

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ABR/2026



LA-2026-0011-SEA

SIPAC 5708



Terreno Urbano

Ibituba/SC



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

DATA DA AVALIAÇÃO:	▪ 31 de março de 2026 ▪ REVISÃO: 27 de abril de 2026
DATA DA VISTORIA: (Anexo A)	▪ 6 de março de 2026
PROPRIETÁRIO:	▪ Estado de Santa Catarina
OBJETO:	▪ Terreno.
FINALIDADE:	▪ Determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público.
TIPO DE AQUISIÇÃO:	▪ Aquisição Derivada (Dação em Pagamento - CODISC)
METODOLOGIA(S):	▪ Comparativo Direto de Dados de Mercado. 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:	▪ Rodovia BR 101, km 282,5 sentido Norte – Nova Brasília – Imbituba/SC.
COORDENADAS:	▪ (Lat. e Long.) -28.220417; -48.696833
ÁREA TOTAL:	▪ 57.934,38 m² (área adotada no cálculo inferencial) ▪ Terreno: 57.934,38 m² (Referência: Georreferenciada) ▪ Edificação: Não informada
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 28.377 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC
PREFEITURA:	▪ Inscrição: 06.01.080.601.0880 / Cadastro: 25420 ▪ Divergência de titularidade no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI). Processo de retificação em andamento junto à Secretaria de Finanças (SEFIN) do município, conforme Memorando 7063/2026.
ESPECIFICAÇÃO: (Anexo B)	▪ Grau III de Fundamentação ▪ Grau III de Precisão
AVALIAÇÃO DE MERCADO INTERVALAR	
Valor de Mínimo:	R\$ 4.350.746,45 (quatro milhões trezentos e cinquenta mil setecentos e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos).
Valor Central:	R\$ 4.925.001,64 (quatro milhões novecentos e vinte e cinco mil e um reais e sessenta e quatro centavos).
Valor de Máximo:	R\$ 5.663.751,89 (cinco milhões seiscentos e sessenta e três mil setecentos e cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos).
Valor Adotado (c/ arred.):	R\$ 4.351.000,00 (quatro milhões trezentos e cinquenta e um mil 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	8
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	8
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS	9
9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS	10
9.2. ANÁLISE DO MODELO	11
9.2.1. INTERVALO DE CONFIANÇA.....	11
9.3. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	12
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	15
10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	15
10.2. GRAU DE PRECISÃO	17
11. CONCLUSÃO	17
ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO	20
ANEXO B - RELATÓRIO ESTATÍSTICO E AVALIAÇÃO TS-SISREG	23
ANEXO C – CERTIDÃO DE MATRÍCULA	31
ANEXO D – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO.....	34
ANEXO E – RELATÓRIO DO INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA	35
ANEXO F – BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	49
ANEXO G – OFÍCIO Nº 51/2026/SEA/GERF E COMUNICAÇÕES COM A PREFEITURA.....	50
ANEXO H – AMOSTRA DE DADOS DE MERCADO	55
ANEXO I – ANEXOS 2 e 3 DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	56
ANEXO J – MEMORANDO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA	58
ANEXO K – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	60



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 28.377 (Anexo C) - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC, representada em recorte na Figura 1, o avaliando pertence ao Estado de Santa Catarina.

TERRENO URBANO, designado pelo **Lote 01**, situado na Rodovia BR 101, Km 282,5, Bairro Nova Brasília, Imbituba-SC, com área superficial de **57.934,38m²**, perímetro de 1.383,71m, e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AK13**, de coordenadas N 6.876.320,978 m e E 725.710,727 m, confrontando com a Matrícula nº 28.377, do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício, seguindo com os seguintes azimutes e distâncias: 97°17'10" e 612,61 m até o vértice **AK121**, deste, segue confrontando com D.S. Rua do Maquiné com os seguintes azimutes e distâncias: 205°03'14" e 11,66 m até o vértice **AK62**, 206°41'22" e 17,68 m até o vértice **AK63**, 209°56'44" e 8,76 m até o vértice **AK54**, 211°13'09" e 24,89 m até o vértice **AK55**, 217°37'15" e 7,87 m até o vértice **AK46**, 230°06'08" e 21,72 m até o vértice **AK47**, 235°24'31" e 24,35 m até o vértice **AK48**, deste, segue confrontando com o imóvel de Marlene da Silva Machado Costa com os seguintes azimutes e distâncias: 280°10'40" e 43,33 m até o vértice **AK49**, 278°30'22" e 42,88 m até o vértice **AK50**, 277°07'08" e 47,14 m até o vértice **AK51**, 275°20'46" e 25,67 m até o vértice **AK52**, 275°55'12" e 44,79 m até o vértice **AK53**, 274°38'01" e 58,82 m até o vértice **AK27**, 246°23'18" e 5,76 m até o vértice **AK28**, deste, segue confrontando com o imóvel de Fermiano Manoel Vieira com os seguintes azimutes e distâncias: 281°25'16" e 13,59 m até o vértice **AK29**, 277°37'35" e 68,57 m até o vértice **AK30**, 280°14'14" e 12,22 m até o vértice **AK02**, 280°14'14" e 8,53 m até o vértice **AK03**, 279°03'14" e 22,86 m até o vértice **AK04**, 278°07'41" e 43,81 m até o vértice **AK05**, 277°30'12" e 34,19 m até o vértice **AK06**, 277°07'10" e 49,12 m até o vértice **AK07**, 277°36'41" e 34,51 m até o vértice **AK08**, deste, segue confrontando com Faixa de domínio da Rodovia BR101 com os seguintes azimutes e distâncias: 7°12'41" e 79,95m até o vértice **AK01**, 13°29'41" e 18,42 m até o vértice **AK13**, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DISTRITOS INDUSTRIAIS DE SANTA CATARINA - CODISC - EM LIQUIDAÇÃO, CNPJ nº 83.042.325/0001-64, inscrita na JUCESC sob o NIRE 42 3 0001570-9, sociedade de economia mista, com sede na Rodovia SC 401, km 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, Florianópolis-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 22.881, do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Protocolo nº 56.854 do Livro 1 em 22 de Dezembro de 2020.

Emolumentos: R\$9,44. B

Imbituba/SC, 11 de Agosto de 2022.

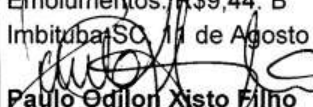

Paulo Edilori Xisto Filho
Oficial Titular

Figura 1 - Matrícula do avaliando.



3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do **valor de mercado** do terreno, sendo tal termo definido pela NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), 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 57.934,38 m² (Anexo D), situado na Rodovia BR 101, km 282,5 – Nova Brasília – Imbituba/SC. Conforme ilustrado na Figura 2 abaixo, identifica-se sobre a gleba a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) que, somadas, representam 23,80% do terreno (13.789,12 m²). Esta restrição ambiental divide-se em duas porções distintas: a primeira, medindo 7.310,46 m² (12,62% da área total), encontra-se averbada na matrícula e foi devidamente constatada na vistoria; a segunda, medindo 6.478,66 m² (11,18% da área total), é apontada em relatório do Instituto do Meio Ambiente – IMA (conforme detalhado na página 11 do ANEXO E) e situa-se aos fundos do terreno. Cumpre ressaltar que esta porção aos fundos não foi identificada in loco. Desse modo, infere-se que, a despeito do registro junto ao órgão ambiental, seja bastante provável a viabilidade de sua descaracterização. O bem possui o código patrimonial 5708 junto ao Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos (SIPAC).



Figura 2 – Localização do avaliando. Coordenadas (Lat. e Long.) -28.220417; -48.696833

O levantamento topográfico (georreferenciamento) não apontou divergência de área em relação àquela registrada na transcrição (diferença de 0,00 m²).

A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano do município de Imbituba, no bairro Nova Brasília, inserido em zoneamento industrial, porém com predominância de uso comercial no entorno. O local conta com infraestrutura completa.

É de suma importância destacar uma divergência cadastral identificada durante as diligências deste trabalho. Enquanto a Matrícula nº 28.377 atesta a propriedade do Estado de Santa Catarina (adquirida via Dação em Pagamento em que figurou como transmitente a Companhia de Distritos Industriais de Santa Catarina - CODISC), o Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI – Anexo F) da Prefeitura de Imbituba (Inscrição nº 06.01.080.601.0880 / Cadastro nº 25420) aponta como contribuinte a empresa "CELIO NUNES DO NASCIMENTO EIRELI - EPP".

Visando mitigar riscos jurídicos e solucionar a inconsistência, a equipe avaliadora oficializou a Prefeitura de Imbituba através do Ofício nº 51/2026/SEA/GERF (inserido no Processo SEA 00006952/2026 – Anexo G). Conforme retorno oficial do município (Memorando 7063/2026), a Gerência de Cadastro Imobiliário e Topografia (GCIT) atestou a propriedade do Estado de Santa Catarina e procedeu com a atualização dos dados físicos do lote no sistema em 02/04/2026. Quanto à efetiva alteração do contribuinte, o processo foi encaminhado à Secretaria Municipal de Finanças



(SEFIN), setor competente pela troca de titularidade, onde o trâmite de retificação encontra-se em andamento.

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:

- a) Matrícula nº 28.377 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC;
- b) Vistoria realizada em 6 de março de 2026;
- c) Verificação das características dos elementos da amostra localizados no entorno onde o imóvel avaliando se encontra inserido (Anexo H);
- d) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- e) Relatório de Informações Geográficas nº 101787 do Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina;
- f) Plano Diretor do Município e seus anexos (Anexo I)
- g) Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) do município de Imbituba, Inscrição nº 06.01.080.601.0880;
- h) Ofício nº 51/2026/SEA/GERF (Processo SEA 00006952/2026) e registros de comunicação oficial com a Prefeitura de Imbituba; e
- j) Memorando 7063/2026 – Solicitação de retificação de cadastro imobiliário (Inscrição nº 25420) (Anexo J).

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; e
- f) A presente avaliação assume como premissa a plena titularidade e posse do Estado de Santa Catarina sobre o imóvel, amparada na certidão de matrícula. A divergência de titularidade verificada no cadastro municipal (BCI), que aponta terceiros como contribuintes, constitui uma questão estritamente administrativo-jurídica que não altera a metodologia de cálculo do valor de mercado estipulada neste laudo. Ressalta-se que a Prefeitura de Imbituba já reconheceu a documentação do Estado e o processo de retificação do cadastro encontra-se em tramitação junto à Secretaria Municipal de Finanças, conforme atestado no Memorando 7063/2026.

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: **Média;**
- Quantidade de ofertas de bens similares: **Baixa;**
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em utilização para atividades comerciais.

Dessa forma, com relação à localidade em estudo, e considerando o cenário atual, existe previsão de absorção média 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.



De acordo com o item 6.6 da NBR 14.653-1/2019:

“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 nossos)

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”. (Grifos nossos)

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 bem avaliando 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 e Taxa de Ocupação (TO).

Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: Logradouro, Posição, Topografia, Soleira, CA, Gabarito, Distância ao Mar e Testada, 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 m²; e
c) **TO:** variável quantitativa indicando a Taxa de Ocupação permitida para o lote.

9.2. 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 constituem uma representação simplificada do mercado, uma vez que consideram uma amostra representativa e não a totalidade do universo amostral (população).

Para que os resultados sejam confiáveis, a metodologia de análise deve possuir rigor científico e robustez estatística. Nesse sentido, utilizou-se o software TS-Sisreg para o tratamento dos dados por regressão linear. Concluídas as análises recomendadas pela ABNT NBR 14.653, o modelo que melhor se ajustou aos dados da pesquisa apresentou os seguintes resultados presentes nos Quadros 1, 2 e 3 abaixo:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8659
Coefficiente de determinação (R ² ajustado):	0,9399
Fisher - Snedecor:	50,51
Significância do modelo:	0,01

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	75,10	4.350.746,45	-11,66%
Médio	85,01	4.925.001,64	-
Máximo	97,93	5.673.601,89	+15,2%

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

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	72,26	4.186.251,40	-15%
Médio	85,01	4.925.001,64	-
Máximo	97,76	5.663.751,89	+15%

Quadro 3 – Campo de Arbítrio

9.2.1. INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança representa a faixa de valores dentro da qual se pode,



estatisticamente, admitir o valor de mercado, considerando o nível de confiança de 80% exigido pela ABNT NBR 14.653-2 para o modelo, conforme relatório estatístico anexo.

Segundo o item A.10.1.1 da referida norma, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis (Figura 3) 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.

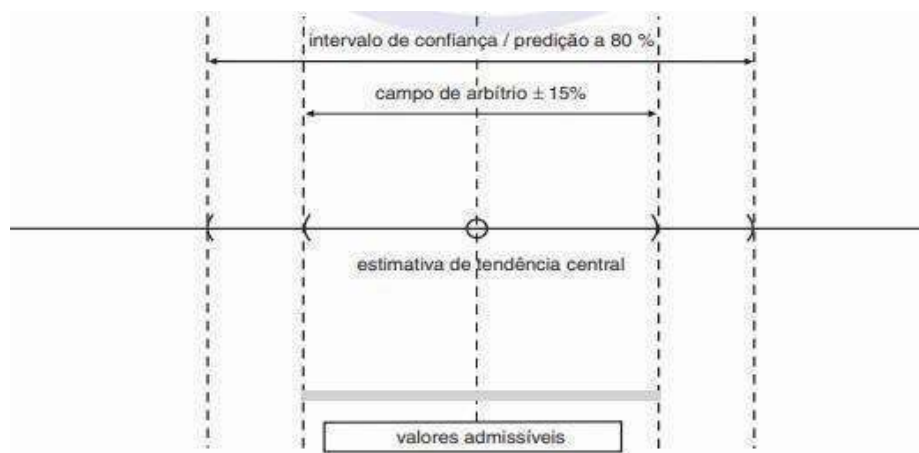


Figura 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Adicionalmente, o item 8.2.1.5.1 da mesma norma estabelece que:

“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% obtido neste modelo é mais restritivo que o campo de arbítrio ($\pm 15\%$), os limites de valores mínimos e máximos admissíveis devem obedecer estritamente ao intervalo de confiança, conforme os valores demonstrados a seguir.

9.3. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido por meio da multiplicação da área do terreno adotada pelo preço unitário definido pelo valor **INFERIOR** do intervalo de confiança de 80% para o valor estimado do metro quadrado, obtido do modelo de regressão.

Assim, temos: $V = P_u \times A$

Onde: **V** – Valor do imóvel, em R\$;

P_u – Preço Unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão; e



A – Área do terreno, em m².

Em atenção às características intrínsecas e à situação fática do imóvel avaliando, optou-se tecnicamente por adotar o Limite Inferior do Intervalo de Confiança (LI_{ic}) da modelagem estatística para a definição do valor do terreno, fixando-o em **R\$ 75,10/m²**.

A adoção deste patamar justifica-se pela presença de fatores depreciativos e passivos que impactam negativamente a liquidez, a atratividade e o aproveitamento pleno do imóvel por parte de um futuro adquirente, a saber:

- **Restrições Ambientais:** Aponta-se formalmente a incidência de 2 (duas) Áreas de Preservação Permanente (APP) no interior do polígono do terreno (conforme mapeamento do IMA e dados da matrícula, ilustrados na Figura 2). Contudo, a redução efetiva da área útil edificável e as restrições legais ao uso e ocupação do solo consolidam-se sobre a porção averbada na matrícula (7.310,46 m²). A segunda área (6.478,66 m²), apontada pelo IMA, não foi constatada in loco e apresenta provável viabilidade de descaracterização, o que atenua a severidade do impacto restritivo sobre o potencial construtivo do imóvel;
- **Ocupação Irregular:** A vistoria in loco identificou a presença de ocupações por terceiros dentro dos limites territoriais do imóvel, materializadas por 5 (cinco) edificações irregulares já consolidadas (Figura 3 e Fotos 05, 06, 12, 13, 14, 15 e 16 do Anexo A). Adicionalmente, constatou-se no lote a existência de uma edificação incompleta estruturada em alvenaria e desprovida de cobertura (telhado). Devido à ausência de informações sobre o histórico dessa obra, a benfeitoria é relatada estritamente em seu estado físico atual de inconclusão. Cumpre destacar que a existência dessas estruturas e a necessidade de reintegração de posse, desocupação, demolição e limpeza do terreno configuram um passivo para o imóvel, impondo evidente ônus jurídico, financeiro e temporal a um futuro adquirente;
- **Instabilidade Geotécnica/Ambiental:** Observou-se, durante as diligências locais, a movimentação de areia/terra na duna localizada na porção anterior do terreno (o que pode ser observado na Figura 2 e nas Fotos 03, 04, 12 e 15), indicando uma instabilidade que demandará estudos específicos e eventuais obras de contenção ou manejo ambiental.



Figura 3 – Ocupações irregulares

Diante desse cenário atípico, o recuo do valor unitário para a margem inferior de confiabilidade estatística é a medida avaliatória mais cautelosa, justa e aderente à realidade do bem.

$$V = R\$75,10/m^2 * 57.934,38m^2 = R\$4.350.871,94$$

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

Valor adotado = R\$ 4.351.000,00 (quatro milhões trezentos e cinquenta e um 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 vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.**



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. Este enquadramento baseia-se em dois pilares: o Grau de Fundamentação, referente ao aprofundamento das informações e dados de mercado utilizados, e o Grau de Precisão, atrelado à amplitude do intervalo de confiança gerado pelo modelo estatístico.

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O detalhamento do enquadramento final deste laudo encontra-se na Tabela 1 (referente ao subitem 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011) e na Tabela 2 (referente ao subitem 9.2.1.6.1 da mesma norma):



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

Tabela 1 – 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	Extrapolção	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 (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
ÍTEM Atingidos no grau correspondente		1, 2, 4, 5 e 6	3	-	GRAU 3

Tabela 2 – 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

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\$ 75,10/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS_{ic}): R\$ 97,93/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM_{ic}): R\$ 85,01/m².

Logo:

$$Amplitude = \frac{(97,93 - 75,10)}{85,01} = 0,2686 = 26,86\%$$

Portanto, a amplitude calculada indica uma variação de 26,86%, 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 3 abaixo).

Tabela 3 – 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%

11. CONCLUSÃO

Em face dos levantamentos realizados, das pesquisas de mercado e da metodologia estatística aplicada, em estrita obediência aos preceitos da ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2), conclui-se que o valor de mercado para fins de alienação do imóvel avaliando, para a data de referência desta avaliação, é de:

R\$ 4.351.000,00 (quatro milhões, trezentos e cinquenta e um mil reais).

Conforme fundamentado no corpo deste Laudo, o valor adotado baseia-se no Limite Inferior do Intervalo de Confiança (80%). Esta adoção técnica e cautelosa justifica-se pelos passivos e restrições fáticas constatadas no imóvel, notadamente a presença de 2 (duas) Áreas de Preservação Permanente (APP), a existência de ocupações irregulares por terceiros materializadas por 5 (cinco) edificações que demandarão desocupação e demolição por parte do adquirente, e a movimentação de terra constatada em duna, fatores que reduzem a liquidez e o pleno



aproveitamento do bem.

Adicionalmente, registra-se a constatação de divergência pretérita de titularidade no cadastro imobiliário municipal (BCI), que apontava a empresa "CELIO NUNES DO NASCIMENTO EIRELI - EPP" como contribuinte. Informa-se, contudo, que o ente municipal já foi oficiado (Processo SEA 00006952/2026) e o devido saneamento administrativo encontra-se em trâmite final de retificação junto à Secretaria de Finanças da Prefeitura, conforme documentado no Memorando 7063/2026.

O presente trabalho técnico atinge a seguinte especificação normativa:

- **Grau III de Fundamentação;**
- **Grau III de Precisão.**

O valor acima refere-se ao terreno com área de 57.934,38 m², situado na Rodovia BR 101, km 282,5, Nova Brasília, Imbituba/SC.

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 K.

Florianópolis/SC, 27 de abril 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 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 – BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

ANEXO G – OFÍCIO Nº 51/2026/SEA/GERF E COMUNICAÇÕES COM A PREFEITURA

ANEXO H – AMOSTRA DE DADOS DE MERCADO

ANEXO I – ANEXOS 2 e 3 DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ANEXO J – MEMORANDO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA

ANEXO K – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Vista frontal e Vista frontal esquerda.



Fotos 03 e 04 – Vista anterior direita e Vista anterior esquerda.



Fotos 05 e 06 – Invasão 1 e Invasão 2.



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



Fotos 07 e 08 – Via de acesso frontal - BR 101 e Via de acesso frontal - BR 101.



Fotos 09 e 10 – Via de acesso anterior e Via de acesso anterior.



Fotos 11 e 12 – Via de acesso anterior - Cópia e Vista lateral invasão 1 e duna.



Fotos 13 e 14 – Invasão 1 e Invasão 2.



Fotos 15 e 16 – Invasão 2 e Invasão 2.



ANEXO B - RELATÓRIO ESTATÍSTICO E AVALIAÇÃO TS-SISREG

Relatório Completo



MODELO: MODELO0

Data: 13/04/2026

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 30
Utilizados	: 24
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 12
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 20

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,93989
Determinação	: 0,88340
Ajustado	: 0,86591

VARIÇÃO

Total	: 0,00118
Residual	: 0,00014
Desvio Padrão	: 0,00262

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 50,50755
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,03945
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,048765 + 0,003102 * \ln(X_1) + 41,043133 * 1/X_2 + 0,004858 * 1/X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 192,66
Varição Total	: 241131,79
Variância	: 10047,16
Desvio Padrão	: 100,24

MODELO

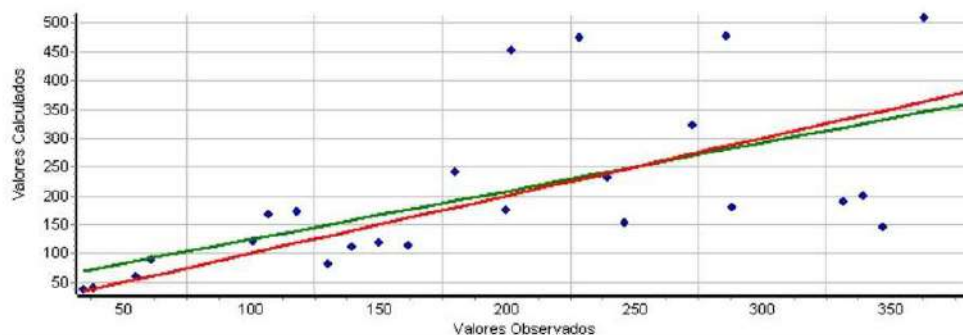
Coefic. Aderência	: -0,25852
Varição Residual	: 303468,83
Variância	: 15173,44
Desvio Padrão	: 123,18



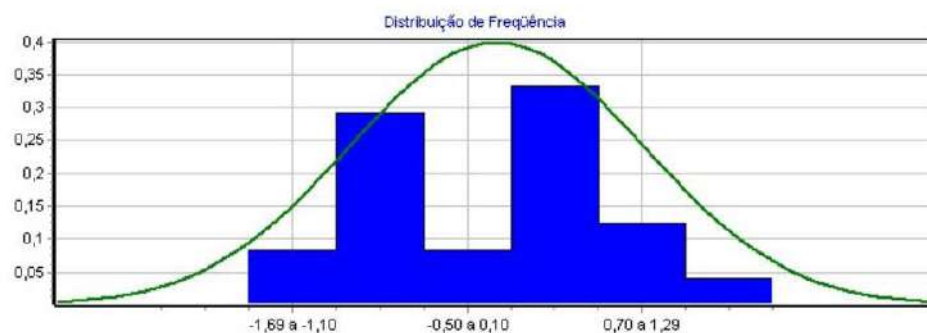
Relatório Completo



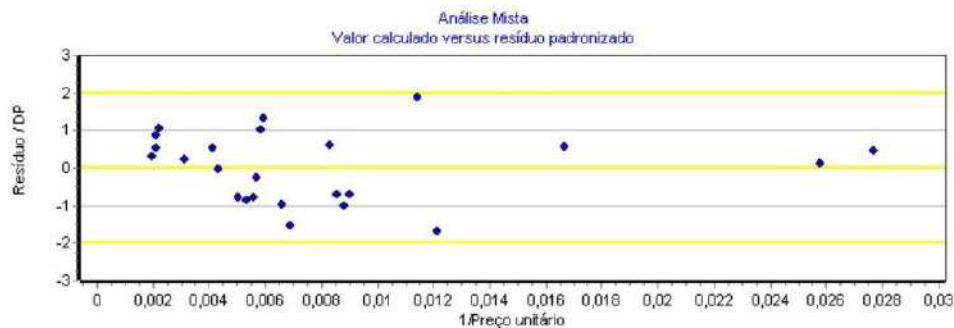
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





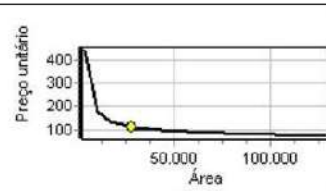
Relatório Completo



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 3279,00 a 135590,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -12,20 % na estimativa

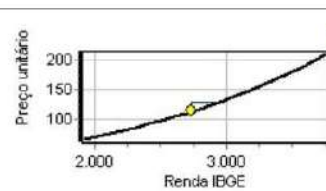


* Distância do polo

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 453,85 a 5096,68
Impacto esperado na dependente: Negativo

X₂ Renda IBGE

Tipo: Proxy
Amplitude: 1925,38 a 3847,67
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 12,60 % na estimativa



* Localização

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

* CA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,50 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ TO

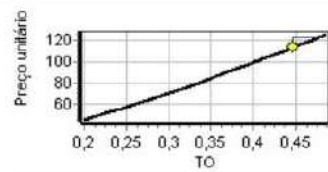


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Relatório Completo



Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,20 a 0,50
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,44 % na estimativa



*** Gabarito**

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 6,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Testada**

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 20,00 a 600,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Posição**

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Soleira**

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Topografia**

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo



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

Relatório Completo



Y Preço unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 34,66 a 363,66

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86591)
X ₁ Área	ln(x)	5,46	0,01	0,68227
X ₂ Renda IBGE	1/x	4,86	0,01	0,72129
X ₃ TO	1/x	6,65	0,01	0,58959



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

Relatório Completo



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Renda IBGE	TO	Preço unitário
X ₁	ln(x)		64	47	77
X ₂	1/x	-19		61	74
X ₃	1/x	49	-10		83
Y	1/y	70	23	78	



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

Avaliação



Data de referência: 13/04/2026

Endereço: BR 101
Município: Imbituba

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	57.934,38			3.279,00	135.590,00
Renda IBGE	2.443,96			1.925,38	3.847,67
TO	0,5			0,2	0,5
Preço unitário	85,01			34,66	363,66

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	75,10	85,01	97,94	-11,66%	15,21%	26,86%
Predição (80%)	64,24	85,01	125,63	-24,43%	47,78%	72,20%
Campo de Arbitrio	72,26	85,01	97,76	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	4.350.871,94	4.925.001,64	5.674.093,18
Predição (80%)	3.721.704,57	4.925.001,64	7.278.296,16
Campo de Arbitrio	4.186.338,30	4.925.001,64	5.663.664,99

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 85,01

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 4.351.000,00 (quatro milhões, trezentos e cinquenta e um mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	4.350.871,94
Arbitrado (R\$):	4.351.000,00
Máximo (R\$):	5.663.664,99



Avaliação



7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 26,86 %
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

ANEXO C – CERTIDÃO DE MATRÍCULA



Valide aqui
este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IMBITUBA-SC
Lucas Paes Koch - Interventor

CERTIDÃO



REGISTRO DE IMÓVEIS
IMBITUBA - SC
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 28.377
FLS. 01

TERRENO URBANO, designado pelo **Lote 01**, situado na Rodovia BR 101, Km 282,5, Bairro Nova Brasília, Imbituba-SC, com área superficial de **57.934,38m²**, perímetro de 1.383,71m, e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AK13**, de coordenadas N 6.876.320,978 m e E 725.710,727 m, confrontando com a Matrícula nº 28.377, do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício, seguindo com os seguintes azimutes e distâncias: 97°17'10" e 612,61 m até o vértice **AK121**, deste, segue confrontando com D.S. Rua do Maquiné com os seguintes azimutes e distâncias: 205°03'14" e 11,86 m até o vértice **AK62**, 206°41'22" e 17,68 m até o vértice **AK63**, 209°56'44" e 8,76 m até o vértice **AK54**, 211°13'09" e 24,89 m até o vértice **AK55**, 217°37'15" e 7,87 m até o vértice **AK46**, 230°06'08" e 21,72 m até o vértice **AK47**, 235°24'31" e 24,35 m até o vértice **AK48**, deste, segue confrontando com o imóvel de Marlene da Silva Machado Costa com os seguintes azimutes e distâncias: 280°10'40" e 43,33 m até o vértice **AK49**, 278°30'22" e 42,88 m até o vértice **AK50**, 277°07'08" e 47,14 m até o vértice **AK51**, 275°20'46" e 25,67 m até o vértice **AK52**, 275°55'12" e 44,79 m até o vértice **AK53**, 274°38'01" e 58,82 m até o vértice **AK27**, 246°23'18" e 5,76 m até o vértice **AK28**, deste, segue confrontando com o imóvel de Fermiano Manoel Vieira com os seguintes azimutes e distâncias: 281°25'16" e 13,59 m até o vértice **AK29**, 277°37'35" e 68,57 m até o vértice **AK30**, 280°14'14" e 12,22 m até o vértice **AK02**, 280°14'14" e 8,53 m até o vértice **AK03**, 279°03'14" e 22,86 m até o vértice **AK04**, 278°07'41" e 43,81 m até o vértice **AK05**, 277°30'12" e 34,19 m até o vértice **AK06**, 277°07'10" e 49,12 m até o vértice **AK07**, 277°36'41" e 34,51 m até o vértice **AK08**, deste, segue confrontando com Faixa de domínio da Rodovia BR101 com os seguintes azimutes e distâncias: 7°12'41" e 79,95m até o vértice **AK01**, 13°29'41" e 18,42 m até o vértice **AK13**, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DISTRITOS INDUSTRIAIS DE SANTA CATARINA - CODISC - EM LIQUIDAÇÃO, CNPJ nº 83.042.325/0001-64, inscrita na JUCESC sob o NIRE 42 3 0001570-9, sociedade de economia mista, com sede na Rodovia SC 401, km 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, Florianópolis-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 22.881, do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Protocolo nº 56.854 do Livro 1 em 22 de Dezembro de 2020.

Emolumentos: R\$ 9,44, B

Imbituba-SC, 17 de Agosto de 2022.

Paulo Gilson Xisto Filho

Oficial Titular

Av.2 - 28.377 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: Nos termos do requerimento datado de 22/12/2020, instruído com memorial descritivo e planta, sob responsabilidade do engenheiro civil Edson de Souza, CREA 031.924-4, ART nº 6.498.05-8, procede-se a presente averbação para constar que **parte do imóvel desta matrícula encontra-se em área de preservação permanente**, a qual possui área de **7.310,46m²**, perímetro de 323,24m e a seguinte descrição: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **APP-1**, de coordenadas N 6.876.247,007m e E 725.710,777m, seguindo com os seguintes azimutes e distância: segue em arco de 181,45m e raio de 50,00m até o vértice **APP-2** de coordenadas N 6.876.229,879m e E 725.806,298m; 193°46'41" e 20,29m até o vértice **APP-3**, de coordenadas N 6.876.210,189m e E 725.801,465m; 277°30'12" e 22,32m até o vértice **APP-4**, de coordenadas N 6.876.21,083m e E 725.779,337m; 277°07'10" e 49,12m até o vértice **APP-5**, de coordenadas N 6.876.219,171m e E 725.730,594m; 277°36'41" e 25,03m até o vértice **APP-6**, de coordenadas N 6.876.222,486m e E 725.705,784m; 11°30'36" e 25,02m até o vértice **APP-1**, de coordenadas N 6.876.247,007 m e E 725.710,777m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro".

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EL7A-9DA5L-W2LAR-B5WZ5>

Rua Otacílio de Carvalho, no 517, Centro, Imbituba - Fone: (48) 3701-0340 - registroimbituba@gmail.com

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



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



Valide aqui
este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IMBITUBA-SC
Lucas Paes Koch - Interventor

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EL7A-9DA5L-W2LAR-B5WZ5>

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 28.377

Folha 01-Verso

Protocolo nº 56.854 do Livro 1 em 22 de Dezembro de 2020.

Emolumentos: R\$100,00. Selo de fiscalização: GOG86680-G08N-R\$3,11. M

Imbituba-SC, 11 de Agosto de 2022.

Paulo Odilon Xisto Filho

Oficial Titular

R.2 - 28.377 - DAÇÃO EM PAGAMENTO:

TRANSMITENTE: COMPANHIA DE DISTRITOS INDUSTRIAIS DE SANTA CATARINA - CODISC (EM LIQUIDAÇÃO), CNPJ nº 83.042.325/0001-64, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Centro Administrativo do Governo do Estado de Santa Catarina, situado na Rodovia SC 401, Km 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, Florianópolis-SC, presentada por sua liquidante ROSILENE ELLER, C.I. nº 2963468 SSP/PA emitida em 26/05/2015, CPF nº 567.147.342-04, CNH nº 02751002600 DETRAN/SC emitida em 26/03/2018, brasileira, divorciada, advogada, residente e domiciliada na Rua Lauro Linhares, nº 970, apartamento nº 702/A, Bairro Trindade, Florianópolis-SC

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ nº 82.951.229/0001-76, com sede no Centro Administrativo do Governo do Estado de Santa Catarina, situado na Rodovia SC 401, Km 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, Florianópolis-SC, presentado por seu diretor de gestão patrimonial WELLITON SAULO DA COSTA, CPF nº 031.648.529-24, CNH nº 01707297750 DETRAN/SC emitida em 05/02/2021, brasileiro, nascido em 27/08/1982, divorciado, servidor público, residente e domiciliado na Rua João Gonzaga da Costa, nº 349, Bairro Saco Grande, Florianópolis-SC

OBJETO: A totalidade do imóvel desta matrícula.

PREÇO: R\$91.187,87. Consta do título a apresentação de Certidão de Imunidade de ITBI nº 088-A/2021, expedida pelo Município de Imbituba-SC, em conformidade com o artigo 150, VI, "a", da CRFB/88, bem como a apresentação e/ou dispensa das certidões exigidas por lei.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Pagamento, lavrada em 30/03/2022, às fls. 178, no Livro 0678, e Escritura Pública de Retificação, Aditamento e Ratificação, lavrada em 08/12/2022, às fls. 044v, no Livro 0708, ambas da Escritania de Paz do 4º Subdistrito de Trindade, Florianópolis-SC. Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI, no prazo regulamentar.

Protocolo nº 63.320 do Livro 1 em 09/12/2022.

Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: GRO39086-7PGB-isento, B

Imbituba-SC, 21 de Dezembro de 2022.

Raissa Corrêa Rebello

Oficiala Substituta

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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



Valide aqui
este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IMBITUBA-SC
Lucas Paes Koch - Interventor

CERTIFICO que a imagem digitalizada é **CÓPIA AUTÊNTICA** da Matrícula nº 28.377
do Livro nº 2 - Registro Geral deste Ofício.

O referido é verdade e dou fé.
Imbituba, 01/04/2026-02:11:39

Maria Eduarda Vieira Rigotti - Escrevente Autorizada

Emolumentos:	R\$	Isento
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00
Número do Pedido:		117.337

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB,
Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:
4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de
Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento

GZD32021-R7S4

Confira os dados do ato
em:

www.tisc.ius.br/selo

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerado indício de adulteração ou tentativa de fraude.

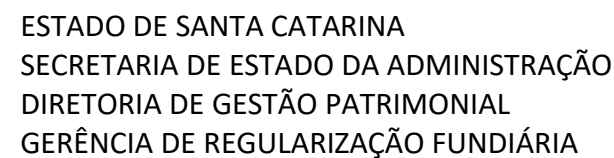
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8EL7A-9DA5L-W2LAR-B5WZ5>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA
 DE MERCATOR - UTM
 SGR - SIRGAS2000
 M: 611 W
 CM - 1000 21,62"
 K: 1,00023030

VÉRTECE: Marco_DNIT
 Lat: 28°13'15,00000" S
 Long: 48°41'50,50000" W

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

	Poligonal Objeto de Levantamento		Curso de Água (1:1 m)
	Muro de Ombra - Muro de - Extrema		M: Mata densa An: Cópia Anã, Anã
	Curso de Teto ou Respeito ao Gradil		ELICALIP: Floresta Exótica MR: Mata Rala
	Uso do Solo ou Uso		Aduto na Floresta
	Acesso Não Pavimentado		Arvore Floresta
	Acesso Pavimentado ou Calçada ou		Arvore Floresta
	Área Pavimentada		Arvore Floresta
	Várzea - Dênta ou Extrema da Área		Arvore Floresta
	V: duas locações (M: duas locações)		Arvore Floresta
	Ponto de Apoio (Marco Concreto)		Arvore Floresta
	PV - Ponto Vertical - Cota Inicial - Sinalizado		Arvore Floresta
	BL - Bacia de Lixo - Drenagem		Arvore Floresta
	Canais ou Tanques não identificados		Arvore Floresta
	Ponto de Luminária, Lm: Luminária		Arvore Floresta
	PL: Ponto Sinistralidade SEMAF: Sinalizado		Arvore Floresta
	Ponto de Iluminação ou Ponto Iluminação		Arvore Floresta
	Edificação ou Beneficência Sinalizada		Arvore Floresta
	A: Alameda M: Muro		Arvore Floresta
	P: Ponto 1 Pavimento 2 Pav: 2 Pavimentos		Arvore Floresta

NOTAS TÉCNICAS:

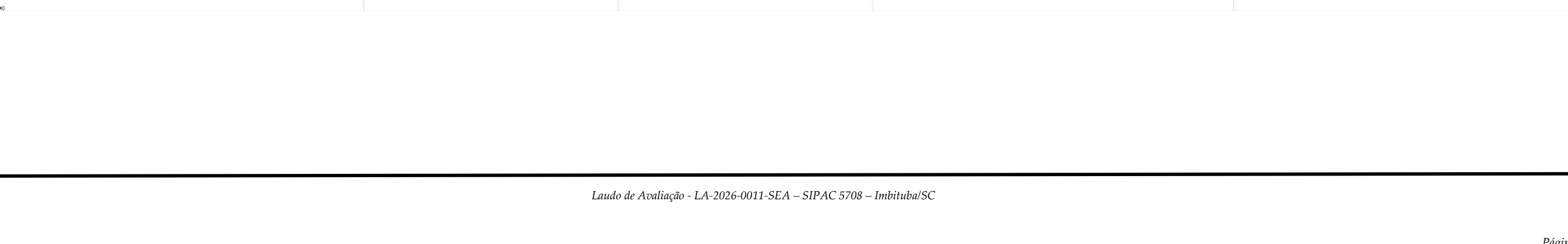
SISTEMA DE PROJEÇÃO:
 PROJEÇÃO UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
 ORDEM DA QUANTIDADE UM EQUADOR E MERIDIANO CENTRAL
 ACRESCEMOS AS CONSTANTES DE 10.000 km (y/N) E 500 km (x/E)
 MERIDIANO CENTRAL = 51° WGR

ALTIMETRIA:
 ALTIMETRIA HORIZONTAL E VERTICAL
 DATUM VERTICAL: NAD83-80
 ALTITUDE OROMÉTRICA - VIA MODELO HOED-HOR BGE
 DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000
 ACURÁCIA: ACURÁCIA 10 ESTIMADA MET/1000 QUA 5 cm

ATIVIDADES DE CAMPO:
 REALIZADAS EM 24/01/2025
 MÉTODOS: ADPO E DETALHES POR INSTRUMENTO GNSS RIK
 EQUIPAMENTOS: GNSS FOR 100

DESCRIÇÃO DO LOTE:
 PERÍMETRO OFICIAL, CIRCUNFERÊNCIA 07E, M-28377,
 MATRÍCULA 28377 E FRUTO DE PARCELAMENTO DE SOLO,
 PERÍMETRO LEGAL CONCORDA COM O LOCAL (CERCA)

ÁREAS E MEDIDAS:
 NO SISTEMA DE PROJEÇÃO UTM
 PONTO DE APOIO:
 APROVEITOU-SE OS MARCOS DE CONCRETO EXISTENTES (VER PUNTO).





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



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Relatório de Informações Geográficas nº 101787

Emissão em: 13/04/2026 14:19:15

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 57.768,47 m², situado no município(s) IMBITUBA - 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):

725712.583627137,	6876319.80944672;	725697.607826429,	6876223.53413894;	725965.508545998,	6876186.49600604;	725981.511474432,
6876182.20667634;	725987.589758502,	6876185.80945767;	726258.002597757,	6876157.88753552;	726279.47280066,	6876175.04149137;
726288.481517439,	6876185.38493058;	726297.214185575,	6876197.16519962;	726322.168181404,	6876238.78184727;	726324.69350829,
6876242.43304786						

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 06ec552c44052cf27825c1bd0b6d00cb9dab94aa, ou pela leitura do QR Code ao lado.





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



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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:

- ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA BALEIA FRANCA - Distância: 1.842,62 m

Legendas

Arquivo Enviado



Unidades de Conservação (UC)



Fonte: Ministério do Meio Ambiente (MDMA/Cadastro Nacional de Unidades de Conservação (CNUC))
*Para mais informações, verifique os metadados no final do relatório.



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



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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 nº 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.



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



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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. Baixo Rio D' Una I - Distância: 3.463,09 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.



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



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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: 32.210,52 m

Legendas

Arquivo Enviado



ACP DO CARVÃO



Fonte:

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



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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, segundo 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. Furna Ponta do Frade - Distância: 44.394,12 m

Legenda

Arquivo Enviado



Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)



Fonte: Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio)
*Para mais informações, verifique os metadados no final do relatório.



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



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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 **FAMÍLIA THOMAZ** - Distância: 63.828,95 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.



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



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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:

- Cachoeira dos Inácios de Etnia Guarani Mbya - Distância: 9.776,67 m

Legendas

Arquivo Enviado



Terras Indígenas



Fonte: Fundação Nacional de Índio (FUNAI)

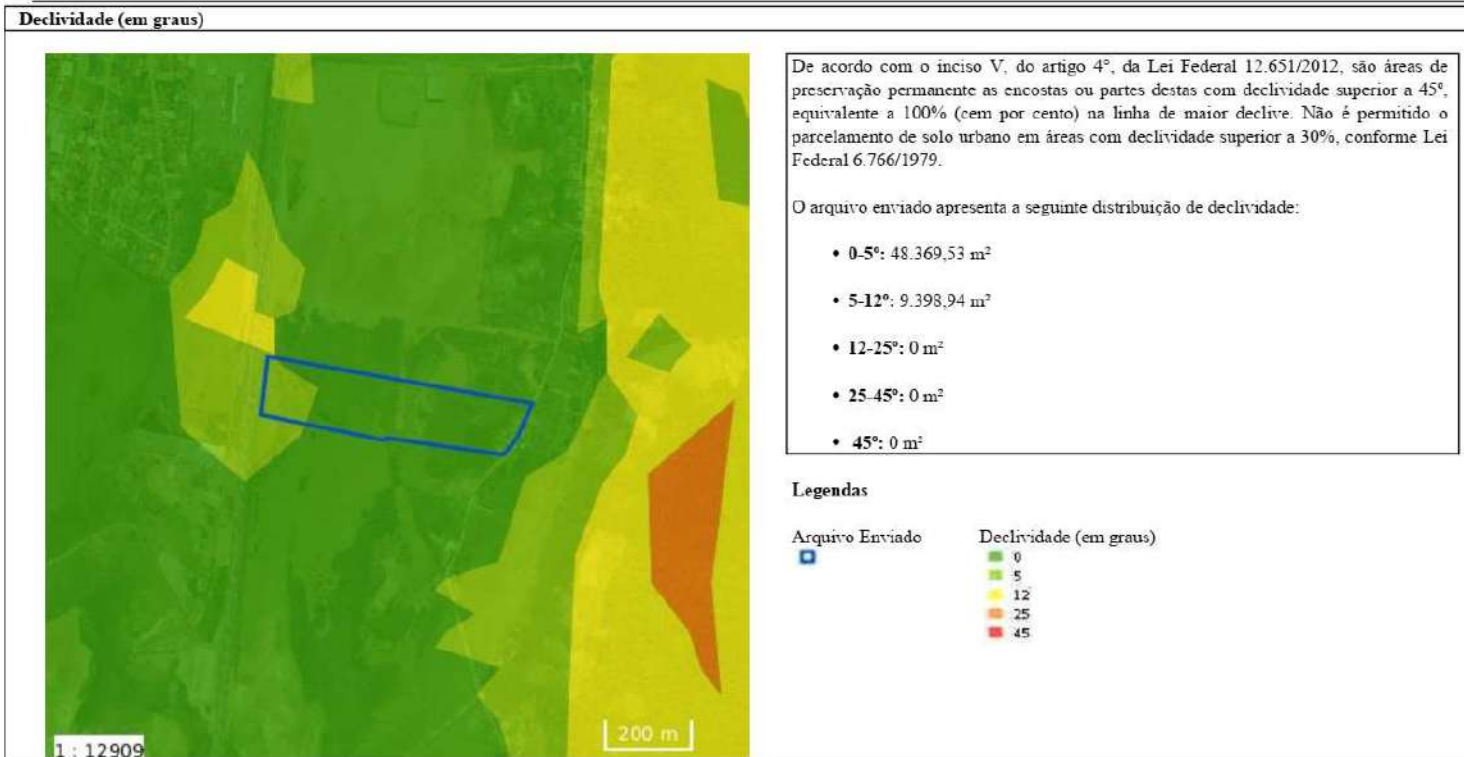
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA



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



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



Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico



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 Hídrico, com um total de 6.478,66 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

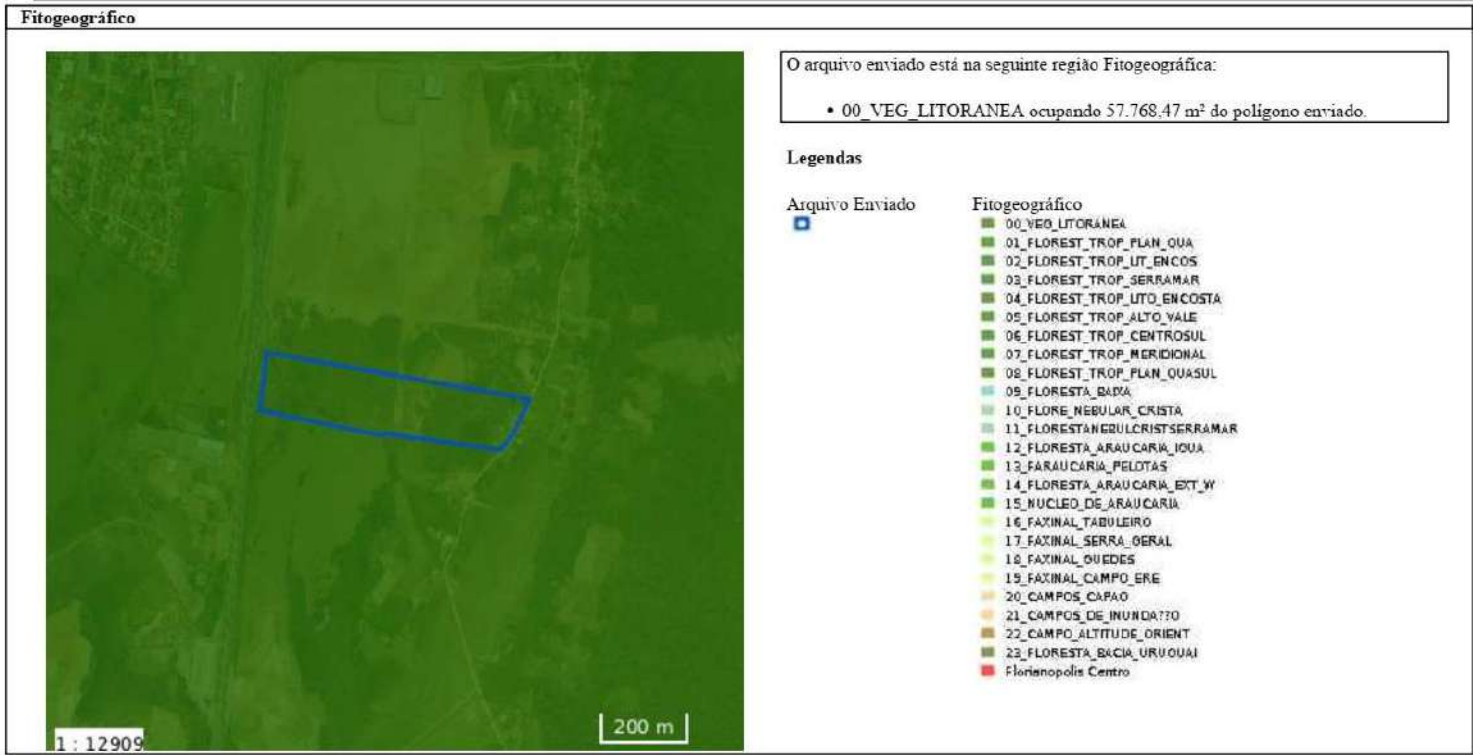


Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico



Fonte: Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina

*Para mais informações, verifique os metadados no final do relatório.



Fonte: DMA/SC (PPMAKFW)
*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/metadados.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.acpdocarvao.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



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



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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).



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

ANEXO F – BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



PREFEITURA
IMBITUBA

SECRETARIA DE URBANISMO MOBILIDADE E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - SEURF Pág. 1 / 1
GERÊNCIA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E TOPOGRAFIA - GCIT
Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI

Informações do Imóvel			
Cadastro	: 25420	Insc. Imob. :	06.01.080.601.0880
Matricula	:	Zoneamento :	MIRIM (L_DISTRITOS: 4)
Logradouro	: RODOVIA FEDERAL BR 101, SN		
Bairro	: 5 - NOVA BRASILIA		
Complemento	:	Inf. Comp. :	CEP : 88.780-000
Loteamento	: 80 - DESMEMBRAMENTO CODISC	Edifício :	Bloco/Apto : /
Quadra	:	Lote :	01
Garagem	:	Loja :	Sala :
Área Terreno	: 58.652,41 Metros²	Área Unidade :	0,00
Nro. Pavimentos	: 0	Fração Ideal :	0,00
Valor Venal Predial	: 0,00	Valor Venal Territorial :	680.461,80
Valor do IPTU	: 6.804,62	Aliquota IPTU :	1,00
Valor Venal Total : 680.461,80			
Informações do Contribuinte			
Contribuinte	: 124006 - CELIO NUNES DO NASCIMENTO EIRELI - EPP		
Informações do Terreno			
Cadastro	: 25420	Insc. Imob. :	06.01.080.601.0880
		Matricula :	
13 - VALOR DA ZONA HOMOGÊNEA (R\$)	48,30	32 - PATRIMONIO	1 - Particular
17 - FREQUENCIA DA COLETA DE LIXO DOMICILIAR	9 - Não Existe	33 - LIMITAÇÃO	1 - Sim
21 - TIPO DE PAVIMENTAÇÃO	2 - Asfalto	34 - CALÇADA	2 - Não
26 - SITUAÇÃO DO TERRENO	1 - Meio de Quadra	36 - FRENTE (M)	98,7100
27 - TOPOGRAFIA	1 - Plano	47 - LATERAL ESQUERDA (M)	615,9200
28 - PEDOLOGIA	1 - Firme	54 - ÁREA DO LOTE (M2 TRIBUTAVEL): ALODIAL	58.652,4100
29 - OCUPAÇÃO	1 - Sem Construção	85 - OBSERVAÇÃO ADMINISTRATIVA	PAT 14172/2014
30 - MODALIDADE DO LANCTO DO IPTU	1 - Normal	10002 - LADO	D
31 - MODALIDADE DO LANCTO DE TAXAS	1 - Normal		



ANEXO G – OFÍCIO Nº 51/2026/SEA/GERF E COMUNICAÇÕES COM A PREFEITURA



Bruno Loff Ferreira Leite <bruno.leite@sea.sc.gov.br>

Solicitação de Retificação de Cadastro Imobiliário (Inscrição nº 25420)

4 mensagens

Bruno Loff Ferreira Leite <bruno.leite@sea.sc.gov.br>
Para: juliana.heinzen@imbituba.sc.gov.br

1 de abril de 2026 às 17:20

Prezada Juliana,

Devido a dificuldades técnicas no acesso ao sistema de protocolo e à ausência de retorno via WhatsApp (+55 48 3355-8100), encaminho esta demanda por e-mail para assegurar o andamento do processo.

Solicito a retificação dos dados no Cadastro Imobiliário Municipal relativos ao imóvel de inscrição nº 25420. Atualmente, o registro indica "CELIO NUNES DO NASCIMENTO EIRELI - EPP" como proprietário, contudo, a titularidade pertence ao Estado de Santa Catarina.

A regularização visa alinhar o Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) ao registro oficial do imóvel. Para tanto, seguem anexos:

1. Matrícula do Imóvel atualizada;
2. Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) atual;
3. Ofício de solicitação.

Peço a gentileza de encaminhar esta solicitação ao setor competente para a devida alteração cadastral.

Atenciosamente,

Bruno Loff Ferreira Leite



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**

Bruno Löff Ferreira Leite
Engenheiro Civil
Gerência de Regularização Fundiária – GERF
Diretoria de Gestão Patrimonial – DGPA
Secretaria de Estado da Administração – SEA
Secretaria de Administração
WhatsApp (51) 99823-6724

@governosc

4 anexos

- Ofício 51_2026_SEA_GERF_ESTADOassinado.pdf**
639K
- BCI.pdf**
969K
- Matricula_28377_cod73027.pdf**
2741K
- Matricula 28377 (M22881) - ORI de Imbituba.pdf**
1264K

Juliana Figueredo Heinzen <juliana.heinzen@imbituba.sc.gov.br>
Para: Bruno Loff Ferreira Leite <bruno.leite@sea.sc.gov.br>

1 de abril de 2026 às 19:33

Prezado,

Sua demanda foi enviada ao Setor de Cadastro Imobiliário no dia de hoje através do Memorando 7063/2026.

Qualquer movimentação do processo informo por este canal de comunicação.



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

Atenciosamente,
Juliana Figueredo Heinzen
Secretária de Urbanismo, Mobilidade e Regularização Fundiária
Prefeitura Municipal de Imbituba
[Texto das mensagens anteriores oculto]

Bruno Loff Ferreira Leite <bruno.leite@sea.sc.gov.br>
Para: Juliana Figueredo Heinzen <juliana.heinzen@imbituba.sc.gov.br>

6 de abril de 2026 às 14:15

Prezada Juliana,

Agradeço pelo retorno e pelo encaminhamento da demanda ao setor responsável.

Fico no aguardo de novas atualizações sobre a movimentação do processo.

Atenciosamente,



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**

Bruno Löff Ferreira Leite

Engenheiro Civil
Gerência de Regularização Fundiária – GERF
Diretoria de Gestão Patrimonial – DGPA
Secretaria de Estado da Administração – SEA
Secretaria de Administração
WhatsApp (51) 99823-6724

@governosc

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Bruno Loff Ferreira Leite <bruno.leite@sea.sc.gov.br>
Para: Juliana Figueredo Heinzen <juliana.heinzen@imbituba.sc.gov.br>

10 de abril de 2026 às 14:05

Prezada Juliana,

Dando continuidade ao nosso contato anterior sobre a retificação do cadastro imobiliário da inscrição nº 25420, gostaria de esclarecer o contexto desta solicitação.

O Estado de Santa Catarina está em processo de alienação do referido imóvel mediante leilão. Identificamos uma divergência entre o nome constante na matrícula e o registro no Cadastro Imobiliário Municipal, o que motivou nossa preocupação em regularizar a situação prontamente.

Diante disso, solicito gentilmente o apoio de seu setor para compreendermos a origem dessa inconsistência e procedermos com a devida correção, garantindo a conformidade dos dados para o certame.

Atenciosamente,



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**

Bruno Löff Ferreira Leite

Engenheiro Civil
Gerência de Regularização Fundiária – GERF
Diretoria de Gestão Patrimonial – DGPA
Secretaria de Estado da Administração – SEA
Secretaria de Administração
WhatsApp (51) 99823-6724

@governosc

[Texto das mensagens anteriores oculto]



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



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

OFÍCIO Nº 51/2026/SEA/GERF

Florianópolis, data da assinatura digital.

A Sua Senhoria a Senhora Juliana Figueredo Heinzen

Secretária de Urbanismo, Mobilidade e Regularização Fundiária

Assunto: Solicitação de Retificação de Cadastro Imobiliário (Inscrição nº 25420)

Senhor Oficial,

Prezada Secretária,

Ao cumprimentá-la cordialmente, venho por meio deste solicitar a **retificação dos dados constantes no Cadastro Imobiliário Municipal** referente ao imóvel de inscrição nº **25420**.

Atualmente, o referido cadastro aponta como proprietário/detentor a entidade "CELIO NUNES DO NASCIMENTO EIRELI - EPP". No entanto, conforme se depreende da documentação legal anexa, a posse e titularidade do imóvel pertencem, na realidade, ao **Estado de Santa Catarina**.

A presente solicitação visa a atualização e a fidedignidade dos registros fazendários e urbanísticos deste município, corrigindo a divergência existente entre o Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) e o registro oficial de imóveis.

Para instruir este pedido, seguem anexados os seguintes documentos:

1. **Matrícula do Imóvel Atualizada:** comprovando a titularidade em nome do Estado de Santa Catarina;
2. **Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) Atual:** que apresenta o dado a ser retificado.

Diante do exposto, solicito as providências necessárias junto ao setor competente para que seja procedida a devida alteração cadastral.

Certos de sua atenção e no aguardo de um pronunciamento favorável, renovo votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

2 Pág. 01 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00006952/2026 e o código 2IWS21J1.



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



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

André Luis Toigo Diesel
Diretor de Gestão Patrimonial
(assinado digitalmente)

Bruno Löff Ferreira Leite
CREA-SC 226814-5
Mat. 761.831-0-01
Engenheiro Civil
(assinado digitalmente)

🔗 Pág. 02 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00006952/2026 e o código 21WS21J1.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **2IWS21J1**

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

- ✓ **BRUNO LÖFF FERREIRA LEITE** (CPF: 846.XXX.230-XX) em 01/04/2026 às 13:49:43
Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/02/2026 - 13:39:31 e válido até 11/02/2126 - 13:39:31.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL** (CPF: 077.XXX.629-XX) em 01/04/2026 às 15:24:56
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2023 - 13:55:16 e válido até 04/01/2123 - 13:55:16.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY5NTJfNzAxMI8yMDI2XzJJV1MyMUox> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006952/2026** e o código **2IWS21J1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



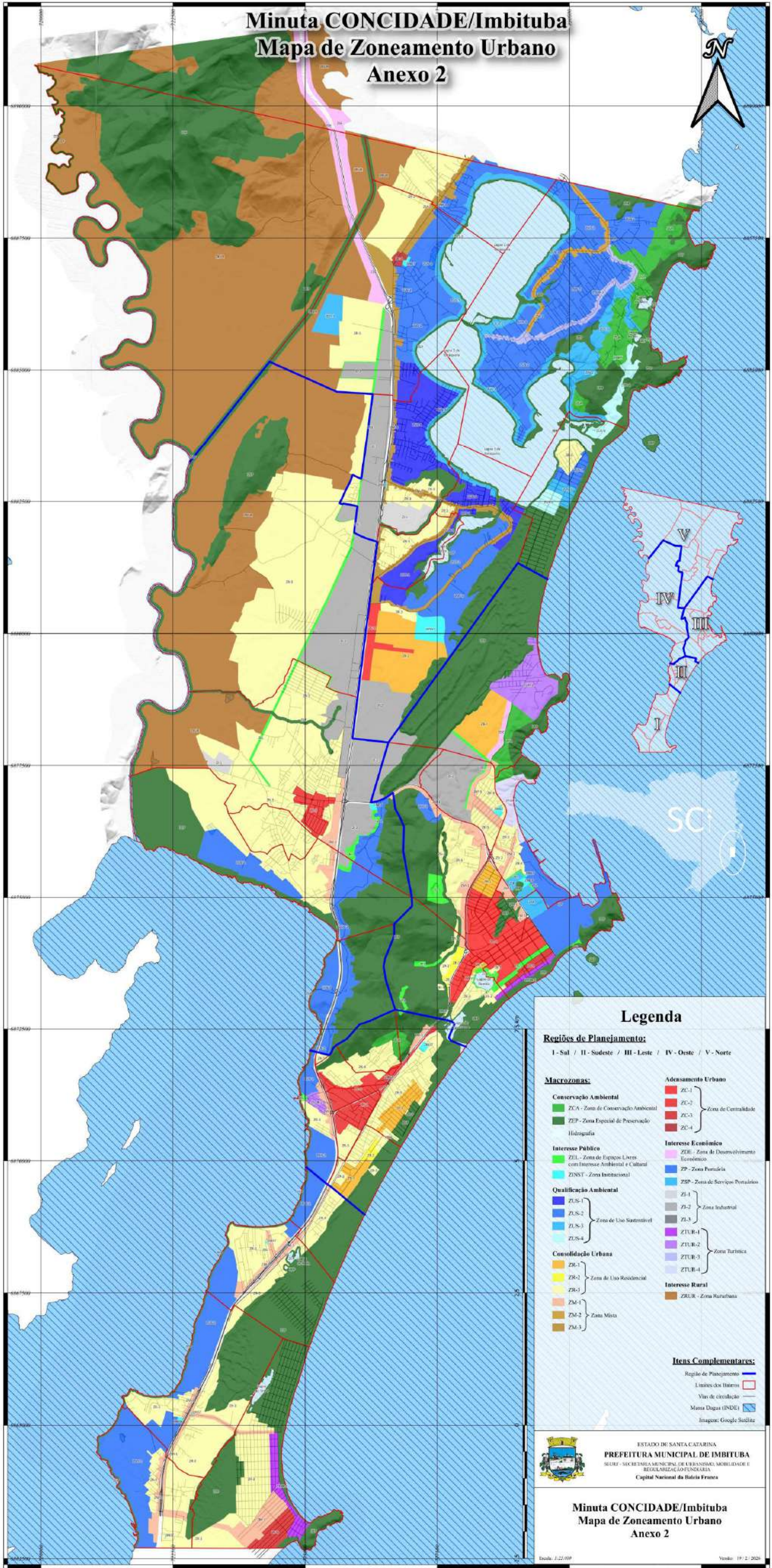
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ANEXO H – AMOSTRA DE DADOS DE MERCADO

id	endereço	dist_polo	area_ter	valor	p_unit	renda_ibge	cod_loc	ca	to	gabarito	testada	cod_pos	cod_sol	cod_top
0	BR-101	559,28	57.934,38	5.793.438,00	100,00	2.443,96	3,00	3,00	0,50	6,00	100,00	1,00	3,00	3,00
1	Marginal Sul	1.482,55	50.000,00	5.340.000,00	106,80	3.585,13	3,00	3,00	0,50	6,00	33,00	1,00	3,00	4,00
2	R. 2129	2.569,57	14.000,00	1.650.000,00	117,86	2.686,35	2,00	1,50	0,50	3,00	48,00	1,00	2,00	3,00
3	Estr. Geral da P	1.718,99	73.000,00	2.800.000,00	38,36	2.646,46	2,00	2,00	0,20	5,00	250,00	1,00	2,00	2,00
4	BR-101	1.980,28	135.590,00	4.700.000,00	34,66	2.646,46	3,00	2,00	0,20	5,00	600,00	1,00	3,00	4,00
5	Marginal Sul	1.587,90	115.200,00	17.300.000,00	150,17	3.585,13	3,00	1,50	0,50	3,00	125,00	1,00	3,00	4,00
6	R. Gabriel Manc	835,21	44.984,00	5.852.000,00	130,09	2.646,46	2,00	0,80	0,40	2,00	150,00	1,00	3,00	4,00
7	BR-101	1.403,87	36.538,00	12.700.000,00	347,58	3.077,69	3,00	1,50	0,50	4,00	220,00	1,00	3,00	4,00
8	Estr. Geral de S	4.822,08	36.000,00	2.200.000,00	61,11	2.290,49	2,00	1,50	0,50	3,00	125,00	1,00	3,00	4,00
9	BR-101	3.682,96	32.502,00	6.890.000,00	211,99	2.194,57	3,00	3,00	0,50	6,00	15,00	1,00	3,00	4,00
10	BR-101	1.135,60	29.992,00	1.650.000,00	55,01	1.925,38	3,00	0,80	0,40	2,00	80,00	1,00	3,00	4,00
11	R. da Esperança	453,85	15.438,00	2.500.000,00	161,94	2.646,46	2,00	0,80	0,40	2,00	30,00	2,00	3,00	4,00
12	R. S/ denomina	3.016,44	12.878,00	1.800.000,00	139,77	2.194,57	2,00	3,00	0,50	6,00	120,00	2,00	3,00	4,00
13	Rua Florestal	465,31	12.682,00	3.040.000,00	239,71	2.918,95	2,00	1,50	0,50	3,00	115,00	1,00	3,00	4,00
14	BR-101	3.789,71	7.910,00	1.950.000,00	246,52	2.305,82	3,00	1,50	0,50	4,00	55,00	2,00	3,00	4,00
15	R. Prof. Rogério	2.602,25	5.200,00	1.500.000,00	288,46	2.270,44	3,00	1,50	0,50	4,00	65,00	1,00	3,00	4,00
16	R. Ver. Venício	5.096,68	17.656,00	1.786.000,00	101,16	2.807,25	2,00	0,80	0,40	2,00	60,00	1,00	3,00	4,00
17	Estr. Geral de S	4.356,56	17.616,00	1.100.000,00	62,44	2.290,49	1,00	1,50	0,50	3,00	55,00	1,00	3,00	4,00
18	R. da Esperança	1.188,40	13.050,00	10.000.000,00	766,28	2.646,46	2,00	0,80	0,40	2,00	180,00	2,00	3,00	4,00
19	SC-437	2.518,12	5.941,00	1.200.000,00	201,99	2.869,71	2,00	1,50	0,50	3,00	35,00	1,00	3,00	4,00
20	R. José Laguna	2.674,07	8.112,00	2.950.000,00	363,66	3.847,67	1,00	0,80	0,40	2,00	32,00	1,00	3,00	4,00
21	R. Mãe da Provi	4.497,50	8.249,00	2.250.000,00	272,76	2.893,82	1,00	1,50	0,50	3,00	32,00	1,00	3,00	4,00
22	R. S/ denomina	1.007,96	4.800,00	960.000,00	200,00	2.222,30	2,00	1,50	0,50	3,00	35,00	1,00	3,00	4,00
23	R. da Esperança	2.234,59	4.800,00	1.630.000,00	339,58	3.632,74	2,00	0,50	0,30	2,00	20,00	1,00	3,00	4,00
24	R. Prof. Rogério	2.653,68	4.790,00	1.590.000,00	331,94	2.270,44	3,00	1,50	0,50	4,00	60,00	1,00	3,00	4,00
25	Marginal Sul	879,03	4.577,00	4.600.000,00	1.005,03	3.077,69	3,00	1,50	0,50	4,00	35,00	1,00	3,00	4,00
26	R. 2129	2.585,66	4.202,00	960.000,00	228,46	2.686,35	2,00	1,50	0,50	3,00	110,00	1,00	3,00	4,00
27	R. Santilino Ped	3.516,17	4.190,00	1.200.000,00	286,40	2.686,35	2,00	1,50	0,50	3,00	155,00	2,00	3,00	4,00
28	R. Prof. Rogério	2.787,05	3.279,00	590.000,00	179,93	2.270,44	3,00	1,50	0,50	4,00	50,00	2,00	3,00	4,00
29	Marginal Norte	761,90	3.200,00	1.500.000,00	468,75	2.646,46	3,00	1,50	0,50	3,00	30,00	2,00	3,00	4,00
30	R.do Rosa	4.632,35	2.092,00	749.740,00	358,38	2.893,82	3,00	1,50	0,50	3,00	25,00	1,00	3,00	4,00



ANEXO I – ANEXOS 2 e 3 DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL





Quadro 1 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

ZONAS DE USO	CONDICIONANTES URBANÍSTICOS			PADRÕES DE EDIFICAÇÕES												TP	Quota Ambiental
	Área mínima de Lote/PGORUE (m2)	Testada mínima Lote/PGORUE (m)		TO		CA		Altura máxima (em gabarito/PAVIMENTO) Referência de altura: 3,6 m o pavimento				Recuos (m)					
		Melo de quadra	Esquina														
				BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS. (PAV)	BÁS. (ALT)	MÁX. (PAV)	MÁX. (ALT)	Frente	Fundos e Lateral				
ZR-1	300,00	12	15	0,60	Embasamento 0,8 Torre 0,6	3,40	5,70	5 + ático, sendo o máximo 2 de Embasamento	18	8 + ático, sendo o máximo 3 de Embasamento	28,8	4,00	Até a altura do embasamento permitido: zero (2 ou 3pav) Até 5 pav., na torre: 1,5 m De 6 a 8 pav., na torre: 2,0 m	0,20	-		
ZR-2	300,00	12	15	0,50	Embasamento 0,6 Torre 0,5	2,30	3,45	4 + ático, sendo o máximo 2 de Embasamento	14,4	6 + ático, sendo o máximo 2 de Embasamento	21,6	4,00	Até a altura do embasamento permitido: zero (2 pav) Até 4 pav., na torre: 1,5 m De 4 a 6 pav., na torre: 2,0 m	0,20	-		
ZR-3	300,00	12	15	0,50	-	1,50	-	3 + ático*	10,8	-	-	4,00	-	0,20	-		
ZUS-1	300,00	12	15	0,40	-	1,20	-	3	10,8	-	-	5,00	1,50	0,30	0,20		
ZUS-2	450,00	12	15	0,40	-	0,80	-	2	7,2	-	-	5,00	1,50	0,30	0,20		
ZUS-3	600,00	15	17	0,30	-	0,50	-	2	7,2	-	-	5,00	3,00	0,30	0,30		
ZUS-4	1000,00	20	30	0,20	-	0,30	-	2	7,2	-	-	5,00	3,00	0,40	0,30		
ZTUR-1	300,00	12	15	0,50	-	1,50	-	3ª + ático	10,8	-	-	4,00*	-	0,30	-		
ZTUR-2	300,00	12	15	0,50	-	1,50	-	3ª + ático	10,8	-	-	4,00*	1,50	0,30	-		
ZTUR-3	450,00	15	17	0,50	-	0,80	-	2	7,2	-	-	4,00	-	0,40	-		
ZTUR-4	Projeto Especial																
ZM-1	300,00	12	15	0,50	-	1,50	-	4 + ático	14,4	-	-	-	-	0,20	-		
ZM-2	450,00	12	17	0,50	-	0,80	-	2	7,2	-	-	4,00	1,50	0,30	0,20		
ZM-3	450,00	12	15	0,50	-	1,50	-	3 + ático	10,8	-	-	-	-	0,20	-		
ZDE	450,00	15	17	0,50	Embasamento 0,7 Torre 0,5	1,50	2,90	3 + ático	10,8	5 + ático, sendo o máximo 2 de Embasamento	18,00	4,00	Até a altura do embasamento permitido: zero (2 pav) Até 5 pav., na torre: 2 m	0,30	-		
ZC-1	300,00	12	15	Embasamento 0,8 Torre 0,6	Embasamento 0,9 Torre 0,6	6,50	10,00	10 + ático, sendo o máximo 3 de Embasamento	36	15 + ático, sendo o máximo 3 de Embasamento	54	R ≥ 0 ⁵	Até a altura do embasamento permitido: zero (3 pav) Até 8 pav., na torre: 1,5 m De 9 a 12 pav., na torre: 2,0 m mais de 12 pav., na torre: 3,0 m	0,10	-		
ZC-2	300,00	12	15	Embasamento 0,8 Torre 0,6	Embasamento 0,8 Torre 0,6	4,00	4,80	5 + ático, sendo o máximo 2 de Embasamento	18	7 + ático, sendo o máximo 3 de Embasamento	25,2	4,00	Até a altura do embasamento permitido: zero Até 3 pav., na torre: 1,5 m De 4 a 7 pav.: 2,5 m	0,10	-		
ZC-3	300,00	12	15	Embasamento 0,8 Torre 0,6	Embasamento 0,8 Torre 0,6	4,00	5,60	5 + ático, sendo o máximo 2 de Embasamento	18	8 + ático, sendo o máximo 3 de Embasamento	28,8	4,00	Até a altura do embasamento permitido: zero Até 3 pav., na torre: 1,5 m De 4 a 7 pav.: 2,0 m	0,10	-		
ZC-4	450,00	15	17	0,6	-	2,40	-	3	10,8	4	14,4	4,00	1,50	0,20	-		
ZP	Projeto Especial																
ZSP	5.000,00	50	55	0,50	-	0,75	3	10	36	3	10,8	3	5,00	0,20	-		
ZI-1	2.500,00	30	35	0,50	-	0,75	3	10	36	6,00	21,6	6,00	5,00	0,20	-		
ZI-2	2.500,00	30	35	0,50	-	0,75	3	10	36	6,00	21,6	6,00	5,00	0,20	-		
ZRUR	2.000,00	30	35	0,20	-	0,30	2	10	36	5	18	5	-	0,40	0,30		
ZEP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZCA	1.000,00 ⁶	12	15	0,15	-	0,25	-	2	7,20	-	-	5,00	3,00	0,40	0,35		
ZEL	Projeto Especial																
ZINST	Projeto Especial																
ZEIS1	Plano de Urbanização Específico																
ZEIS2	Plano de Urbanização Específico																
ZIS-T	Os comprovadamente pertencentes à comunidade tradicional de cada ZEIS-T devem se adaptar às características edilícias já existentes de cada local. Regras ambientais devem ser observadas. Sujeito à Plano de Urbanização Específico																
ZEPEC	Projeto Especial, de acordo com as restrições urbanísticas do ato de Tombamento.																

Nota:

- Será facultativo a implantação de recuo frontal em caso de implantação de atividade comercial no pavimento térreo.
- Em caso de implantação de atividade comercial em pelo menos 50% da fachada térrea, fica autorizado em forma de incentivo do quarto pavimento, com altura de 14,40m.
- Para os usos de Hotelaria e Multifamiliar o lote mínimo exigido de 2.000,00 m²
- Nos bairros de Vila Nova e Nova Brasília na ZR-2 fica autorizado 4 pavimentos, CA = 2,00 e Altura de 14,40m.
- Recuo frontal (R) progressivo por envoltória solar (70°): permitido recuo frontal zero até $H = L \times \tan(70^\circ)$; acima, aplicar $R = (H + \tan 70^\circ) - L$, com $R \geq 0$. Sendo L = largura da via confrontante.
- * Embassemento - até 6 andares (Térreo + 1 Pavimento - Altura Máxima de 7,5 metros) - A partir de 7 andares (Térreo + 2 Pavimentos - Altura Máxima de 11,0 metros)
- ** Os padrões máximos são considerando a aplicação dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, conforme o Plano Diretor, como exemplo, da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir.



ANEXO J – MEMORANDO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA



MUNICÍPIO DE IMBITUBA

Pág 1 / 2

eComunica
Comunicado

Movimentação Memorando(2093) - Memorando - Código: 267952 Movimentação Memorando(2093) -
Memorando - Cliente - Código: 2043

01 - MEMORANDO - PREFEITURA 7063/2026

SOLICITAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO (INSCRIÇÃO Nº 25420)

CADASTRO INICIAL

De: 14.001.021 - SEURF - GAB - Gabinete da Secretaria Municipal de Urbanismo, Mobilidade e Regularização Fundiária (Juliana Figueredo Heinzen)

Para: 14.001.018.016 - SEURF - GCIT - Gerência de Cadastro Imobiliário e Topografia

A/C: Sarah Maciel Flor

Em: 01/04/2026 19:28:47

Prezada,

Conforme e-mail recebido da Secretaria de Estado da Administração – SEA, encaminho demanda para análise.

"Prezada Juliana,

Devido a dificuldades técnicas no acesso ao sistema de protocolo e à ausência de retorno via WhatsApp (+55 48 3355-8100), encaminho esta demanda por e-mail para assegurar o andamento do processo.

Solicito a retificação dos dados no Cadastro Imobiliário Municipal relativos ao imóvel de inscrição nº 25420.

Atualmente, o registro indica "CELIO NUNES DO NASCIMENTO EIRELI - EPP" como proprietário, contudo, a titularidade pertence ao Estado de Santa Catarina.

A regularização visa alinhar o Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) ao registro oficial do imóvel. Para tanto, seguem anexos:

1. Matrícula do Imóvel atualizada;
2. Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) atual;
3. Ofício de solicitação.

Peço a gentileza de encaminhar esta solicitação ao setor competente para a devida alteração cadastral.

Atenciosamente,
Bruno Loff Ferreira Leite"

JULIANA FIGUEREDO HEINZEN

Secretária Municipal de Urbanismo, Mobilidade e Regularização Fundiária

ENCAMINHAMENTO

De: 14.001.018.016 - SEURF - GCIT - Gerência de Cadastro Imobiliário e Topografia (Marcos Vinicius Lino)

Para: 07.001.064.002 - SEFIN - TT - Transferência Titularidade, 07.001.064.003 - SEFIN - DA - Dívida Ativa

Em: 02/04/2026 14:30:34

Prezados, boa tarde!!

Conforme certidão de matrícula de nº 28.377, de comarca de Imbituba, de propriedade do ESTADO DE SANTA CATARINA, que corresponde ao BCI de nº 25420 - Inscrição Imobiliária. 06.01.080.601.0880, registra-se que a área de lote do BCI foi atualizada, assim como demais características/itens como a modalidade de lançamento do IPTU, patrimônio e medidas.

Quanto a alteração de contribuinte e manutenção de cobranças relacionadas ao registro de cadastro imobiliário, este segue a Secretaria de Finanças para análise e providências.

Atenciosamente.

MARCOS VINICIUS LINO

Coordenador - Gerência de Cadastro Imobiliário e Topografia - GCIT

Secretaria Municipal de Urbanismo, Mobilidade e Reg. Fundiária - SEURF



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



MUNICÍPIO DE IMBITUBA

eComunica
Comunicado

Pág 2 / 2

Movimentação Memorando(2093) - Memorando - Código: 267952 Movimentação Memorando(2093) -
Memorando - Cliente - Código: 2043

01 - MEMORANDO - PREFEITURA 7063/2026

SOLICITAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO (INSCRIÇÃO Nº 25420)

ENCAMINHAMENTO

De: 07.001.064.002 - SEFIN - TT - Transferência Titularidade (Nayara Sanson De Souza)

Para: 07.001.064.007 - SEFIN - LT - LANÇAMENTOS TRIBUTÁRIOS

Em: 06/04/2026 18:14:31

Prezados,

Considerando as informações das sequências 1 e 2, segue para análise acerca dos lançamentos do imóvel 25420.

Atenciosamente,

NAYARA SANSON DE SOUZA
Agente Administrativo
SEFIN - Secretaria Municipal de Finanças



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

ANEXO K – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

 CREA-SC Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina	Autenticidade ART N° 10436278-7 MM Protocolo N° 2146439 ART autenticada eletronicamente via CREANET
A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica	
Contratado ENGENHEIRO CIVIL 181647-1 BRUNO CEOTTO SOBRINHO RODOVIA SC 401, KM 5, 4600, GERENCIA DE REGULARIZACAO FUNDIARIA SACO GRANDE II 88032-000 SC Fone: 27996284467 Fax: 653.486.807-53 ceottosobrinho@gmail.com	Empresa Executora: ESTADO DE SANTA CATARINA C04854-8 Fone: Fax: ART Múltipla
Contratante SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO 82.951.351/0001-42	
Resumo do Contrato Laudo de avaliação - SIPAC 5708	
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 BR-101 Nova Brasília IMBITUBA SC 88168400	
Assinaturas FLORIANOPOLIS 13/04/2026 BRUNO CEOTTO SOBRINHO 653.486.807-53 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO 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 16 24 Classificação A2543 Quantidade 1,00 Unidade 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.	



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° 2146422

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

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

Resumo do Contrato

Laudo de avaliação - SIPAC 5708

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
BR-101		
Nova Brasília	IMBITUBA	SC
88168400		

Assinaturas

FLORIANOPOLIS
13/04/2026

BRUNO LOFF FERREIRA LEITE
846.143.230-49

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
82951351000142

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.406/77)

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: **Y2S7OE80**

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 13:12:20

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 14:08:26

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0OTNfODU4MF8yMDI2X1kyUzdPRTgw> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008493/2026** e o código **Y2S7OE80** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.