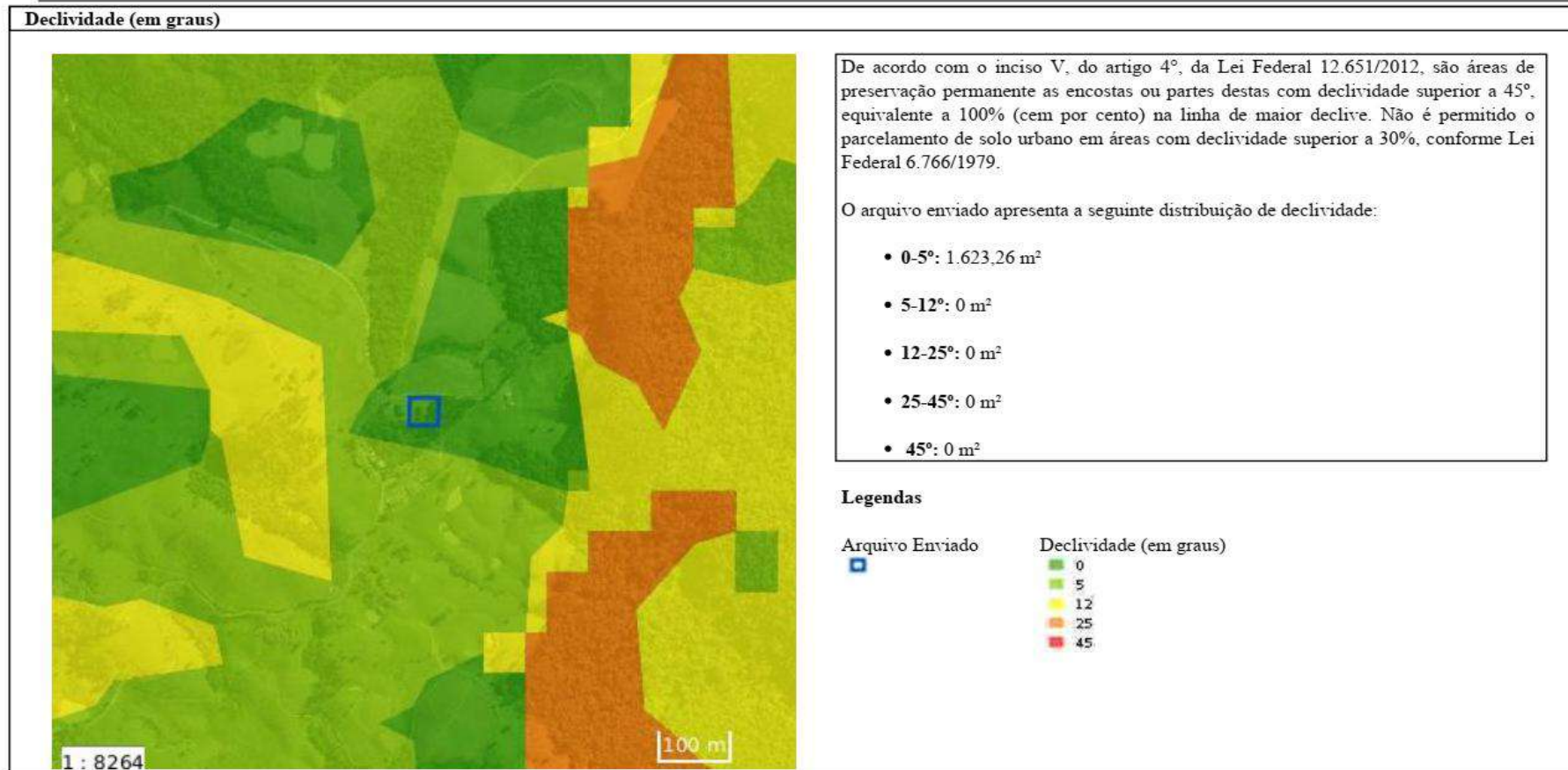
Arquivo Enviado



Terras Indígenas



Fonte: Fundação Nacional do Índio (FUNAI)
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Fonte: Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Bacia Hidrográfica



Localização do empreendimento em relação às bacia(s) hidrográfica(s).

O arquivo enviado apresenta a seguinte distribuição de bacia(s) hidrográfica(s):

- ITAJAI-ACU ocupando 1.623,26 m² do polígono enviado.

Legendas

Arquivo Enviado



Bacia Hidrográfica

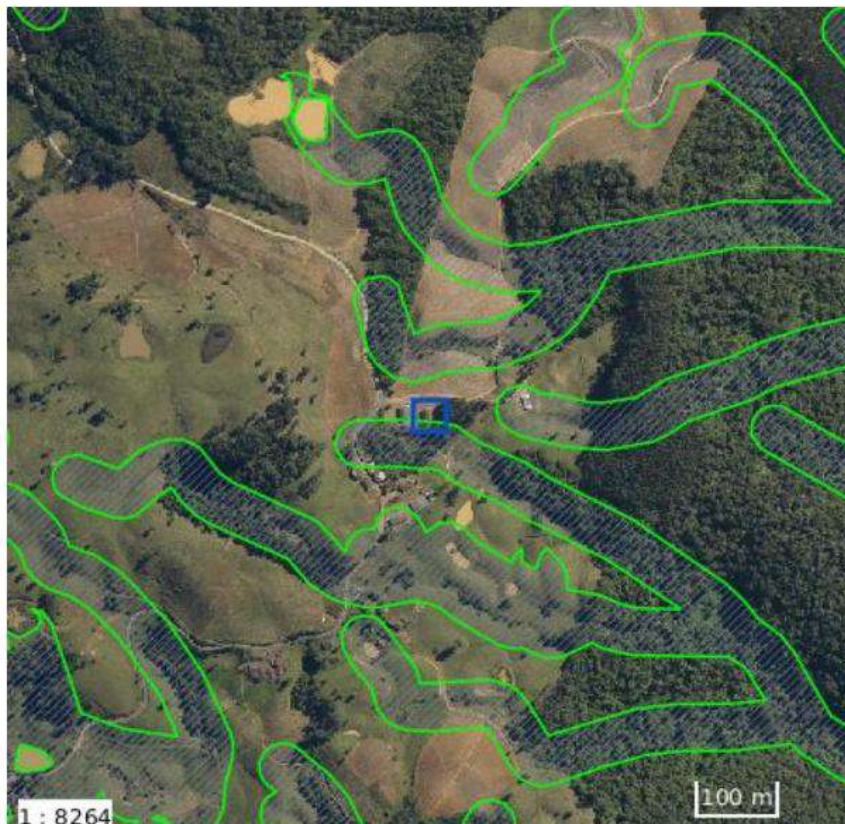
ANTAS
ARARANQUA
BIOUACU
CAMBORIU
CANDAS
CANOINHAS
CHAPECO
CUBATAO
CUBATAO SUL
DA MADRE
DO PEKE
D'UNA
IOUACU
IRANI
ITAJAI-ACU
ITAPOCU
JACUTINGA
MAMPITUBA
NEGRO
PELOTAS
PEPERI-GUACU
TIJUCAS
TUBARAO
URUSSANGA

Fonte:

*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Área de Preservação Permanente de Curso Hidrico



Faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, conforme art. 4º da Lei Federal 12.651/2012.

O arquivo enviado apresenta a intersecção com uma Área de Preservação Permanente de Curso Hidrico, com um total de 507,65 m².

Importante!

As áreas de preservação permanentes, indicadas no relatório, seguem a regra geral do Código Florestal Brasileiro (Lei Federal 12.651/2012) e foram geradas de forma automatizada, ou seja, podem não apresentar a realidade local e/ou terem interpretação através de outras normativas. Portanto, é essencial que uma análise específica seja realizada em cada um dos casos.

Legendas

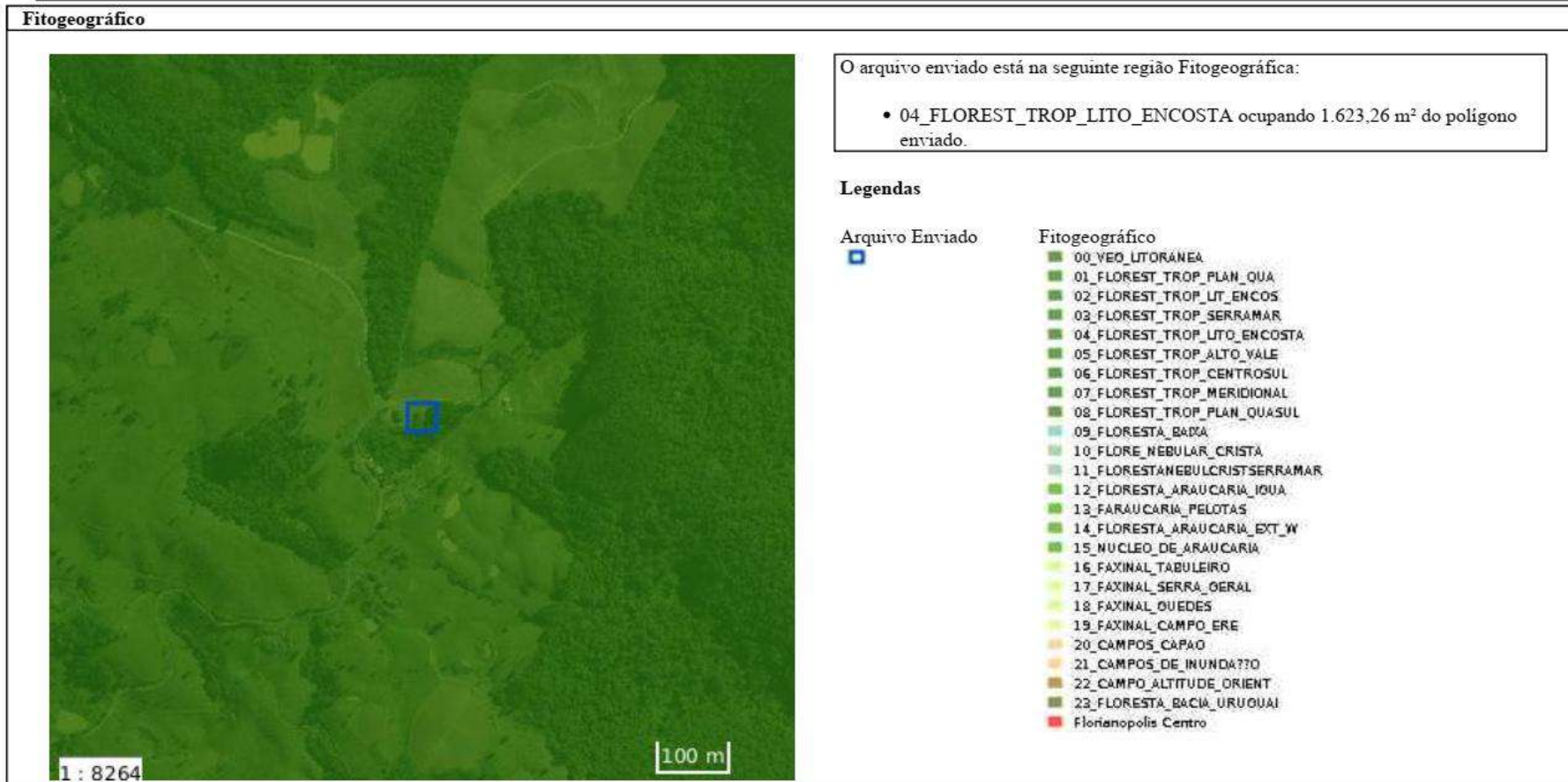
Arquivo Enviado



Área de Preservação Permanente de Curso Hidrico



Fonte: Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Fonte: IMA/SC (PPMA/KFW)

*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



METADADOS

Unidades de Conservação (UC)

Contato: Área de Gestão em Geotecnologias (AGGT)

Data: 10/09/2020

Organização do Contato: Ministério do Meio Ambiente

Email do contato: geoprocessamento@mma.gov.br

Escala: Variada

Data do metadado: 10/09/2020

Observação: Unidades de Conservação (UC) do Brasil, que finalizaram o processo de cadastramento no CNUC (Cadastro Nacional de Unidades de Conservação), estando assim de acordo com a legislação do SNUC (Lei nº 9.985/2000). O arquivo foi convertido para o datum SIRGAS 2000 e projeção UTM. Para uma maior precisão, consulte órgão responsável pelo geodado. Os polígonos apresentados possuem o atributo "Qualidade" e significam a qualidade do dado georreferenciado, relacionado ao dos limites da UC, cadastrado pelo Órgão Gestor. São eles: "Correto" (o polígono corresponde ao memorial descritivo do ato legal de criação); "Aproximado" (o polígono representa uma estimativa dos limites da unidade); "Esquemático" (o polígono é uma representação esquemática da dimensão da unidade).

Informações: <http://mapas.mma.gov.br/geonetwork/srv/br/metadata.show?id=1250>

Sítios registrados pelo IPHAN

Contato: CNA – IPHAN

Data: 01/09/2019

Organização do Contato: IPHAN

Email do contato: faleconosco@iphan.gov.br

Escala: 1:5.000

Data do metadado: 04/09/2019

Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG:4674, convertido para SIRGAS 2000 fuso 22 S (EPSG:31982) para ser compatível ao GeoSEUC.

Informações: <http://portal.iphan.gov.br/cna/pagina/detalhes/1227>

ACP DO CARVÃO

Mapa de Passivos Ambientais no âmbito da Ação Civil Pública 93.80.00533-4 (atualmente 5000476-90.2018.404.7204), conhecida como ACP do Carvão (BRASIL, 2019).

BRASIL, R. F. do. 12º Relatório de Indicadores Ambientais do Grupo Técnico de Assessoramento da Ação Civil Pública nº 93.80.00533-4. Criciúma: (s.n), 2019. Available at: www.acpdocarvão.com.br.

Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)

Contato: CECAV – ICMBio

Data: 30/06/2019

Organização do Contato: ICMBio

Email do contato: cecav.sede@icmbio.gov.br

Escala: 1:5.000

Data do metadado: 04/09/2019

Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG:4674, convertido para SIRGAS 2000, fuso 22 S (EPSG:31982) para ser compatível ao GeoSEUC.

Informações: <http://www.icmbio.gov.br/cecav/canie.html>

Terras Quilombolas

Contato: Coordenação Geral de Regularização de Territórios Quilombolas

Data: 20/08/2020

Organização do Contato: INCRA

Email do contato: quilombolas@incra.gov.br

Escala: Variada

Data do metadado: 04/09/2019

Observação: Áreas de Quilombolas - extraído diretamente do site do INCRA (http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py). Área de abrangência todo o estado de Santa Catarina. Datum de origem: SRID: 4674. Topologias de diferentes métricas: alguns polígonos podem ter precisão topográfica e outros apenas realizados de forma expedita. Para maior precisão, consultar órgão responsável pelo geodado.

Informações: http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py



Terras Indígenas

Contato: Coordenação Geral de Processamento
Data: 20/08/2020
Organização do Contato: FUNAI
Email do contato: cggeo@funai.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Terras Indígenas, homologadas e não-homologadas.
Informações: <http://www.funai.gov.br/index.php/quem-e-quem/2013-12-19-19-44-19>

Declividade (em graus)

Contato: Gerência de Informações Ambientais e Geoprocessamento
Organização do Contato: IMA/SC
Email do contato: gerin@ima.sc.gov.br
Observação: Levantamento gerado a partir do modelo Missão Topográfica de Radar Embarcado (SRTM, em inglês), realizado pela NASA.
Informações: www.ima.sc.gov.br

Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico

Contato: GERIN - IMA
Data: 10/08/2020
Organização do Contato: IMA
Email do contato: gerin@ima.sc.gov.br
Escala: 1:10.000
Data do metadado: 10/08/2020
Observação: Material produzido com base na hidrografia produzida pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Sustentável (SDE) e refinado pela FUNDECC/Universidade Federal de Lavras (2019).

Fitogeográfico

Escala: 1:1.000.000
Descrição: O mapa das regiões fitoecológicas de Santa Catarina foi gerado pelo Projeto de Proteção da Mata Atlântica a partir da digitalização do mapa original elaborado por Klein (1978).



ANEXO F – AMOSTRA DE DADOS DE MERCADO

Avaliando 01		Próprio	G:Drives compartilhados/GERF13_A VALIACOES/AVALIACOES 2026/11/LEILAO 2026/SIPAC 3436 APIUNA_matricula	27.151242 49.440063	Estrada Geral Bagaçu Central S/nº	63.200,00	1.623,26	11.656,32	52044,62	0	1,00	0	4	38,93	-27,151	-49,440
------------------------	--	----------------	---	--------------------------------------	--	------------------	-----------------	------------------	-----------------	----------	-------------	----------	----------	--------------	----------------	----------------

PESQUISA DE MERCADO - Terreno																	
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Valor	Área	Distância à prefeitura mais prox (m)	PIB munic (per capita)	Local	Benfeitoria	Pavimentação	Topografia	Preço Unitário	Coord y	Coord x	Mes_CEF
1		Rei dos Sítios	https://reidossitios.com.br/Imovel/sitio-a-venda-no-bairro-constitue-em-apiuna-sc/2508-25	- 27.009293, -49.370040	BR-470, 3617 - KM 99 - Ribeirão São Luiz, Apiuna - SC, 89135-000	356.000,00	7.000,00	3.168,455	52044,62	0	0	0	1	50,86	-27,009	-49,370	315
2		Rei dos Sítios	https://reidossitios.com.br/Imovel/sitio-a-venda-no-bairro-dalbergia-em-ibirama-sc/0706-23	- 27.012246, -49.599558	SC Pedro Moser - Dalbergia, Ibirama - SC, 89140-000	176.000,00	6.242,00	4.698,541	38988,79	0	0	0	4	28,20	-27,012	-49,600	315
3		Rei dos Sítios	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-no-bairro-dalbe-riala-em-ibirama-sc-3011829034.html?n_src=Lislado&n_pg=1&n_pos=3	- 27.024137, -49.577682	R. Lauro Müller - Dalbergia, Ibirama - SC, 89140-000	310.000,00	5.600,00	5.708,109	38988,79	0	0	0	4	55,36	-27,024	-49,578	315
4	S/ IMAGEM	Marcio Buzzi	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-neisse-central-bairros-apiuna-27052122m2-venda-R\$1900000-lq-2431656413/?source=ranki	- 27.100139, -49.371674	Bracinho, Apiuna - SC, 89135-000	190.000,00	270.521,75	7.617,144	52044,62	0	0	0	1	0,70	-27,100	-49,372	315
5		Valle Imóveis	https://imobvalle.com.br/chc-ara-ibirama	- 27.123757, -49.522669	Rua Sálma Schmidt - São Miguel, Ibirama SC, 89140-000	350.000,00	30.238,76	5.637,733	38988,79	1	1	0	4	11,57	-27,124	-49,523	315
6		Marcelo dos Santos	https://www.corretorlontras.com.br/Imovel/180782/sitio-a-venda-lontras-sc-alto-subida	- 27.134159, -49.502053	Estrada Geral - Alto Subida, Lontras - SC, 89182-000	500.000,00	57.000,00	6.077,439	45054,55	0	0	0	3	8,77	-27,134	-49,502	315
7	S/ IMAGEM	Marcelo dos Santos	https://www.corretorlontras.com.br/Imovel/164634/sitio-a-venda-lontras-sc-ribeirao-concordia	- 27.192846, -49.488297	Estrada Geral - Concordia, Lontras - SC, 89182-000	355.000,00	54.000,00	6.607,423	45054,55	0	0	0	3	6,57	-27,193	-49,488	315
8		Marcelo dos Santos	https://www.corretorlontras.com.br/Imovel/101549/sitio-a-venda-lontras-sc-braco-concordia	- 27.146203, -49.474136	Estr. Geral Braco Concordia, S/N Concordia, Lontras - SC, 89182-000	270.000,00	51.000,00	8.057,198	45054,55	0	0	0	1	5,29	-27,148	-49,474	315
9		Cifra	https://cifra.imb.br/terreno-rural-sitio-venda-2-7-hectares-27000m2-investimento-pomerana-lontras	- 27.212379, -49.486999	Estr. Waldemar Wolf - Pomerana, Lontras - SC, 89182-000	400.000,00	27.000,00	7.816,945	45054,55	0	0	0	3	14,81	-27,212	-49,487	315
10		Edimar Imóveis	https://www.edimarimoveis.com.br/Imovel/terreno-ibirama-11-466-m/TE0205-EDIM	- 27.032583, -49.505263	Operário, Ibirama - SC, 89140-000	250.000,00	11.466,00	2.585,355	38988,79	0	0	0	1	21,80	-27,033	-49,505	315
11		Silvania Imobiliária	https://silvania.imb.br/Imovel/exibir/venda-area-rural-salao-apiuna/2971	- 27.199509, -49.298126	Braco Do Salão, Apiuna - SC, 89135-000	950.000,00	200.900,00	14.995,257	52044,62	0	1	0	3	4,73	-27,200	-49,500	315



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

12		Edimar Imóveis	https://www.edimarimoveis.com.br/imovel/terreno-ibirama-12-384-m/TE0206-EDIM	-	27.055990, -49.520633	R. Dr. Getúlio Vargas - Centro, Ibirama - SC, 89140-000	300.000,00	12.384,00	667,378	38988,79	0	1	0	2	1	24,22	-27,056	-49,521	315
13		CIFRA Imóveis	https://cifra.imb.br/terreno-urbano-venda-130000m2-investimento-oportunidade-br-470-km-116-padre-anchieta-ibirama	-	27.083426, -49.481243	BR-470 - Subida, Ibirama SC, 89140-000	#####	130.000,00	5.007,190	38988,79	0	0	2	1	24,62	-27,083	-49,481	315	
14		Rei dos Sítios	https://reidositios.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-dalbergia-em-ibirama-sc/2307-23	-	27.049086, -49.586352	Rodovia Manoel Marchetti - Dalbergia, Ibirama - SC, 89140-000	#####	141.500,00	4.157,348	38988,79	1	0	2	3	25,44	-27,049	-49,586	315	
15		Edimar Imóveis	https://www.edimarimoveis.com.br/imovel/terreno-ibirama-15-416-m/TE0167-EDIM	-	27.064332, -49.519136	R. XV de Novembro - Ibirama, SC, 89140-000	650.000,00	15.416,00	1.266,630	38988,79	1	0	0	4	42,16	-27,064	-49,519	315	
16		Acácio Santos	https://www.acaciosantosimoveis.com.br/imovel/176153/terreno-a-venda-ibirama-sc-dalbergia	-	27.048737, -49.588191	R. Marquês do Herval - Dalbergia, Ibirama - SC, 89140-000	#####	22.500,00	3.951,236	38988,79	1	0	2	3	56,44	-27,049	-49,588	315	
17		Rosablue	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-ibirama-centro-venda-ref-1123/	-	27.046781, -49.517115	Rua Nereu Ramos - Centro, Ibirama - SC, 89140-000	190.000,00	3.154,00	798,216	38988,79	1	0	1	1	60,24	-27,047	-49,517	315	
18		Edimar Imóveis	https://www.edimarimoveis.com.br/imovel/terreno-apiuna-5-733-m/TE0233-EDIM	-	27.037326, -49.384810	R. Recife, Apiuna - SC, 89135-000	#####	5.732,00	487,125	52044,62	1	0	1	4	209,35	-27,037	-49,385	315	
19		Edimar Imóveis	https://www.edimarimoveis.com.br/imovel/area-ibirama-195-000-m/AR0002-EDIM?from=sale	-	26.942524, -49.539629	Estrada Geral, Rio Rafael Centro - Rio Rafael, Ibirama - SC, 89140-000	650.000,00	195.000,00	12.647,245	38988,79	0	0	0	1	3,33	-26,943	-49,540	315	
20		Silvania Imobiliária	https://silvania.imb.br/imovel/exibir/venda-area-rural-dalbergia-ibirama/3201	-	26.990725, -49.570853	Caminho do Lactau - Dalbergia, José Boiteux - SC, 89140-000	300.000,00	60.000,00	8.574,866	28700,407	0	0	0	3	5,00	-26,991	-49,571	315	
21		JC Imóveis	https://www.imoveis-sc.com.br/apiuna/comprar/terreno/sem-bairro/terreno-apiuna-1421854.html	-	27.043459, -49.399545	Estr. Geral Margem Esquerda - Apiuna - SC, 89135-000	450.000,00	26.168,00	1.914,956	52044,62	0	0	0	4	17,20	-27,043	-49,400	315	
22		Advance Imobiliária	https://www.imoveis-sc.com.br/apiuna/comprar/imovel-rural/sem-bairro/imovel-rural-apiuna-1465954.html	-	27.068878, -49.351845	Estr. Geral Vargem Grande, Apiuna - SC, 89135-000	250.000,00	20.000,00	5.484,412	52044,62	0	0	0	4	12,50	-27,069	-49,352	315	
23		Valle Imóveis	https://imobvalle.com.br/lote/terreno-lontras-cqy	-	27.201025, -49.525793	Rua Victor Zarfing - Francisco Rauh, Lontras - SC, 89182-000	76.000,00	468,00	3.942,874	45054,55	0	0	0	3	162,39	-27,201	-49,526	315	
24		Valle Imóveis	https://imobvalle.com.br/lote/terreno-lontras-48i	-	27.201121, -49.525851	Rua Victor Zarfing - Francisco Rauh, Lontras - SC, 89182-000	76.000,00	461,00	3.949,003	45054,55	0	0	0	3	164,86	-27,201	-49,526	315	
25		Carneiro Imóveis	https://www.carneiroimoveis.imb.br/imovel/terreno-lontras-480-m/TE0065-AL1F?from=sale	-	27.199267, -49.523393	Rua Rodolfo Danker - Francisco Rauh, Lontras - SC, 89182-000	80.000,00	480,00	3.917,835	45054,55	0	0	0	4	166,67	-27,199	-49,523	315	



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

26		WARGELO DOS SANTOS CORRETO	https://www.corretorlontras.com.br/imovel/174392/terreno-a-venda-lontras-sc-praca-11	-	27.176902,	-49.543037	R. Ludwig Steffens - Praia Onze, Lontras - SC, 89182-000	85.000,00	450,00	752,497	45054,55	1	0	1	4	188,89	-27,177	-49,543	315
27		Rosablue	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-ibirama-ponto-chic-venda-ref-1657/	-	27.070540,	-49.543363	Rua Luis Rigo - Ponto Chic, Ibirama - SC, 89140-000	165.000,00	1.392,00	3.657,811	38988,79	1	0	1	1	118,53	-27,071	-49,543	315
28		MP Imóveis	https://www.mpimoveispenha.com.br/imovel/terreno-ibirama-7-900-m/TE0187-EDIM?from=sale	-	27.035263,	-49.588771	Rua Scharlach - Dalbergia, Ibirama - SC, 89140-000	850.000,00	7.000,00	4.093,601	38988,79	1	0	1	4	121,43	-27,035	-49,589	315
29		MP Imóveis	https://www.mpimoveispenha.com.br/imovel/terreno-ibirama-2-706-m/TE0186-EDIM?from=sale	-	27.047661,	-49.519588	R. Vitor Meireles - Centro, Ibirama - SC, 89140-000	360.000,00	2.706,00	834,281	38988,79	1	0	1	3	133,04	-27,048	-49,520	315
30		Edimar Imóveis	https://www.edimarimoveis.com.br/imovel/terreno-ibirama-368-m/TE0217-EDIM?from=sale	-	27.105251,	-49.520498	Rua Pedro Perón - Ibirama, SC, 89140-000	74.000,00	368,00	5.762,125	38988,79	1	0	1	3	201,09	-27,105	-49,520	315
31		Silvania Imobiliária	https://silvania.imb.br/imovel/exibir/venda-terreno-urbano-taquaras-ibirama/2852	-	27.051306,	-49.509250	R. Conrad Koepsel - Taquaras, Ibirama - SC, 89140-000	430.000,00	4.682,27	700,299	38988,79	1	0	1	1	91,84	-27,051	-49,509	315
32		Korte Imóveis	https://www.korteimoveis.com.br/imovel/terreno-ibirama-4-000-m/TE0385-GAF1?from=sale	-	27.083506,	-49.481454	BR-470 - Subida, Ibirama - SC, 89140-000	450.000,00	4.000,00	4.995,499	38988,79	1	0	2	3	112,50	-27,084	-49,481	315
33		WARGELO DOS SANTOS CORRETO	https://www.corretorlontras.com.br/imovel/120815/terreno-a-venda-lontras-sc-riachuelo	-	27.151894,	-49.523685	R. Geraldo Wolf, 1961 - Riachuelo, Lontras - SC, 89182-000	100.000,00	486,00	2.972,447	45054,55	1	0	3	3	205,76	-27,152	-49,524	315
34		Korte Imóveis	https://www.korteimoveis.com.br/imovel/terreno-lontras-2-026-m/TE0506-GAE1	-	27.177398,	-49.544124	R. Afonso Rauh, 250 - Praça Onze, Lontras - SC, 89182-000	450.000,00	2.026,00	812,955	45054,55	1	0	2	4	222,11	-27,177	-49,544	315
35		Silvania Imobiliária	https://silvania.imb.br/imovel/exibir/venda-terreno-urbano-dalbergia-ibirama/1360	-	27.037427,	-49.589967	Av. Missler - Dalbergia, Ibirama - SC, 89140-000	625.000,00	4.219,21	3.895,692	38988,79	1	0	2	4	148,13	-27,037	-49,590	315
36		Izanir da Silva	https://www.izanir.com.br/imovel/143091/terreno-a-venda-ibirama-sc-bela-visia	-	27.058990,	-49.530347	Rua Dom Bosco - Bela Vista, Ibirama - SC, 89140-000	360.000,00	1.744,00	1.795,056	38988,79	1	0	1	4	206,42	-27,059	-49,530	315
37		Edimar Imóveis	https://www.edimarimoveis.com.br/imovel/terreno-ibirama-3-960-m/TE0061-EDIM	-	27.047225,	-49.518100	R. Joinville, 642 - Centro, Ibirama - SC, 89140-000	850.000,00	3.960,00	790,707	38988,79	1	0	1	4	214,65	-27,047	-49,518	315



ANEXO G – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 10436278-7

MM Protocolo N° 2146436

ART autenticada eletronicamente via

CREA NET

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

Contratado		Empresa Executora:	
ENGENHEIRO CIVIL	181647-1	ESTADO DE SANTA CATARINA	C04854-8
BRUNO CEOTTO SOBRINHO			
RODOVIA SC 401, KM 5, 4600, GERENCIA DE REDESAI ANOPOLIS		Fone:	Fax:
SACO GRANDE II	88032-000 SC	ART Múltipla	
Fone: 27996284467	Fax: -- 653.486.807-53		
ceottosobrinho@gmail.com			
Contratante			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO	82.951.351/0001-42		

Resumo do Contrato

Laudo de avaliação - SIPAC 3436

Início em :31/03/2026 Término em :31/03/2026 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$100,00

Identificação da Obra/Serviço			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO	82.951.351/0001-42		
Estrada Geral Bagaçu Central, s/n			
Ribeirão Jacupema	APIUNA	SC	
89135000			

Assinaturas

FLORIANOPOLIS	BRUNO CEOTTO SOBRINHO	SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
13/04/2026	653.486.807-53	82951351000142

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

Participação Técnica	Atividades			
	Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
Individual	16 24	A2543	1,00	45

Entidade de Classe

Nenhuma

Regularização

Descrição Complementar

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br
Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito verificações conforme resolução 1.137/2023 CONFEA e demais legislações aplicáveis.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da técnicas da BNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 10436176-1
MM Protocolo N° 2146411

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado		Empresa Executora:	
ENGENHEIRO CIVIL	226814-5	ESTADO DE SANTA CATARINA	
BRUNO LOFF FERREIRA LEITE		C04854-8	
SERVIDAD DA GRACA, 0, QUARTA TRAVESSA, FLORIANOPOLIS		Fone:	Fax:
INGLES DO RIO VERM	88058-790 SC	ART Múltipla	
Fone:	Fax: -- 846.143.230-49		
engbrunofleite@gmail.com			
Contratante			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42	

Resumo do Contrato

Laudo de avaliação - SIPAC 3436

Início em: 31/03/2026 Término em: 31/03/2026 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$100,00

Identificação da Obra/Serviço		
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42
Estrada Geral Bagaçu Central, s/n		
Ribeirão Jacupema	APIUNA	SC
89135000		

Assinaturas

FLORIANOPOLIS	BRUNO LOFF FERREIRA LEITE	SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
13/04/2026	846.143.230-49	82951351000142

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

Participação Técnica	Atividades				
Individual	Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade	
	16 24	A2543	1,00	45	
Entidade de Classe					
Nenhuma					
Regularização					

Descrição Complementar

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br
Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito verificações conforme resolução 1.137/2023 CONFEA e demais legislações aplicáveis.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da técnicas da BNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **98HTO9E1**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **BRUNO LÖFF FERREIRA LEITE** (CPF: 846.XXX.230-XX) em 27/04/2026 às 19:49:33
Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/02/2026 - 13:39:31 e válido até 11/02/2126 - 13:39:31.
(Assinatura do sistema)

- ✓ **BRUNO CEOTTO SOBRINHO** (CPF: 653.XXX.807-XX) em 28/04/2026 às 10:04:31
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/08/2022 - 14:34:54 e válido até 04/08/2122 - 14:34:54.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0OTNfODU4MF8yMDI2Xzk4SFRPOUUX> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008493/2026** e o código **98HTO9E1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.