



GOVERNO DE  
**SANTA  
CATARINA**  
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



**ABR/2026**



# LA-2026-0012-SEA

## SIPAC 2956



# Terreno Urbano

## Biguaçu/SC



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

<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b>	▪ 31 de março de 2026 ▪ REVISÃO: 27 de abril de 2026
<b>DATA DA VISTORIA:</b>	▪ 24 de março de 2026
<b>PROPRIETÁRIO:</b>	▪ Estado de Santa Catarina
<b>OBJETO:</b>	▪ Terreno.
<b>FINALIDADE:</b>	▪ Determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público.
<b>TIPO DE AQUISIÇÃO:</b>	▪ Aquisição Derivada (Compra e Venda)
<b>METODOLOGIA(S):</b>	▪ Evolutivo. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 (Partes 1 e 2).
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	▪ Rod. BR-101 (Rodovia Governador Mario Covas), km 184 – Tijuquinhas – Biguaçu/SC.
<b>COORDENADAS:</b>	▪ (Lat. e Long.) -27.420690; -48.624851
<b>ÁREA TOTAL:</b>	▪ 10.140,46 m <sup>2</sup> (área adotada no cálculo inferencial) ▪ Terreno: 10.140,46 m <sup>2</sup> (Referência: Documental) ▪ Edificação: 267,50 m <sup>2</sup>
<b>DOCUMENTAÇÃO:</b>	▪ Matrícula 58.014 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC
<b>PREFEITURA: (Inscrição imobiliária)</b>	▪ 03.01.007.2629.001.1
<b>ESPECIFICAÇÃO:</b>	▪ MCDDM (Terreno): Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão. ▪ Método de Quant. de Custos (Benfeitorias): Grau II de Fundamentação. ▪ Método Evolutivo (Terreno e Benfeitorias): Grau II de Fundamentação.
<b>AVALIAÇÃO DE MERCADO POR (intervalar):</b>	
<b>Valor de Mínimo:</b>	<b>R\$ 4.081.498,20</b> (quatro milhões oitenta e um mil quatrocentos e noventa e oito reais e vinte centavos).
<b>Valor Central:</b>	<b>R\$ 4.547.747,67</b> (quatro milhões quinhentos e quarenta e sete mil setecentos e quarenta e sete reais e sessenta e sete centavos).
<b>Valor de Máximo:</b>	<b>R\$ 5.070.152,65</b> (cinco milhões setenta mil cento e cinquenta e dois reais e sessenta e cinco centavos).
<b>Valor Adotado (c/ arred.):</b>	<b>R\$ 4.547.000,00</b> (quatro milhões quinhentos e quarenta e sete mil reais).



## SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE .....	5
2.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO .....	5
3.	OBJETIVO .....	5
4.	FINALIDADE.....	6
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO .....	6
6.	DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS .....	7
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	7
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS .....	8
9.1.	VARIÁVEIS ESTUDADAS.....	9
9.2.	ANÁLISE DO MODELO .....	10
9.2.1	<b>Intervalo de Confiança .....</b>	<b>11</b>
9.3	REDUTOR (DO VALOR UNITÁRIO) PARA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.....	12
9.4	CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO .....	13
9.5	CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA .....	14
9.5.1	<b>Reprodução da edificação existente .....</b>	<b>15</b>
9.6	VALOR TOTAL DO IMÓVEL .....	17
9.6.1	<b>Fator de Comercialização (FC) .....</b>	<b>17</b>
9.6.2	<b>Valor total do imóvel com a aplicação do fator de comercialização (FC) .....</b>	<b>18</b>
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	19
10.1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	19
10.2.	GRAU DE PRECISÃO.....	20
	<b>ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>23</b>
	<b>ANEXO B – RELATÓRIO ESTATÍSTICO.....</b>	<b>28</b>
	<b>ANEXO C – DADOS DE MERCADO.....</b>	<b>35</b>
	<b>ANEXO D – CERTIDÃO DE MATRÍCULA .....</b>	<b>42</b>
	<b>ANEXO E – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO .....</b>	<b>45</b>
	<b>ANEXO F - CUB de abril de 2026 .....</b>	<b>46</b>
	<b>ANEXO G – COMPOSIÇÃO DO BDI .....</b>	<b>47</b>
	<b>ANEXO H – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA .....</b>	<b>48</b>



## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo foi solicitado pela Gerência de Regularização Fundiária (GERF), vinculada à Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (DGPA/SEA).

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme consta na Matrícula nº 58.014 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC, representada em recorte na Figura 1, o avaliando pertence ao Estado de Santa Catarina.



Valide aqui este documento



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
Maurício Passaia - Oficial Registrador  
Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC  
Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br  
Site: www.ribigua.com.br

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO** o inteiro teor da Matrícula n. **58.014** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

r.org.br/docs/RMD38-4PVEV-YFNEX-AR:JBT

	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU - SC</b> Maurício Passaia - Oficial Titular Livro Nº 2 - Matrícula Nº 58.014	CNM Nº 108423.2.0058014-66	FICHA 01
<b>ABERTURA DE MATRÍCULA:</b> 03/10/2023. <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> um terreno com a área de <b>10.140,46m<sup>2</sup></b> (dez mil cento e quarenta vírgula quarenta e seis metros quadrados), situado no lado par da Rodovia Governador Mário Covas - BR 101 - KM 184, n. 12.960, bairro Tijuquinhas, nesta Cidade e Comarca de Biguaçu/SC, com a seguinte descrição: <u>frente a Oeste</u> , iniciando no vértice V1, com coordenadas planas N= 6.964.680,971 m e E= 734.769,337 m, de coordenadas geográficas Latitude: 27°25'15,9677" S e Longitude: 48°37'30,7885" W, deste segue com azimute 349°40'21", na extensão de 98,27 metros até o vértice V2, com coordenadas planas E= 734.751,719m e N= 6.964.777,654 m e coordenadas geográficas Latitude: 27°25'12,8391" S e Longitude: 48°37'31,4968" W, confrontando com a Rodovia Governador Mário Covas - BR 101 - KM 184; <u>lateral direita ao Norte</u> , do vértice V2 segue com azimute de 79°36'37", na extensão de 95,27 metros até o vértice V3, com coordenadas planas E= 734.845,424 m e N= 6.964.794,834 m e coordenadas geográficas Latitude: 27°25'12,2231" S e Longitude: 48°37'28,0989" W, confrontando com terras de Eduardo Bovee (matrícula n. 18.677); <u>fundos ao Leste</u> , do vértice V3 segue com azimute de 165°42'36", na extensão de 107,22 metros até o vértice V4, com coordenadas			

Figura 1 - Matrícula do avaliando.

## 3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do valor de mercado do imóvel objeto do presente laudo.



Em relação ao **valor de mercado**, A NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) define em seu item 3.1.47:

*“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.* [Grifo não constante no original]

#### 4. FINALIDADE

Determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público

#### 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público do seguinte bem imóvel: Terreno, com área total de 10.140,46 m<sup>2</sup>, sito à Rod. BR-101, km 184 – Tijuquinhas – Biguaçu/SC.

O Georreferenciamento do imóvel aponta equivalência entre a área levantada do terreno em relação àquela registrada em matrícula.

A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano do município de Biguaçu, no bairro Tijuquinhas, como mostra a Figura 2, em zoneamento residencial, onde há predominância de comercial. O local conta com infraestrutura básica.

Não há na certidão de matrícula a averbação do total construído, como foi constatado pelo levantamento planimétrico cadastral.

Estão averbadas na certidão de matrícula, uma área de preservação permanente, faixa de área não edificável e a informação da necessidade de regularização da edificação existente.

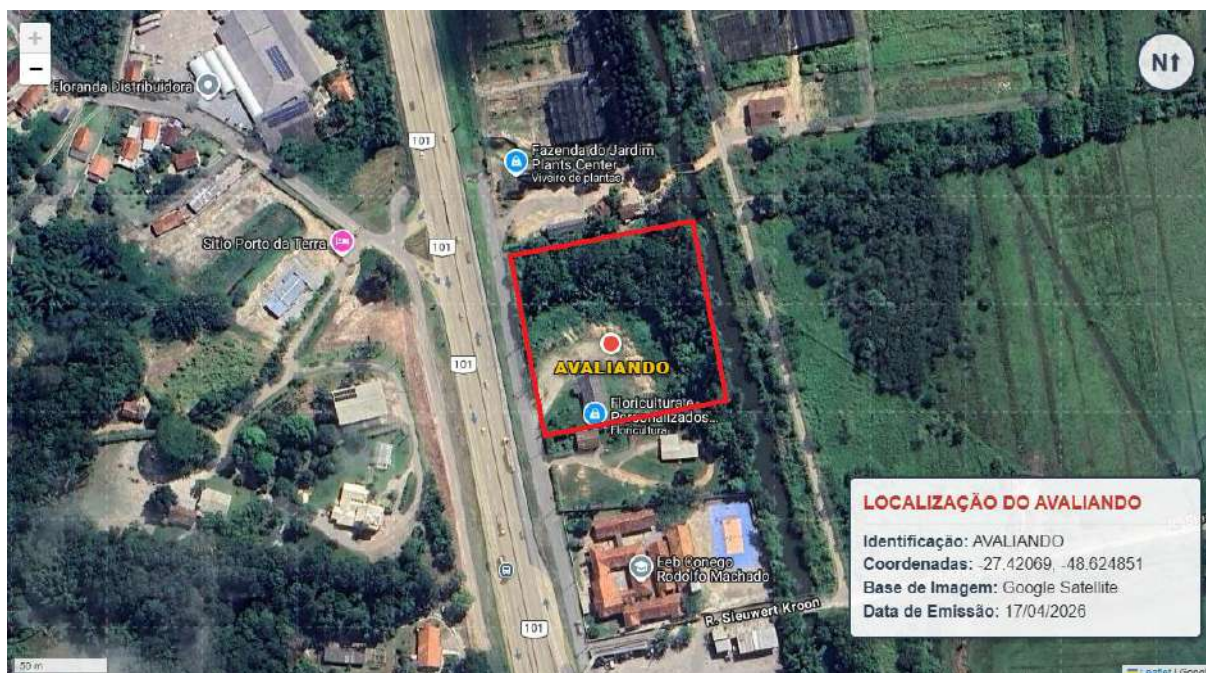


Figura 2 – Localização do avaliando. Coordenadas (Lat. e Long.) -27.420690;  
-48.624851

## 6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- Matrícula nº 58.014 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC;
- Vistoria realizada em 24 de março de 2026;
- Verificação das características dos elementos da amostra localizados no entorno onde o imóvel avaliando se encontra inserido;
- 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:

- O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com finalidade diversa



à que se destina;

- b) O profissional envolvido neste trabalho não tem 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) 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: **Normal**;
- Absorção do bem pelo mercado: **Lenta**;
- Quantidade de ofertas de bens similares: **Baixa**;
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em utilização para atividades

Comercial.

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.



De acordo com o item 6.6 da NBR 14653-1/2019:

“A **metodologia escolhida** deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. **Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme definido em 7.2.1.”

[Grifos não constantes no original]

E, conforme definido no subitem 7.2.1 da aludida Norma:

“**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. [Grifo não constante no original].

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor de mercado, utilizando-se dados coletados de imóveis nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

## 9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de 3 variáveis independentes: Renda IBGE, Área terreno, Distância à BR101. Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: Logradouro e Topografia, 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) **Renda IBGE:** variável proxy que representa a Renda IBGE 2022, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado;
- b) **Área terreno:** variável quantitativa indicando a área total do terreno, em m<sup>2</sup>;
- c) **Distância à BR-101:** variável quantitativa que indica a menor distância até à rodovia BR-101.

## 9.2. ANÁLISE DO MODELO

Após a coleta e organização dos dados, procedeu-se a 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
Coeficiente de correlação:	0,9572
Coeficiente de determinação ( $R^2$ ajustado):	0,9089
<i>Fisher - Snedecor</i> :	124,02
Significância do modelo:	0,01

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	414,52	4.203.423,48	-10,74%
Médio	464,42	4.709.432,43	-
Máximo	520,33	5.276.385,55	+12,04%

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

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	394,76	4.003.047,99	-15%
Médio	464,42	4.712.474,57	-
Máximo	534,08	5.415.816,88	+ 15%

Quadro 3 – Campo de Arbítrio

### 9.2.1 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.

Segundo item A.10.1.1 da NBR 14653-2, 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;
- Ao campo de arbítrio.

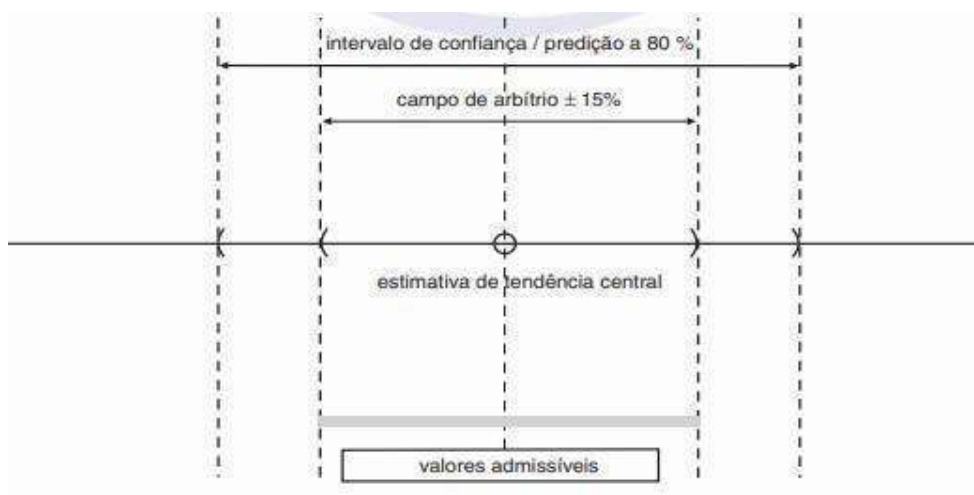


Figura 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, 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.

### 9.3 REDUTOR (DO VALOR UNITÁRIO) PARA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

A Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico, está sujeita a limitações administrativas e legais que constituem um ônus a ser suportado pelo proprietário, embora isso não constitua um impedimento para a sua utilização ou mesmo alienação. Quanto ao uso, isso dependerá de prévia autorização dos órgãos ambientais, apesar do imóvel se encontrar sob o domínio dos proprietários, e sendo passíveis de indenização em qualquer processo desapropriatório.

Nesse sentido, reconhece-se a existência de dificuldades para a aferição do preço dessas áreas, já que elas não são transacionadas livremente no mercado de imóveis.



A fim de conciliar esse tipo de situação, no presente caso, o valor unitário da área pertencente à APP será obtido utilizando-se o redutor de impostos territoriais que alguns municípios brasileiros adotam em suas legislações tributárias para fins de cálculo do IPTU. Nesse sentido, o art. 31 da Lei Complementar Nº 3.349/2009 do Município de Várzea Grande / MT, considera que:

“ Art. 31 - Os terrenos que possuem área de preservação permanente terão o valor do terreno reduzido a partir da multiplicação com o seguinte redutor:

$$Rapp = 1 - \frac{(0,8 \times App)}{At}$$

onde:

Rapp = redutor (**do Valor Unitário**) para área de preservação permanente;  
App = área de preservação permanente;  
At = área do terreno.”

[OBS: A expressão entre parênteses, em negrito, não consta do original]

Assim sendo, o valor de Rapp será dado por:

$$App = 3.178,00 \text{ m}^2;$$

$$At = 10.140,46 \text{ m}^2.$$

$$Rapp = 1 - \frac{(0,8 \times 3.178,00)}{10.140,46} = \mathbf{0,7493}.$$

Dessa forma, os **valores unitários**, em R\$/m<sup>2</sup>, **referentes à Área de Preservação Permanente serão obtidos aplicando-se o redutor Rapp** sobre os valores encontrados no modelo estatístico apresentado no Anexo B (Software TS-Sisreg), ou seja:

Tabela 1: Tabela de Valores Unitários para o terreno

Valor unitário em R\$/m <sup>2</sup> para as áreas ZPA ou APP			
Preço Unitário Médio dos lotes em R\$/m <sup>2</sup>	Mínimo	Médio	Máximo
V <sub>SRA</sub> – para áreas sem restrições ambientais (obtido no modelo de regressão)	R\$ 414,52	R\$ 464,42	R\$ 520,33
V <sub>SRA</sub> – para áreas com restrições ambientais, onde: VCRA = VSRA x Rapp	R\$ 310,59	R\$ 347,98	R\$ 389,87

## 9.4 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno foi obtido através da multiplicação da área privativa adotada pelo preço unitário definido pelo valor médio do intervalo de confiança de



80,0 % para o valor estimado do metro quadrado, obtido do modelo de regressão (MCDDM), para a área sem restrição e pelo valor do redutor Rapp para Área com Restrição.

$$\text{Assim, temos: } V_t = V_u \times A_{\text{SemRestrição}} + V_{u'} \times A_{\text{ComRestrição}}$$

Onde:

$V_t$  – valor do terreno, em R\$;

$P_u$  – Preço unitário em R\$/m<sup>2</sup>, obtido do modelo de regressão;

$A_{\text{SemRestrição}}$  – Área do terreno sem restrição, em m<sup>2</sup>;

$A_{\text{ComRestrição}}$  – Área do terreno com restrição (APP), em m<sup>2</sup>;

$P_u$  – Preço unitário em R\$/m<sup>2</sup>, obtido do modelo de regressão;

$P_{u'}$  – Preço unitário em R\$/m<sup>2</sup>, aplicado redutor;

$$V_t = P_u \times A_{\text{SemRestrição}} + P_{u'} \times A_{\text{ComRestrição}}$$

$$V_t = \text{R\$ } 464,42/\text{m}^2 \times 6.962,46 \text{ m}^2 + \text{R\$ } 347,98/\text{m}^2 \times 3.178,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.233.505,67 + \text{R\$ } 1.105.884,75$$

$$V_t = \text{R\$ } 4.339.390,42$$

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 6.8.1, inferior a 1%, temos:

**Valor adotado para o terreno = R\$ 4.339.000,00 (quatro milhões trezentos e trinta e nove mil 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.**

## 9.5 CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Para esta avaliação, o valor da benfeitoria foi obtido por meio do Método do Custo de Reedição.



### 9.5.1 Reprodução da edificação existente

Parâmetros referentes à edificação existente	
Área Construída	267,50 m <sup>2</sup>
Idade aparente	53 anos
Vida Útil (Tabela 2)	70 anos
Valor Residual - Vr (Tabela 2)	20 %
Coeficiente de Heidecke – c Estado de conservação “Regular”, corresponde ao estado "E" da Tabela 3 de Ross-Heidecke	18,10 % (Reparos simples)
CUB/abr_2026 - Padrão Galpão Industrial - (Custo de reprod.)	R\$ 1.512,89/m <sup>2</sup>
BDI (vide Anexo IV)	22,77 %

O custo de reprodução da edificação ( $V_{RE}$ ) a partir do CUB/ABR/2026, é dado por:

$V_{RE}$  = Valor de reprodução da edificação existente

$V_{RE} = [(Área\ Construída) * (1+BDI) * (CUB)]$

Portanto:

$V_{\{RE\}} = (267,50) * (1 + 0,2277) * R\$ 1.512,89 \Rightarrow V_{\{RE\}} = V_{\{C\}} = R\$ 496.847,83$

**Tabela 2: Método de Depreciação de Ross-Heidecke: fórmula de cálculo do fator residual de depreciação - FRD**

Edificação	IR = b	VUE = d	Vr (%)	c (%)	$\alpha = [(b/d) + (b/d)^2]/2$	Vd = (1-Vr)	FD = $[\alpha + (1-\alpha)*c]*Vd$	FRD = (1-FD)	V <sub>C</sub> (R\$)	V <sub>b</sub> = V <sub>DEPRECIADO</sub> V <sub>b</sub> = V <sub>C</sub> * (FRD * 0,8 + 0,2)
Existente	53	70	20	18,10	0,665204	0,8	0,580642	0,419	496.847,83	R\$ 208.357,25

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 2a, a seguir)

Tabela 2a: Vida Útil Estimada e Valor Residual				
Classe	Tipo	Padrão	VUE - Vida Útil Estimada (anos)	Vr - Valor Residual (%)
Residencial	Casa	Simples	70	20
Comercial	Escritório	Simples	70	20
	Galpões	Simples	60	20

c = Coeficiente de Heidecke, decorrente do estado de conservação da edificação e depreciação percentual respectiva, obtido na Tabela 3 (vide OBS)

$\alpha$  = 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

**= Coeficiente de Depreciação Física pelo Estado de Conservação da Edificação – 18,10 %  
(Estado de conservação “REGULAR”, corresponde ao estado "E" da Tabela 3 de Ross-Heidecke)**

**REPAROS SIMPLES** - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. 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. 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.



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

Tabela 3 – Depreciação Física de Ross/Heideck - Fator K

Estado de Conserv.	Condições Físicas	Classificação	Coef E%
A	<b>NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS</b> - 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	<b>ENTRE NOVO E REGULAR</b> - Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. <b>Não recebeu e nem necessita de reparos.</b> 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	<b>REGULAR</b> - 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	<b>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES</b> - 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	<b>REPAROS SIMPLES</b> - 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	<b>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES</b> - 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	<b>REPAROS IMPORTANTES</b> - 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	M ----- Mau	52,60%



	no telhado.		
H	<b>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR</b> - Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. <b>Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.</b> 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	<b>SEM VALOR</b> - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM -- Demolição	100,00%

## 9.6 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

No Método Evolutivo, para se obter o valor final do imóvel soma-se o valor do terreno, calculado pelo MCDDM com o valor da benfeitoria, obtido pelo Método do Custo de Reedição, adicionando-se ao resultado desta soma, o Fator de Comercialização.

O fator de comercialização (FC), por sua vez, é um índice que se aplica à avaliação de imóveis, especialmente quando se utiliza o método evolutivo. É aplicado para ajustar o custo de reedição à realidade do mercado.

Serve para ajustar o valor do imóvel, que é calculado pela soma do valor do terreno com o custo depreciado da construção (método evolutivo), para que o resultado reflita o valor de mercado atual.

### 9.6.1 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que possa existir entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, da idade real ou aparente da edificação e do seu estado de conservação.

Em seus estudos sobre avaliações imobiliárias, o saudoso Eng<sup>o</sup>. Joaquim da Rocha Medeiros propôs uma tabela contendo um resumo dos valores do FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO ou VANTAGEM DA COISA FEITA para alguns tipos de edificações que, até hoje, permitem aos peritos avaliadores justificarem os fatores de comercialização a serem utilizados em seus trabalhos.

No presente caso, a edificação apresenta uma idade aparente de 53 anos, podendo, assim, alcançar um FC entre 1,00 e 1,105 (Tabela 3). A edificação apresenta estado de conservação classificado como Regular (Estado 'E' da tabela de Ross-Heidecke), compatível com sua idade



aparente e características observadas em vistoria, necessitando de reparos simples e manutenção geral. Devido a este fato, foi adotado o Fator de Comercialização, FC = 1,00, para o imóvel avaliando.

**Tabela 4: Fator de Comercialização (FC)**

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 (aparts., escrits. de incorpor.)	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%	<b>10,5% a 0%</b>
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 5,0%	5,0% a 0%

Engº Joaquim da Rocha Medeiros Jr.

### 9.6.2 Valor total do imóvel com a aplicação do fator de comercialização (FC)

**Tabela 5: Valor total do imóvel incluindo a benfeitoria**

Descrição	Mínimo (R\$)	Estimado (R\$)	Máximo (R\$)
Terreno	R\$ 3.873.140,95	R\$ 4.339.390,42	R\$ 4.861.795,40
Terreno (arred.)	R\$ 3.873.000,00	R\$ 4.339.000,00	R\$ 4.862.000,00
Edific. existente	R\$ 208.357,25	R\$ 208.357,25	R\$ 208.357,25
Edificação (arred.)	R\$ 208.000,00	<b>R\$ 208.000,00</b>	R\$ 208.000,00
TOTAL	<b>R\$ 4.081.000,00</b>	<b>R\$ 4.547.000,00</b>	<b>R\$ 5.070.000,00</b>
<b>TOTAL incluindo o FC = 1,00</b>	<b>R\$ 4.081.000,00</b>	<b>R\$ 4.547.000,00</b>	<b>R\$ 5.070.000,00</b>

**VALOR TOTAL ADOTADO PARA O IMÓVEL (Terreno com benfeitorias)  
R\$ 4.547.000,00 (quatro milhões quinhentos e quarenta e sete mil 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, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.



## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau III de Fundamentação, conforme recomenda a ABNT NBR-14.653-2/2011 - Norma brasileira para avaliação de bens imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final deste Laudo encontra-se nas Tabelas 1, 2 do subitem 9.2.1 e Tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1 da referida Norma:

**Tabela 6 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, conforme Tabela 1 do subitem 9.2.1 da NBR 14.653-2**

Item	Descrição	Grau			Pontos Obtidos
		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 $\alpha$ (somatório do valor 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
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		1, 2, 4, 5 e 6	3	-	<b>GRAU 3</b>



**Tabela 7 – 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

**Tabela 8 – Graus de Fundamentação com o enquadramento do laudo no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias, conforme Tabela 7 do subitem 9.3.2 da NBR 14.653-2**

Item	Descrição	Grau			Pontos Obtidos
		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, c/ 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
TOTAL DE PONTOS					7
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE: ÍTEM 2					<b>GRAU II</b>

**Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo, conforme Tabela 11 do subitem 9.5.2.1 da NBR 14.653-2**

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 para utilização do Método Evolutivo: GRAU II**

## 10.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 22,78%, Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2.

Amplitude do Intervalo de Confiança para a estimativa de valor:



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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 414,52/m<sup>2</sup>;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 520,33/m<sup>2</sup>;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 464,42 /m<sup>2</sup>.

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor médio} = \frac{(520,33 - 414,52) \times 100\%}{464,42} = 22,78\%$$

**Tabela 10 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2.**

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

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central é de 22,78%, foi atingido o **Grau III** de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis/SC, 31 de março de 2026

**Eng. Bruno Ceotto Sobrinho**

CREA/SC: 181.647-1

Mat. 645.756-8-01

**Eng. Bruno Löff Ferreira Leite**

Visto no CREA-SC: 226814-5

Registro no CREA-RS: 230454

Mat. 761831-0-01



## **ANEXOS**

- ANEXO A: Registro Fotográfico
- ANEXO B: Relatório Estatístico
- ANEXO C: Dados de Mercado
- ANEXO D: Certidão de Matrícula
- ANEXO E: Levantamento Topográfico
- ANEXO F: CUB de abril de 2026
- ANEXO G: Composição do BDI
- ANEXO H: Anotações de Responsabilidade Técnica



## ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Vista externa e Fachada Frontal.



Fotos 03 e 04 – Fachada Frontal e Vista Frontal.



Fotos 05 e 06 – Fachada Frontal e Marginal BR-101.



Fotos 07 e 08 – Marginal BR-101 e Marginal BR-101.



Fotos 09 e 10 – Marginal BR-101 e Fachada Lateral.



Fotos 11 e 12 – Fachada Lateral e Fachada lateral.



Fotos 13 e 14 – Pátio e Terreno.



Fotos 15 e 16 – Terreno e Terreno.



Fotos 17 e 18 – Pátio e Pátio Terreno.



Fotos 19 e 20 – Pátio Terreno e Pátio Terreno.



Fotos 21 e 22 – Pátio Terreno e Pátio Terreno.



Fotos 23 e 24 – Terreno vegetação e Terreno aberto.



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



Fotos 25 e 26 – Placas de informação e Avaliador.



## ANEXO B – RELATÓRIO ESTATÍSTICO

Relatório Completo



MODELO: ModeloBiguacu

Data: 31/03/2026

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 77	Total : 9
Utilizados : 38	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 34

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,95722	Total : 51,94173
Determinação : 0,91627	Residual : 11730134,71639
Ajustado : 0,90888	Desvio Padrão : 0,35765

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 124,02603	D-Calculado : 1,47929
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1894,305230 * X_1^{-0,414904} * 2,718^{(0,000804 * X_2)} * 2,718^{(-0,000188 * X_3)}$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

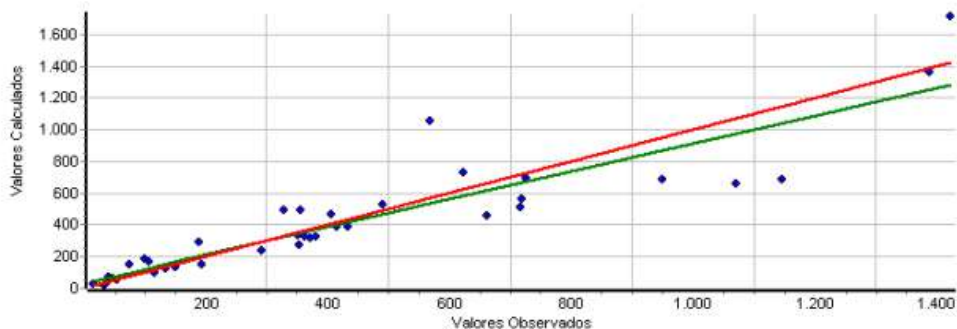
AMOSTRA	MODELO
Média : 417,43	Coefic. Aderência : 0,81055
Varição Total : 5308207,15	Varição Residual : 1005627,37
Variância : 139689,66	Variância : 29577,28
Desvio Padrão : 373,75	Desvio Padrão : 171,98



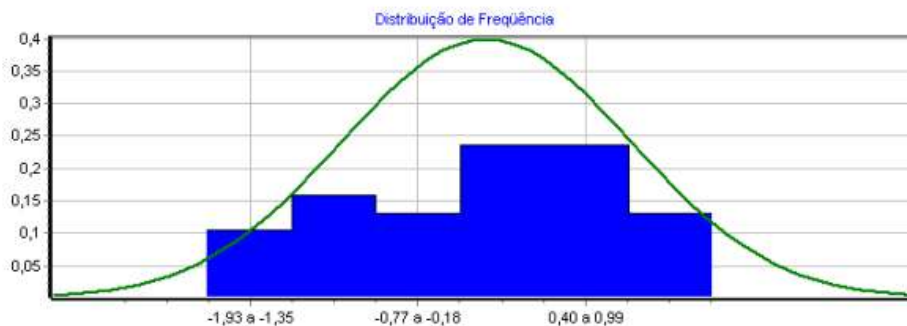
Relatório Completo



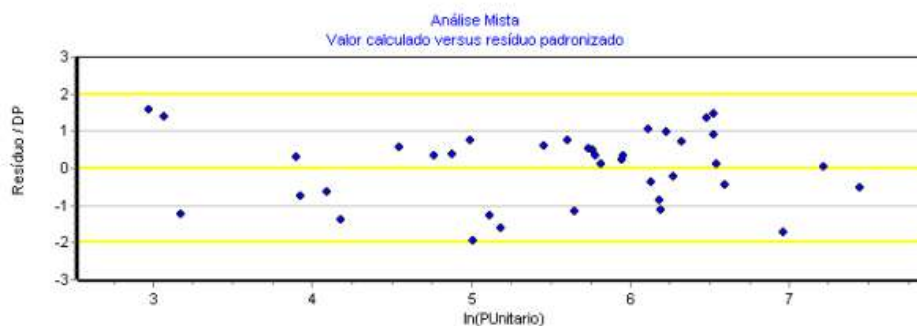
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





Relatório Completo



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

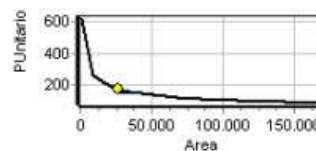
### \* Benfeitorias

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

Micronumerosidade: atendida.

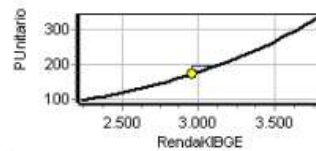
### X<sub>1</sub> Area

Variável quantitativa indicando a área total do terreno, em m<sup>2</sup>.  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1200,00 a 167211,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -18,00 % na estimativa



### X<sub>2</sub> RendaKIBGE

Representa a renda por domicílio, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE.  
Tipo: Proxy  
Amplitude: 2232,48 a 3799,08  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 13,40 % na estimativa



### \* Pavimentacao

3 - Asfalto  
2 - Cascalho/Lajota  
1 - Terra  
Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

### \* Topografia

3 - Plano  
2 - Levemente acidentado  
1 - Moderadamente/Altamente acidentado  
Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 3,00



**Relatório Completo**



Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

**\* Localizacao**

- 3 - Alto valor comercial
- 2 - Vias com médio tráfego de veículos e pedestres
- 1 - Vias com moderado tráfego de veículos e pedestres
- 0 - Vias com baixo tráfego de veículos e pedestres

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 0,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

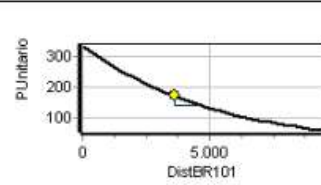
Micronumerosidade: atendida.

**\* DistContViario**

Distância em linha reta do terreno à rodovia do Contorno Viário de Biguaçu  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 75,00 a 7720,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo

**X<sub>3</sub> DistBR101**

Distância em linha reta do terreno à rodovia da BR 101  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 60,00 a 9880,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -16,90 % na estimativa



**Y PUnitario**

Preço unitário do terreno, em R\$/m².  
Tipo: Dependente  
Amplitude: 15,40 a 1422,55

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90888)
----------	---------------	---------------------	---------------------------------	-------------------------------------



Relatório Completo



X <sub>1</sub> Area	ln(x)	-9,13	0,01	0,69427
X <sub>2</sub> RendaKIBGE	x	5,73	0,01	0,82607
X <sub>3</sub> DistBR101	x	-9,95	0,01	0,65378

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	RendaKIBGE	DistBR101	PUnitario
X <sub>1</sub>	ln(x)		53	64	84
X <sub>2</sub>	x	-21		56	70
X <sub>3</sub>	x	36	-18		86
Y	ln(y)	-74	49	-76	



Avaliação



Data de referência: 31/03/2026

Endereço:  
Município:

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Area	10.140,46			1.200,00	167.211,00
RendaKIBGE	3.027,94			2.232,48	3.799,08
DistBR101	70,00			60,00	9.880,00
<b>PUnitario</b>	<b>464,42</b>			15,40	1.422,55

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	414,52	<b>464,42</b>	520,33	-10,74%	12,04%	22,78%
Predição (80%)	287,87	<b>464,42</b>	749,26	-38,02%	61,33%	99,35%
Campo de Arbitrio	394,76	<b>464,42</b>	534,08	-15,00%	15,00%	30,00%

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	4.203.423,48	4.709.432,43	5.276.385,55
Predição (80%)	2.919.134,22	4.709.432,43	7.597.841,06
Campo de Arbitrio	4.003.047,99	4.709.432,43	5.415.816,88

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 464,42

Justificativa:

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 4.709.432,43 (quatro milhões, setecentos e nove mil, quatrocentos e trinta e dois reais com quarenta e três centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 4.203.423,48  
**Arbitrado 4.709.432,43**



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

Avaliação



**(R\$):**  
Máximo (R\$): 5.276.385,55

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,78 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão





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

12		IMOBILIÁRIA ALICECE CRECI: 33296F Referência: 8429	<a href="https://www.chavesnavega.com.br/immovel/terreno-chapeco-sc-biguacu-avenda-188760-2-avenda-RS18057400-18-34660483/">https://www.chavesnavega.com.br/immovel/terreno-chapeco-sc-biguacu-avenda-188760-2-avenda-RS18057400-18-34660483/</a>	-27.424256, -48.741693	Estrada Geral de Fazenda de Dourado, Três Riachos - Morro Schmitt, s/n Três Riachos, Biguaçu	Três Riachos	900.000,00 188.382,00 5,57 2874,12 2.880,00	10.850,00 1,00 1,00 2,00 0,00 0,00
13		MD IMOVEIS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS - Creci 22727-J-SP	<a href="https://www.stivalent.com.br/immovel/terreno-chapeco-sc-biguacu-avenda-79900-2-avenda-RS18057400-18-3706973767/">https://www.stivalent.com.br/immovel/terreno-chapeco-sc-biguacu-avenda-79900-2-avenda-RS18057400-18-3706973767/</a>	-27.495761 -48.708192	Rua Quinzio Bocchini, 448 - Rio Carvões - Biguaçu - SC - CEP: 88161750	Rio Caveiras	18.057.400,00 7.990,00 226,00 3653,16 500,00	5.150,00 3,00 1,00 2,00 0,00 0,00
14		EMPRESARIAL IMOVEIS (48) 2132-7178   (48) 99851-4111 Referência: 24	<a href="https://empresarialimoveis.com.br/immovel/24/terreno-avenda-biguacu%2C3%2A3/">https://empresarialimoveis.com.br/immovel/24/terreno-avenda-biguacu%2C3%2A3/</a>	-27.488346, - 48.699279	Rodovia Sc-407, 235, Vandalal- BiguaçuSc	Vandalal	22.400.000,00 19.548,00 1.145,90 3.782,80 5.350,00	3,00 3,00 3,00 3,00 1,00 0,00
15		IMOBILIÁRIA BIGUACU CRECI: 1389 Referência: 4227	<a href="https://imobiliariabiguacu.com.br/immovel/5277/terreno-riachos-biguacu%2C3%2A3/">https://imobiliariabiguacu.com.br/immovel/5277/terreno-riachos-biguacu%2C3%2A3/</a>	-27.430279 -48.765620		Três Riachos	1.000.000,00 36.828,00 27,15 2945,48 5.160,00	12.200,00 3,00 3,00 1,00 0,00 1,00
16		IMOBILIÁRIA BIGUACU CRECI: 1389 Referência: 8317	<a href="https://imobiliariabiguacu.com.br/immovel/8317/area-riocaveiras-biguacu%2C3%2A3/">https://imobiliariabiguacu.com.br/immovel/8317/area-riocaveiras-biguacu%2C3%2A3/</a>	-27.523572, -48.637839	Integral da BR-101 em Biguaçu Rio Carvões - Biguaçu/SC	Rio Caveiras	9.275.340,00 9.275,00 1.000,04 2797,28 6700,00	80,00 3,00 2,00 3,00 0,00 0,00
17		Gralha Imóveis Vendas Referência: 37386	<a href="https://www.gralhaimoveis.com.br/immovel/avenda/terreno-quartos+rua-biguacu+48777m2+rs1800000/165134613/">https://www.gralhaimoveis.com.br/immovel/avenda/terreno-quartos+rua-biguacu+48777m2+rs1800000/165134613/</a>	-27.362491 -48.635484	Beiro: Eirva (Companha) - Biguaçu, SC Endereço: Rodovia BR-101	Guaporanga	18.000.000,00 64.777,00 277,88 2.655,05 750,00	180,00 3,00 2,00 3,00 0,00 0,00
18		Gralha Imóveis Vendas Referência: 38383	<a href="https://www.gralhaimoveis.com.br/immovel/avenda/terreno-quartos+rua-riachos+biguaçu+rs11684m2+rs500000/165136517/">https://www.gralhaimoveis.com.br/immovel/avenda/terreno-quartos+rua-riachos+biguaçu+rs11684m2+rs500000/165136517/</a>	-27.443095 -48.701946	Beiro: Três Riachos - Biguaçu, SC Endereço: Estrada Geral De Fazenda	Três Riachos	2.500.000,00 52.000,00 48,08 268,70 830,00	6.400,00 3,00 2,00 3,00 1,00 0,00
19		Gralha Imóveis Vendas Referência: 31076	<a href="https://www.gralhaimoveis.com.br/immovel/avenda/terreno-quartos+rua-biguacu+rs50783m2+rs999000/165139300/">https://www.gralhaimoveis.com.br/immovel/avenda/terreno-quartos+rua-biguacu+rs50783m2+rs999000/165139300/</a>	-27.489688 -48.698382	Beiro: Alto Biguaçu - Biguaçu, SC Endereço: Rodovia João Aêdo Rahn	Alto Biguaçu	5.990.000,00 59.285,50 101,04 3534,78 1.500,00	4.000,00 3,00 1,00 2,00 0,00 0,00
20		Imobiliária Antônio Carlos Corretor Michel Luiz Silveira CRECI: 6431 J (48) 996336614 Referência: 947	<a href="https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-santa-catarina-biguacu-sc/947/">https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-santa-catarina-biguacu-sc/947/</a>	-27.491599 -48.726149	SC-407	Alto Biguaçu	3.500.000,00 5.050,97 692,94 3.182,71 1.260,00	6.860,00 3,00 3,00 2,00 1,00 1,00
21		Imobiliária Antônio Carlos Corretor Michel Luiz Silveira CRECI: 6431 J (48) 996336614 Referência: 840	<a href="https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-ara-tural-de-biguacu-biguacu-sc/840/">https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-ara-tural-de-biguacu-biguacu-sc/840/</a>	-27.484379, - 48.718161	Terreno as margens do Córrego Vário em Biguaçu.	Alto Biguaçu	4.000.000,00 30.000,00 133,33 3145,44 160,00	6.150,00 3,00 3,00 3,00 0,00 1,00
22		Imobiliária Antônio Carlos Corretor Michel Luiz Silveira CRECI: 6431 J (48) 996336614 Referência: 1034	<a href="https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-ara-tural-de-biguacu-biguacu-sc/1034/">https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-ara-tural-de-biguacu-biguacu-sc/1034/</a>	-27.383775 -48.697202	Rua Profª João B. de Azevedo, no beiro Sorocaba de Fora, em Biguaçu/SC	Sorocaba de Fora	1.950.000,00 50.397,00 38,89 2446,48 690,00	6.480,00 3,00 2,00 1,00 0,00 0,00
23		Imobiliária Antônio Carlos Corretor Michel Luiz Silveira CRECI: 6431 J (48) 996336614 Referência: 810	<a href="https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-santa-catarina-biguacu-sc/810/">https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-santa-catarina-biguacu-sc/810/</a>	-27.480392, - 48.718509	Terreno as margens do Córrego Vário em Biguaçu.	Alto Biguaçu	1.500.000,00 20.000,00 75,00 3.042,08 100,00	6.250,00 3,00 3,00 3,00 0,00 0,00
24		Imobiliária Antônio Carlos Corretor Michel Luiz Silveira CRECI: 6431 J (48) 996336614 Referência: 861	<a href="https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-beira-rio-biguacu-sc/861/">https://www.imobiliariaantonio-carlos.com.br/immovel/terreno-avenda-beira-rio-biguacu-sc/861/</a>	-27.479770, - 48.719474	Terreno as margens do Córrego Vário em Biguaçu.	Alto Biguaçu	2.500.000,00 12.936,00 193,28 3042,08 75,00	6.350,00 3,00 3,00 3,00 0,00 0,00



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

25		Jucimar Serafim CRECI 033.237F referência: TE00111	<a href="https://jucimarserafimimoveis.com.br/immobiliaria/terreno/sorocaba/terreno/7137491">https://jucimarserafimimoveis.com.br/immobiliaria/terreno/sorocaba/terreno/7137491</a>	-27.382280, -48.717630	SOROCABA, BIGUAÇU, SC	Sorocaba do Sul	4.800.000,00	140.000,00	34,29	2232,48	2.180,00	8.400,00	3,00	3,00	2,00	0,00	0,00
26		Dezop Imóveis Referência: 10412	<a href="https://dezop.com.br/propriedades/terreno-em-sorocaba-do-sul-em-biguaçu-sc/">https://dezop.com.br/propriedades/terreno-em-sorocaba-do-sul-em-biguaçu-sc/</a>	-27.363201, - 48.691934	Estrada do Fogo, BIGUAÇU, SC	Sorocaba do Sul	1.200.000,00	36.000,00	33,33	2411,47	2.050,00	5.760,00	2,00	3,00	1,00	0,00	0,00
27		Destak Imóveis Creci: 02562-J-SC Código do anunciante: 6083 Código no Zap: 2527282644	<a href="https://www.imobiliariadestak.com.br/immobiliaria/terreno-alto-biguaçu-biguaçu-creci-6083">https://www.imobiliariadestak.com.br/immobiliaria/terreno-alto-biguaçu-biguaçu-creci-6083</a>	-27.484391, - 48.719089	Alto Biguaçu, SC.	Alto Biguaçu	5.400.000,00	46.701,00	115,63	3123,70	225,00	6.250,00	3,00	2,00	3,00	0,00	0,00
28		Destak Imóveis Creci: 02562-J-SC Código do anunciante: 6242 Código no Zap: 2527282644	<a href="https://www.imobiliariadestak.com.br/immobiliaria/terreno-três-riachos-biguaçu-creci-6242">https://www.imobiliariadestak.com.br/immobiliaria/terreno-três-riachos-biguaçu-creci-6242</a>	-27.459624, - 48.738923	Três Riachos - Biguaçu	Três Riachos	6.360.000,00	50.494,00	125,96	2992,75	1.800,00	8.070,00	3,00	3,00	1,00	1,00	0,00
29		Dezop Imóveis Referência: 10744	<a href="https://dezop.com.br/propriedades/terreno-em-sorocaba-do-sul-em-fundos-biguaçu-sul">https://dezop.com.br/propriedades/terreno-em-sorocaba-do-sul-em-fundos-biguaçu-sul</a>	-27.519014, -48.644870		Fundos	15.000.000,00	71.000,00	211,27	2822,46	6.130,00	600,00	3,00	1,00	2,00	0,00	0,00
30		Dezop Imóveis Referência: 10413	<a href="https://dezop.com.br/propriedades/terreno-em-sorocaba-do-sul-em-biguaçu-sc-2/">https://dezop.com.br/propriedades/terreno-em-sorocaba-do-sul-em-biguaçu-sc-2/</a>	-27.343222, -48.682085	Área Rural de Biguaçu, Biguaçu	Sorocaba do Sul	1.200.000,00	36.000,00	33,33	2473,22	3.850,00	5.125,00	2,00	1,00	1,00	0,00	0,00
31		Destak Imóveis Creci: 02562-J-SC Código do anunciante: 5229 Código no Zap: 2527282644	<a href="https://www.imobiliariadestak.com.br/immobiliaria/terreno-alto-biguaçu-biguaçu-0012-codi-5229">https://www.imobiliariadestak.com.br/immobiliaria/terreno-alto-biguaçu-biguaçu-0012-codi-5229</a>	-27.484676, -48.720439		Alto Biguaçu	3.000.000,00	29.014,00	149,30	3123,70	350,00	6.370,00	2,00	2,00	3,00	0,00	0,00
32		IMOBILIÁRIA BIGUAÇU CRECI: 1389 Referência: 4843	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/terreno-fundos-riachos-biguaçu-1389-codi-venda-RS0000000-02-2981085567/terreno-riachos-biguaçu-sc">https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/terreno-fundos-riachos-biguaçu-1389-codi-venda-RS0000000-02-2981085567/terreno-riachos-biguaçu-sc</a>	-27.515756, -48.652256	Rua João Teodoro Martins - Fundos, Biguaçu - SC	Fundos	6.000.000,00	13.841,00	433,49	3015,43	5.050,00	1.000,00	3,00	3,00	2,00	0,00	0,00
33		CRÉDITO REAL BIGUAÇU CRECI: 9906 - J Referência: 74118885	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/terreno-riachos-biguaçu-1000002-venda-RS0000000-02-2827997222/terreno-riachos-biguaçu-sc">https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/terreno-riachos-biguaçu-1000002-venda-RS0000000-02-2827997222/terreno-riachos-biguaçu-sc</a>	-27.488656, -48.703403	Rodovia SC-407, 6126 - Beira Rio, Biguaçu - SC	Beira Rio	3.800.000,00	10.000,00	300,00	3464,93	950,00	4.630,00	3,00	3,00	2,00	0,00	1,00
34		Carlos Pimenta Negócios Imobiliários Creci: 5985-J-SC	<a href="https://www.arpimoveis.com.br/propriedades/terreno-riachos-biguaçu-10-200-m/710181-FWQ28m+u4e">https://www.arpimoveis.com.br/propriedades/terreno-riachos-biguaçu-10-200-m/710181-FWQ28m+u4e</a>	-27.472647, -48.642549	Rua Bezze Francisco - São Miguel, Biguaçu - SC	Baln. São Miguel	3.800.000,00	10.200,00	372,55	2385,24	7.200,00	130,00	3,00	2,00	3,00	0,00	0,00
35		Maurício Oppitz (48) 99865-8889	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/terreno-morro-da-bina-riachos-biguaçu-29567m2-venda-RS0000000-02-2495609907/terreno-riachos-biguaçu-sc">https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/terreno-morro-da-bina-riachos-biguaçu-29567m2-venda-RS0000000-02-2495609907/terreno-riachos-biguaçu-sc</a>	-27.512888, -48.638134	Rua Valéria Vieira, s/n - Morro da Bina, Biguaçu - SC	Morro da Bina	30.000.000,00	29.567,00	1.014,64	2547,83	7.000,00	225,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00
36		IMOBILIÁRIA BIGUAÇU CRECI: 1389 Referência: 6109	<a href="https://imobiliariabiguaco.com.br/immobiliaria/terreno-riachos-biguaçu-10-200-m/710181-FWQ28m+u4e">https://imobiliariabiguaco.com.br/immobiliaria/terreno-riachos-biguaçu-10-200-m/710181-FWQ28m+u4e</a>	-27.449456, -48.633732	Matriz Albertina Com. Biguaçu, Santa Catarina	Baln. São Miguel	3.990.000,00	11.365,00	351,39	2536,27	7.580,00	115,00	3,00	2,00	3,00	0,00	0,00
37		VISÃO IMÓVEIS CRECI: Referência: 7778	<a href="https://www.vimoveis.com.br/propriedades/terreno-riachos-biguaçu-10-200-m/710181-FWQ28m+u4e">https://www.vimoveis.com.br/propriedades/terreno-riachos-biguaçu-10-200-m/710181-FWQ28m+u4e</a>	-27.525214, -48.633645	Alexandre Sergio Godinho 510, Jardim Mir das Pedras, Biguaçu	Mar das Pedras	7.500.000,00	18.044,00	415,65	2957,56	6.930,00	190,00	3,00	3,00	2,00	0,00	0,00



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

38		Corretora NorE CRECF-F 20666	<a href="https://www.vivareal.com.br/propriedades/finovis-000-biguacu-sc-com-140m-ml-04-fronte-2-307296223.html?area_cadastral=pp-18m_area=25">https://www.vivareal.com.br/propriedades/finovis-000-biguacu-sc-com-140m-ml-04-fronte-2-307296223.html?area_cadastral=pp-18m_area=25</a>	-27.431731, -48.711208		Sorocaba do Sul	12.000.000,00 140.000,00	85,71	38.000,53	200,00	7.740,00	3,00	2,00	3,00	0,00	0,00
38		Jean Packer Imóveis Creci: 02568-J-SC Código do anunciante: 4464   Código do Viva Real: 267977601	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/140m-ml-04-fronte-2-quartos-sc-biguacu-biguacu-23870m-2-venda-85200000-0-267977601/">https://www.vivareal.com.br/imovel/140m-ml-04-fronte-2-quartos-sc-biguacu-biguacu-23870m-2-venda-85200000-0-267977601/</a>	-27.361843, -48.651754	Centro Comandante da Estria Av. Arcos de Cima - Guaporanga, Biguacu - SC Área Ideal para Associações, sindicato, Hotel, Hotel Rural, Igreja, Clube, Clubes e/ou outros	Guaporanga	7.500.000,00 233.870,00	32,10	2071,27	300,00	1.790,00	3,00	2,00	3,00	1,00	0,00
40		De atop Imóveis Referência: 10063	<a href="https://deatop.com.br/propriedades/arcos-de-cima-venda-im-03-riachos-biguacu-sc/">https://deatop.com.br/propriedades/arcos-de-cima-venda-im-03-riachos-biguacu-sc/</a>	-27.409121, -48.729569	Arcos de Cima (Guaporanga), Biguacu	Três Riachos	1.500.000,00 97.400,00	15,40	2637,33	2.250,00	9.880,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
41		IMOBILIÁRIA BIGUACU CRECI: 1389 Referência: 6700	<a href="https://www.chavesnatas.com.br/imovel/140m-ml-04-fronte-2-quartos-sc-biguacu-sorocaba-do-sul-3100m-ml-85200000-0-268130179.html">https://www.chavesnatas.com.br/imovel/140m-ml-04-fronte-2-quartos-sc-biguacu-sorocaba-do-sul-3100m-ml-85200000-0-268130179.html</a>	-27.379268, -48.737750	Estrada Geral (sem nome), Sorocaba do Sul, Biguacu - SC	Sorocaba do Sul	3.200.000,00 320.268,00	9,99	2469,17	4.000,00	10.380,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00
42		IMOBILIÁRIA BIGUACU CRECI: 1389 CÓDIGO: 4573	<a href="https://imobiliariabiguacu.com.br/imovel/6573/140m-ml-04-quartos-arcos-terral-de-biguacu-SC-2867m-2-biguacu-SC-9847m/">https://imobiliariabiguacu.com.br/imovel/6573/140m-ml-04-quartos-arcos-terral-de-biguacu-SC-2867m-2-biguacu-SC-9847m/</a>	-27.380536, -48.731837	Rua sem nome, Sorocaba do Sul, Biguacu - SC	Sorocaba do Sul	6.000.000,00 125.000,00	49,00	2359,63	3.400,00	9.760,00	2,00	1,00	0,00	1,00	0,00
43		GENRO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 55243 Referência: 528	<a href="https://genronegociosimobiliarios.com.br/imovel/55243/terreno-sem-cultura-av-sorocaba-do-sul-10000m-ml-12-ha-terreno-av-sorocaba-biguacu-sc-528">https://genronegociosimobiliarios.com.br/imovel/55243/terreno-sem-cultura-av-sorocaba-do-sul-10000m-ml-12-ha-terreno-av-sorocaba-biguacu-sc-528</a>	-27.381547, -48.693155	Av. Sorocaba - Sorocaba do Sul, Biguacu/SC	Sorocaba do Sul	3.300.000,00 120.000,00	27,50	2437,11	560,00	6.000,00	3,00	3,00	1,00	1,00	0,00
44		GENRO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 55243 Referência: 201	<a href="https://genronegociosimobiliarios.com.br/imovel/55243/terreno-sem-cultura-publica-de-50000m-2-09-ha-terreno-em-biguacu-sc-201">https://genronegociosimobiliarios.com.br/imovel/55243/terreno-sem-cultura-publica-de-50000m-2-09-ha-terreno-em-biguacu-sc-201</a>	-27.368989, -48.723640	Av. Sorocaba - Sorocaba do Sul, Biguacu/SC	Sorocaba do Sul	3.200.000,00 90.000,00	35,56	2232,48	3.600,00	8.860,00	3,00	3,00	1,00	1,00	0,00
45		GENRO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI/SC: 55243 F Referência: 543	<a href="https://genronegociosimobiliarios.com.br/imovel/55243/terreno-sem-cultura-publica-de-80-ha-terreno-av-sorocaba-biguacu-sc-543">https://genronegociosimobiliarios.com.br/imovel/55243/terreno-sem-cultura-publica-de-80-ha-terreno-av-sorocaba-biguacu-sc-543</a>	-27.447719, -48.698352	Av. Sorocaba - Três Riachos Biguacu/SC (São Angélica)	Três Riachos	36.000.000,00 800.000,00	45,00	2813,30	1.500,00	5.680,00	3,00	3,00	1,00	1,00	0,00
46		M Santos Imobiliária Ltda Referência: TE0320	<a href="https://re.ols.com.br/olhan-0320-sc-terreno-sem-cultura-publica-de-1000m-2-09-ha-terreno-caviteis-biguacu-sc-127425985">https://re.ols.com.br/olhan-0320-sc-terreno-sem-cultura-publica-de-1000m-2-09-ha-terreno-caviteis-biguacu-sc-127425985</a>	27.505231187955 555, 48.653849741118 2	Rio Caveiras - Biguacu/SC	Rio Caveiras	1.600.000,00 1.684,00	950,12	3748,18	290,00	5.730,00	3,00	3,00	2,00	0,00	0,00
47		Destak Imóveis Referência: 2152	<a href="https://www.vivareal.com.br/Imovel/140m-ml-04-fronte-2-quartos-sc-biguacu-128m-2-venda-85450000-0-252736796/">https://www.vivareal.com.br/Imovel/140m-ml-04-fronte-2-quartos-sc-biguacu-128m-2-venda-85450000-0-252736796/</a>	27.464370922451 106, 48.680719456652 945	Av. Dona Sarfina C. da Silva - Saralufe, Biguacu, SC	Saralufe	850.298,00 1.285,00	661,71	2621,58	3.500,00	3.700,00	3,00	3,00	2,00	1,00	0,00
48		Imobiliária Biguacu Referência: 5710	<a href="https://www.vivareal.com.br/Imovel/140m-ml-04-fronte-2-quartos-sc-biguacu-128m-2-venda-85450000-0-252736796/">https://www.vivareal.com.br/Imovel/140m-ml-04-fronte-2-quartos-sc-biguacu-128m-2-venda-85450000-0-252736796/</a>	27.483444044058 8, 48.657060504141 6	Rua Treze de Maio - Prado, Biguacu - SC	Prado	350.000,00 2.800,00	120,69	3017,15	5.570,00	630,00	3,00	1,00	2,00	0,00	0,00
48		Imobiliária Biguacu Referência: 7323	<a href="https://imobiliariabiguacu.com.br/imovel/7323/av-sorocaba-terreno-sem-cultura-publica-santa-catarina-biguacu-SC-9847m/">https://imobiliariabiguacu.com.br/imovel/7323/av-sorocaba-terreno-sem-cultura-publica-santa-catarina-biguacu-SC-9847m/</a>	27.481499346443 62, 48.720766545870 745	R. José Basílio Garcia - Santa Catarina, Biguacu - SC	Santa Catarina	800.000,00 2.200,00	383,64	3123,78	130,00	6.440,00	1,00	2,00	0,00	0,00	0,00
50		Imobiliária Biguacu Referência: 2630	<a href="https://www.vivareal.com.br/propriedades/finovis-000-rio-caveiras-206482016.html?area_cadastral=doim_pp-18m_area=21">https://www.vivareal.com.br/propriedades/finovis-000-rio-caveiras-206482016.html?area_cadastral=doim_pp-18m_area=21</a>	27.510424776580 276, 48.647282569457 08	R. Paulo Manoel da Silva- Rio Caveiras, Biguacu - SC	Rio Caveiras	980.000,00 3.930,00	249,26	3197,23	6.230,00	240,00	3,00	3,00	0,00	1,00	0,00







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

77		Destak Imóveis Creci: 02562-J-SC Código do anunciante: 5567 Código no Zap: 2527282644	<a href="https://www.creci.com.br/imoveis/terreno-a-venda-sc-biguacu-sorocaba-do-sul-RS350000/es-28202667/">https://www.creci.com.br/imoveis/terreno-a-venda-sc-biguacu-sorocaba-do-sul-RS350000/es-28202667/</a>	-27.428765°, - -48.708572°	Av: Sorocaba - Biguaçu SC	Sorocaba do Sul									
						350.000,00	1.200,00	201,87	20.950,05	400,00	7.670,00	3,00	3,00	2,00	0,00
Avaliando		Fonte da Informação Matrícula 58.004 Área Reman.: 10.125,18 m²	<a href="https://maps.google.com/maps/@-27.428765,-48.708572,15z">https://maps.google.com/maps/@-27.428765,-48.708572,15z</a>	-27.420690, -48.624851	BR-101, Km 185, Tijupinhais, Biguaçu (SC)	Tijupinhais									
						10.125,00	3027,94	6.410,00	70,00	3,00	3,00	3,00	1,00	0,00	



## ANEXO D – CERTIDÃO DE MATRÍCULA



Valide aqui  
este documento



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
Maurício Passaia - Oficial Registrador  
Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC  
Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br  
Site: www.ribigua.com.br

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO** o inteiro teor da Matrícula n. **58.014** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RMD38-4PVEV-VFNEX-AR.JBT>

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU - SC		
Maurício Passaia - Oficial Titular	CNM N° 108423.2.0058014-66	FICHA 01
Livro N° 2 - Matrícula N° 58.014		
<b>ABERTURA DE MATRÍCULA:</b> 03/10/2023.		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> um terreno com a área de <b>10.140,46m<sup>2</sup></b> (dez mil cento e quarenta vírgula quarenta e seis metros quadrados), situado no lado par da Rodovia Governador Mário Covas - BR 101 - KM 184, n. 12.960, bairro Tijuquinhas, nesta Cidade e Comarca de Biguaçu/SC, com a seguinte descrição: <u>frente a Oeste</u> , iniciando no vértice V1, com coordenadas planas N= 6.964.680,971 m e E= 734.769,337 m, de coordenadas geográficas Latitude: 27°25'15,9677" S e Longitude: 48°37'30,7885" W, deste segue com azimute 349°40'21", na extensão de 98,27 metros até o vértice V2, com coordenadas planas E= 734.751,719m e N= 6.964.777,654 m e coordenadas geográficas Latitude: 27°25'12,8391" S e Longitude: 48°37'31,4968" W, confrontando com a Rodovia Governador Mário Covas - BR 101 - KM 184; <u>lateral direita ao Norte</u> , do vértice V2 segue com azimute de 79°36'37", na extensão de 95,27 metros até o vértice V3, com coordenadas planas E= 734.845,424 m e N= 6.964.794,834 m e coordenadas geográficas Latitude: 27°25'12,2231" S e Longitude: 48°37'28,0989" W, confrontando com terras de Eduardo Bovee (matrícula n. 18.677); <u>fundos ao Leste</u> , do vértice V3 segue com azimute de 165°42'36", na extensão de 107,22 metros até o vértice V4, com coordenadas planas E= 734.871,888 m e N= 6.964.690,934 m e coordenadas geográficas Latitude: 27°25'15,5806" S e Longitude: 48°37'27,0636" W, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Biguaçu/SC (posse); <u>lateral esquerda ao Sul</u> , do vértice V4 segue com azimute de 264°27'04", na extensão de 103,03 metros até o vértice V1, com coordenadas planas E= 734.769,337 m e N= 6.964.680,971 m e coordenadas geográficas Latitude: 27°25'15,9677" S e Longitude: 48°37'30,7885" W; ponto origem deste memorial, confrontando com terras de Daniel Machado, João Mamede Machado, Tomaz Machado casado com Maria Ana Phelippe Machado e Alicemar Machado (matrícula n. 5.957). Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, referenciadas ao Meridiano Central -51 WGr/EGr, tendo como o Datum Horizontal SIRGAS-2000 e Datum Vertical Maregrafo de Imbituba. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. <b>Dados cadastrais:</b> inscrição imobiliária n. <b>03.01.007.2629</b> .		
<b>PROPRIETÁRIO:</b> ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC 401, n. 4.600, KM 5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.		
<b>REGISTRO ANTERIOR:</b> matrícula n. 46.285, do livro n. 02 deste Ofício, datada de 19 de fevereiro de 2019.		
<b>PROTOCOLO:</b> prenotado sob o n. 117.008, livro n. 1, de 11/05/2023 (protocolo mantido em vigência, de acordo com o art. 648, § 2º, e art. 643, §4º, ambos do CN-CGJ/SC). Emolumentos: Isentos (LCE n. 755/19 - art. 7º, I - Entes Públicos). Selo de fiscalização: GPQ71695-CPVZ. V. FRJ: Isento. O Escrevente Autorizado: (Paulo Henrique Zancan Zoldan)		
<b>AV.1-58.014</b> - Biguaçu/SC - 03/10/2023. <b>FAIXA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL:</b> procede-se a esta averbação com fundamento no art. 246 da Lei n. 6.015/1973 e item I, inciso X do art. 26 da Lei Complementar do Município de Biguaçu n. 12/2009, de acordo com a planta assinada pela Técnica em Geomensura, Sra. Francielle Elizabete Zeferino, inscrita no CFT n. 0093889978, acompanhada do TRT/CRT04 n. CFT2302602461, para constar que a Rodovia Governador Mário Covas - BR 101 - KM 184, possui uma faixa de domínio público rodoviário com largura total de 30,00 metros, incidindo sobre o presente imóvel uma faixa de área não edificável de 5,00 metros de largura, contados a partir do término da faixa de domínio público retromencionada. <b>PROTOCOLO:</b> prenotado sob o n. 117.008, livro n. 1, de 11/05/2023 (protocolo mantido em vigência, de acordo com o art. 648, § 2º, e art. 643, §4º, ambos do CN-CGJ/SC). Emolumentos: Isentos (LCE n. 755/19 - art. 7º, I - Entes Públicos). Selo de fiscalização: GPQ71696-TQ6U. V. FRJ: Isento. O Escrevente Autorizado: (Paulo Henrique Zancan Zoldan)		
<b>AV.2-58.014</b> - Biguaçu/SC - 03/10/2023. <b>ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE:</b> procede-se a esta averbação em observância à Circular n. 49/2022 da CGJ/SC, nos termos do art. 246 da Lei n. 6.015/1973, em analogia, também, ao Enunciado n. 8, que integra os enunciados de delimitação de áreas de preservação permanente em núcleos urbanos informais consolidados, do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, com fundamento no art. 4º, I, da Lei n. 12.651/2012, de acordo com a planta assinada pela Técnica em Geomensura, Sra. Francielle Elizabete Zeferino, inscrita no CFT n. 0093889978, acompanhada do TRT/CRT04 n. CFT2302602461, para constar, considerando que o presente imóvel confronta entre o V3 e V4 com terras da Prefeitura Municipal de Biguaçu/SC (posse), imóvel o qual é cortado pelo Canal da Cintura, o qual possui largura variável, entre 8,99 e 11,43 metros, o imóvel da presente matrícula é parcialmente afetado pela respectiva área de preservação permanente, a qual possui uma faixa de 30,00 metros, contados do limite		

Continua no Verso

**Validade: 30 dias**

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)  
Documento assinado digitalmente por SALMA LOURDES VULTUOSO (004.253.229-98)  
Página 1 de 3



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





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



Valide aqui  
este documento



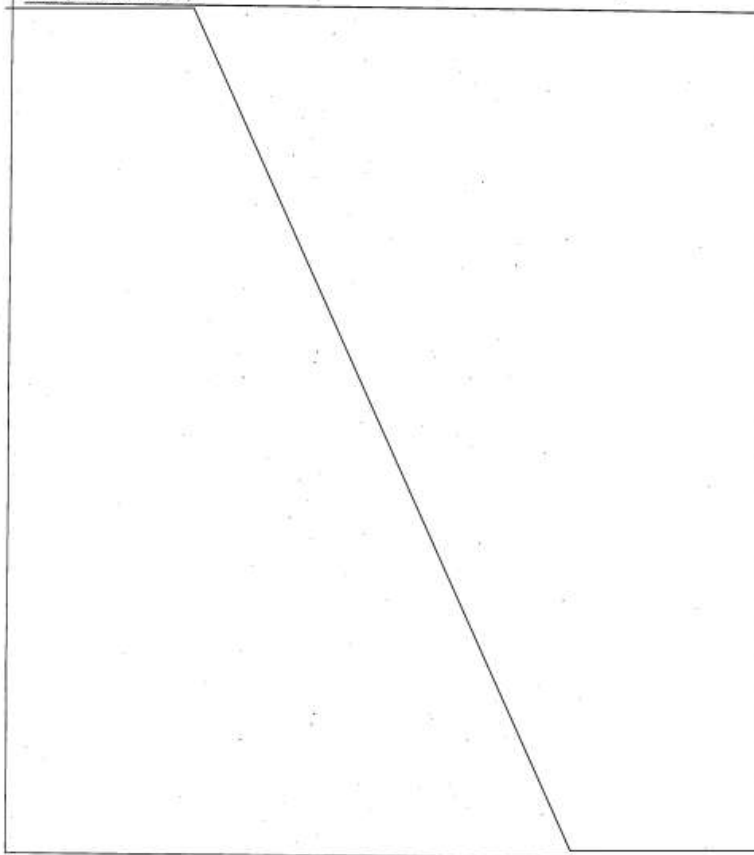
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC**

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
Maurício Passaia - Oficial Registrador  
Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC  
Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br  
Site: www.ribigua.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 58.014 CNM Nº 108423.2.0058014-66 FICHA 01V

de confrontação dos dois imóveis, e a área total de 3.178,00m². **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 117.008, livro n. 1, de 11/05/2023 (protocolo mantido em vigência, de acordo com o art. 648, § 2º, e art. 643, §4º, ambos do CN-CGJ/SC). Emolumentos: Isentos (LCE n. 755/19 - art. 7º, I - Entes Públicos). Selo de fiscalização: GPQ71697-6GYE. V. FRJ: Isento. O Escrevente Autorizado: (Paulo Henrique Zancan Zoldan).

**AV.3-58.014** - Biguaçu/SC - 03/10/2023. **NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO:** procede-se a esta averbação de acordo com o art. 692-B do CN-CGJ/SC, inserido através do Provimento nº 01, de 17 de janeiro de 2022, nos termos do requerimento datado de 07/06/2023, para consignar a existência de edificação no presente imóvel, a qual necessita de regularização. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 117.008, livro n. 1, de 11/05/2023 (protocolo mantido em vigência, de acordo com o art. 648, § 2º, e art. 643, §4º, ambos do CN-CGJ/SC). Emolumentos: Isentos (LCE n. 755/19 - art. 7º, I - Entes Públicos). Selo de fiscalização: GPQ71698-653M. V. FRJ: Isento. O Escrevente Autorizado: (Paulo Henrique Zancan Zoldan).



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RMD38-4PVEV-VFNEX-ARJBT>

**Validade: 30 dias**

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)  
Documento assinado digitalmente por SALMA LOURDES VULTUOSO (004.253.229-98)  
Página 2 de 3



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.digital.org.br](http://www.digital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





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



Valide aqui  
este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC**

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
Maurício Passaia - Oficial Registrador  
Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 -  
Biguaçu/SC  
Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br  
Site: www.ribigua.com.br

**Continuação da certidão da matrícula 58.014.**

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 3

**Observação: caso tenha sido destacada alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, será necessária a prévia readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação** (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

Biguaçu/SC, 08 de abril de 2026

**Emolumentos:** Isento

**FRJ:** R\$ 0,00

**ISS:** R\$ 0,00

**Total:** R\$ 0,00



Valor referente ao FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,99%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RMD38-4PVEX-YFNEX-ARJBT>

**Validade: 30 dias**

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por SALMA LOURDES VULTUOSO (004.253.229-98)

Página 3 de 3



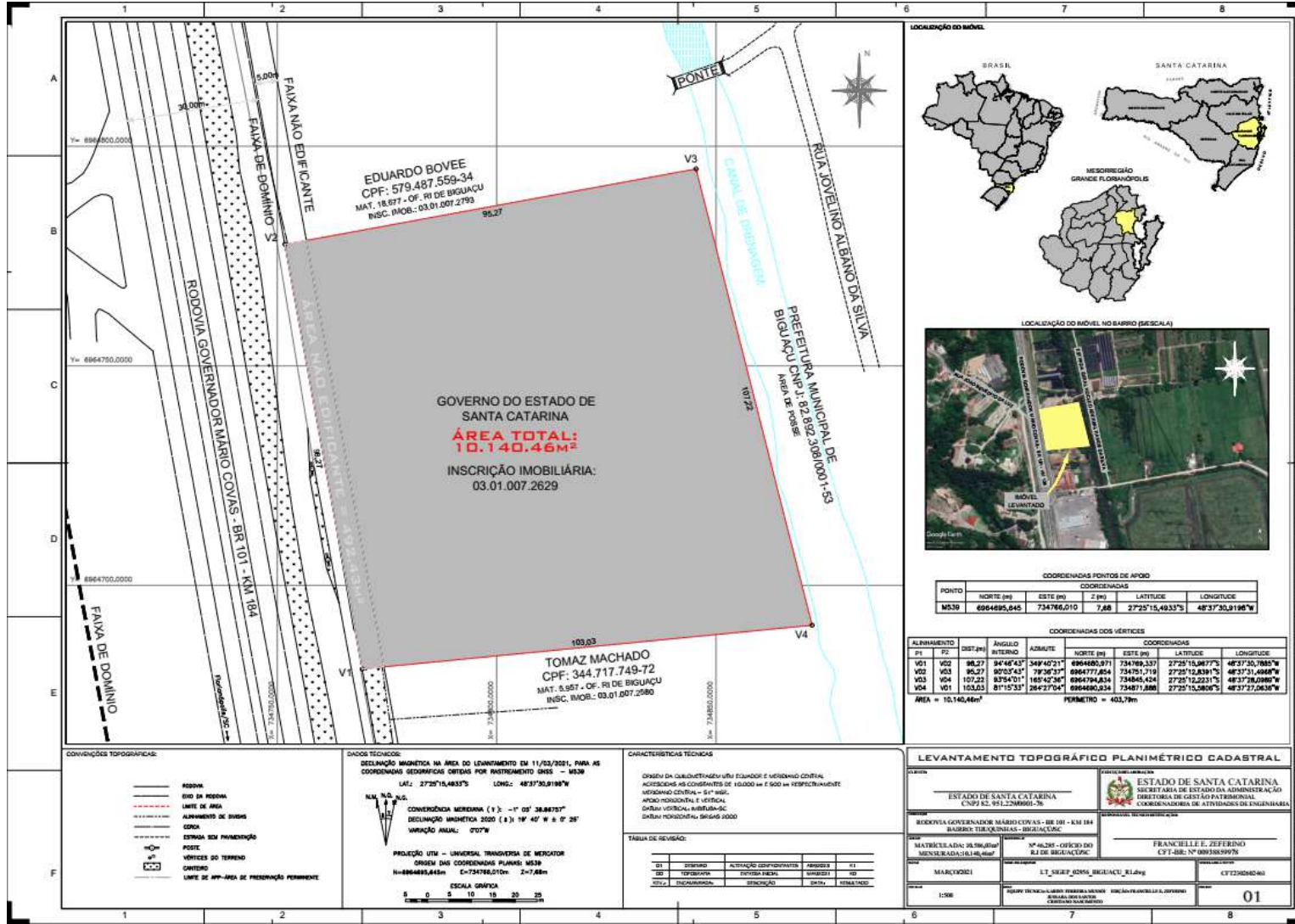
Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar






**ANEXO E – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO**





## ANEXO F - CUB de abril de 2026

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		Custos Unitários Básicos de Construção						
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)</b> CUB/m <sup>2</sup> dados de Março/2026, para ser usado em Abril/2026								
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m <sup>2</sup> ), 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 <b>Abril/2026</b> . "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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."								
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>								
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>								
<b>PADRÃO BAIXO</b>			<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
R-1	2.789,96	0,73%	R-1	3.298,57	0,32%	R-1	4.013,15	0,25%
PP-4	2.516,50	0,62%	PP-4	3.050,94	0,20%	R-8	3.198,61	0,20%
R-8	2.382,23	0,61%	R-8	2.893,78	0,16%	R-16	3.345,42	0,13%
PIS	1.920,70	0,53%	R-16	2.600,00	0,15%			
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>								
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>					
CAL-8	3.083,13	0,12%	CAL-8	3.266,45	0,15%			
CSL-8	2.684,56	0,14%	CSL-8	2.919,17	0,22%			
CSL-16	3.582,72	0,14%	CSL-16	3.881,42	0,21%			
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>								
RP1Q	2.937,74	0,44%						
GI	1.512,89	0,52%						
Sinduscon Grande Florianópolis-SC								



## ANEXO G – COMPOSIÇÃO DO BDI

**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: edifícios, unidades habitacionais, escolas, hospitais, hotéis, restaurantes, armazéns e depósitos, edifícios para uso agropecuário, estações para trens e metropolitanos, estádios esportivos e quadras cobertas, instalações para embarque e desembarque de passageiros (em aeroportos, rodoviárias, portos, etc.), penitenciárias e presídios, a construção de edifícios industriais (fábricas, oficinas, galpões industriais, etc.), conforme classificação 4120-4 do CNAE 2.0. Também se enquadram pórticos, mirantes e outros edifícios de finalidade turística.

Conforme legislação tributária municipal, estimou-se a base de cálculo para o ISS em: **100,00%**

Sobre a base de cálculo, foi definida a respectiva alíquota do ISS (entre 2% e 5%): **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.



## ANEXO H – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



**CREA-SC**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 10436278-7

MM Protocolo N° 2146435

**A.R.T.** Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via  
**CREANET**

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

**Resumo do Contrato**

Laudo de avaliação - SIPAC 2956

Início em : 31/03/2026	Término em : 31/03/2026	Honorários:	Valor Obra/Serviço: R\$100,00
<b>Identificação da Obra/Serviço</b>			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42	
BR-101, km 185	BIGUACU	SC	
Tijuquinhas			
88168400			

**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			
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 afeir [www.crea-sc.org.br](http://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° 2146421

**A.R.T.** Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via  
**CREANET**

<b>Contratado</b>		<b>Empresa Executora:</b>	
ENGENHEIRO CIVIL	226814-5	ESTADO DE SANTA CATARINA	
<b>BRUNO LOFF FERREIRA LEITE</b>		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			
<b>Contratante</b>			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42	

**Resumo do Contrato**  
Laudo de avaliação - SIPAC 2956

Início em: 31/03/2026	Término em: 31/03/2026	Honorários:	Valor Obra/Serviço: R\$100,00
<b>Identificação da Obra/Serviço</b>			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42	
BR-101, km 185			
Tijuquinhas		BIGUACU SC	
88168400			

**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 Individual	Atividades			
	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 técnica da BNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.



## Assinaturas do documento



Código para verificação: **L45KR32C**

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

- ✓ **BRUNO LÖFF FERREIRA LEITE** (CPF: 846.XXX.230-XX) em 22/05/2026 às 17:23:52  
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 22/05/2026 às 17:25:05  
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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0OTNfODU4MF8yMDI2X0w0NUtSMzJD> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008493/2026** e o código **L45KR32C** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.