



---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO TERRENO com BENFEITORIA URBANA

---



Imóvel: **CELESC Balneário Gaivota**

Endereço: Rua dos Imigrantes, sem nº

Bairro: Centro

CEP: 88955-000

Cidade: Balneário Gaivota

Estado: SC

Data:

28/06/2026

Solicitante:



# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **SUMÁRIO**

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
  - 4.1 Vistoria
  - 4.2 Identificação do Imóvel
  - 4.3 Caracterização da região
  - 4.4 Caracterização do terreno
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. METODOLOGIA
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (item 9 da ABNT NBR 14653-2)
8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
  - 8.1 Valor do Terreno (VT)
  - 8.2 Valor da Benfeitoria (VB)
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO (VI)
10. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA

## **ANEXOS**

- A1 Documentação do imóvel (Matricula, Croqui e Memorial Descritivo)
- A2 Documentação Fotográfica
- A3 Dados de Mercado Utilizados e Pesquisados
- A4 Memória de Cálculo
- A5 Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão
- A6 Tabela CUB - SINDUSCON
- A7 Tabelas: Depreciação Ross Heidecke/Fator Comercialização/BDI/Renda Bairro
- A8 RRT
- A9 Fotos de Dados Amostrais

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <b>FICHA RESUMO:</b> | <i>lote urbano com edificação</i> |
|----------------------|-----------------------------------|



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| 29° 9'25.38"S 49°34'48.30"O     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |              |
| Endereço:                       | Rua dos Imigrantes, sem nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bairro:           | Centro       |
|                                 | Cidade:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Balneário Gaivota |              |
| Objetivo e Finalidade:          | Determinação do valor de mercado de imóveis urbanos Para fins de alienação/venda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |              |
| Solicitante:                    | CELESC DISTRIBUIÇÃO S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   | nº 000015064 |
| Matrícula:                      | 37.071                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |              |
| Tipologia:                      | lote urbano com edificação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |              |
| Área imóvel (m²):               | Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 288,00 m²         |              |
|                                 | Edificação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 80,00 m²          |              |
| Metodologia:                    | Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método evolutivo, no qual a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida a partir do valor do terreno (obtido através do método comparativo de dados de mercado) acrescido os custos de reprodução das benfeitorias (obtido através de método de quantificação de custo) devidamente depreciado e com a aplicação do fator de comercialização de acordo com a conjuntura de mercado na época da avaliação |                   |              |
| Especificação da avaliação:     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Fundamentação:    | Precisão:    |
| MCDDM (TERRENO)                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | GRAU II           | GRAU III     |
| QUANT.CUSTO (BENFEITORIA)       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | GRAU II           | -            |
| EVOLUTIVO (TERRENO+BENFEITORIA) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | GRAU II           | -            |

| Resultado da Avaliação       |                                                      |                       |                 |
|------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Área Terreno (m²):           | 288,00                                               | Área Construída (m²): | 80,00           |
|                              | Mínimo                                               | Médio                 | Máximo          |
| Valor Terreno (R\$)          | R\$ 202.718,10                                       | R\$ 224.441,28        | R\$ 246.163,89  |
| Valor Benfeitoria (R\$)      |                                                      | R\$ 128.430,00        |                 |
| Valor (Terreno+Benfeitorias) | R\$ 331.150,00                                       | R\$ 352.870,00        | R\$ 374.590,00  |
| Resultado da Avaliação       | R\$ 352.870,00                                       |                       |                 |
|                              |                                                      |                       |                 |
| Data de Referência:          |                                                      | 28/06/2026            |                 |
| Responsável Técnico:         | Arquiteta e Urbanista Rosane Saraiva Castanho Dagani |                       |                 |
| RRT                          | 16989413                                             | CPF: 387.199.910-53   | CAURS A90.595-0 |

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Solicitante: CELESC DISTRIBUIÇÃO S.A.

CNPJ: 08.336.783/0001-90

Contrato: nº 000015064

## 2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Objetivo: Determinação do valor de mercado de imóveis urbanos

Finalidade: Para fins de alienação/venda.

## 3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

»» normas técnicas vigentes da ABNT, em especial a NBR nºs 14.653-1 e 14.653-2;

»» especificações contidas na ET Nr. 5208116 e na OS Nr.21409716;

»» em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel e obtidas durante a pesquisa de mercado;

»» na documentação fornecida (PARTE E - Anexos) a qual considerou-se que estava correta e devidamente regularizada, não cabendo ao avaliador (a) responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função,

»»na matrícula fornecida consta a averbação de edificação em alvenaria com 12m<sup>2</sup>, que diverge da área construída verificada em vistoria, para esta avaliação utilizou-se a área contruída estimada pela avaliadora através de medições expeditas obtidas, utilizando-se o software Google Earth. Necessário a regularização junto ao registro d imóveis a fim de obter valor de avaliação mais preciso.

## 4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 Vistoria

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

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

Data: 27/06/2026 Hora: 09h30

### 4.2 Identificação do Imóvel

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

|           |        |                |
|-----------|--------|----------------|
| Tipologia | Classe | Residencial    |
|           | Grupo  | Casa-Economico |
|           | Padrão | simples        |

#### 4.3 Caracterização da região



##### Macrorregião

Balneário Gaivota é um município litorâneo de Santa Catarina, conhecido por sua tranquilidade, praias extensas e dunas preservadas. A cidade, que já foi uma vila de pescadores, evoluiu para um destino turístico popular, atraindo visitantes em busca de contato com a natureza e qualidade de vida. População: A população, conforme o Censo de 2022, era de 15.669 pessoas. Infraestrutura: A cidade tem investido em infraestrutura, com asfaltamento, saneamento básico, escolas e comércio em expansão. Localização: Fica no litoral sul de Santa Catarina e atrai muitos turistas de estados vizinhos, como o Rio Grande do Sul.

##### Microrregião

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

| Melhoramentos Públicos e Infraestrutura Urbana |                                                                        |                                   |               |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| pavimentação                                   | sim                                                                    | escolas                           | sim           |
| guias e sarjetas                               | sim                                                                    | hospitais                         | não           |
| iluminação pública                             | sim                                                                    | aeroporto                         | não           |
| energia elétrica domiciliar                    | sim                                                                    | parques públicos e áreas de lazer | sim           |
| rede de água encanada                          | sim                                                                    | transporte coletivo               | sim           |
| rede de águas pluviais e esgoto                | parcial                                                                | posto de saúde                    | sim           |
| rede telefonica e TV a cabo                    | parcial                                                                | posto policial                    | sim           |
| internet                                       | sim                                                                    | correios                          | sim           |
| coleta de lixo                                 | sim                                                                    | cemitério                         | sim           |
| Uso e ocupação do solo                         | LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO GAIVOTA - PD em desenvolvimento |                                   |               |
|                                                | Zona:                                                                  | Urbana                            |               |
|                                                | Densidade Demog.                                                       | Coef. Aproveit.                   | Taxa Ocupação |
|                                                | média                                                                  | não informado                     | não informado |

#### 4.4 Caracterização do terreno

| Localização e Zoneamento                                                          |                                                                             |                                                                                    |        |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|
|  |                                                                             |  |        |                  |
| Coordenadas:                                                                      | 29° 9'25.38"S 49°34'48.30"O                                                 |                                                                                    |        |                  |
| Tipo:                                                                             | lote urbano com edificação                                                  |                                                                                    |        |                  |
| Uso Efetivo:                                                                      | terreno com loja de atendimento da CELESC (desativada) em Balneário Gaivota |                                                                                    |        |                  |
| Uso Potencial:                                                                    | comercial                                                                   |                                                                                    |        |                  |
| Endereço:                                                                         | Rua dos Imigrantes, sem nº                                                  | Bairro:                                                                            | Centro |                  |
| Município:                                                                        | Balneário Gaivota                                                           | Estado:                                                                            | SC     |                  |
| Documento                                                                         |                                                                             |                                                                                    |        |                  |
| Documento:                                                                        | matrícula                                                                   | N°                                                                                 | 37.071 | data: 19/06/2026 |
|                                                                                   | Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sombrio - SC                    |                                                                                    |        |                  |
| Limites e Confrontações (de acordo com documentação fornecida)                    |                                                                             |                                                                                    |        |                  |
| frente                                                                            | SUL   Rua Nr.7   12m                                                        |                                                                                    |        |                  |
| fundos                                                                            | NORTE   lote   12m                                                          |                                                                                    |        |                  |
| lateral                                                                           | LESTE   Rua NR11. dos Imigrantes   24m                                      |                                                                                    |        |                  |
| lateral                                                                           | OESTE   lote 10   24m                                                       |                                                                                    |        |                  |
| Características Físicas                                                           |                                                                             |                                                                                    |        |                  |
| Superfície (m²)                                                                   | 288,00                                                                      |                                                                                    |        |                  |
| Testada (m)                                                                       | 12                                                                          |                                                                                    |        |                  |
| Situação                                                                          | esquina (duas ou mais frentes)                                              |                                                                                    |        |                  |
| Formato                                                                           | polígono regular (retangular)                                               |                                                                                    |        |                  |
| Topografia                                                                        | plano                                                                       |                                                                                    |        |                  |
| Via de acesso frente                                                              | secundário                                                                  |                                                                                    |        |                  |
| Nível                                                                             | mesmo nível                                                                 |                                                                                    |        |                  |
| Acessibilidade                                                                    | direto (mesmo nível do logradouro)                                          |                                                                                    |        |                  |
| Cobertura vegetal                                                                 | vegetação rasteira e mato no pátio, falta manutenção                        |                                                                                    |        |                  |
| Recursos hídricos                                                                 | não identificado no terreno                                                 |                                                                                    |        |                  |
| Solo                                                                              | consistência do solo: seco/arenoso/sem passivo ambiental aparente           |                                                                                    |        |                  |

#### 4.5 Caracterização das benfeitorias

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|--------|
| Tipologia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Classe                          | Residencial       |                                                                                                                                                                           | Total da Área Construída (m²)                                                       | 80,00   |                      |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Grupo                           | Casa-Economico    |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
| Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                   |                                                                                                                                                                           | Padrão                                                                              | simples |                      |        |
| edificação térrea, murado e cercado com cerca de PVC, executada obedecendo estrutura convencional e sem preocupação com funcionalidade (as funções são distribuídas internamente por paredes de alvenaria e divisórias móveis). Dotada de banheiros com instalações sumárias e equipamentos simples. Fachada sem tratamento arquitetônico, com pintura sobre reboco e esquadrias de alumínio e vidros.                                                                                       |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |  |         |                      |        |
| Acessos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
| O acesso ao imóvel se dá pela Rua dos Imigrantes, por porta de vidro com rampa de acessibilidade e a partir do nível da rua. Existe um portão de correr de PVC para acesso de veículos ao pátio pela mesma rua.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
| Aspectos arquitetonicos, paisagistico e funcional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
| A área construída apresenta edificações em mesmo nível do logradouro, na parte frontal do terreno e pátio com vegetação e mato rasteiro no pátio. Possui fachada em alvenaria com pintura e reboco, As esquadrias são de alumínio em sua maioria, apresentando algumas janelas basculantes metálicas nas fachadas dos fundos. As coberturas das edificações são de telhas cerâmicas. Há a presença de árvores e mato nativo no pátio ao lado da edificação, e na parte frontal jardinamento. |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
| patologias aparentes (anomalias, avarias, danos construtivos):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                   | não foram identificadas anomalias ou danos, sendo que o atual estado de conservação se deve a falta de manutenção preventiva e corretiva devido ao tempo e uso do imóvel. |                                                                                     |         |                      |        |
| Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
| BENFEITORIA : EDIFICAÇÃO Térrea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
| Sistema Construtivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                   |                                                                                                                                                                           | Conservação                                                                         |         |                      |        |
| ESTRUTURAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | concreto e alvenaria            |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| PAREDES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | alvenaria necessitando pintura  |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| ESQUADRIAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | alumínio                        |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| INST. ELÉTRICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | básica                          |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| INST. HIDRÁULICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | básica                          |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| PISOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | cerâmico                        |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| COBERTURA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | laje com telhas de fibrocimento |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| FORRO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | laje com reboco e pintura       |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| PINTURA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | pintura descolando              |                   |                                                                                                                                                                           | g                                                                                   |         |                      |        |
| Depreciação (Ross Heidecke) (anexo A7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |                      |        |
| Idade Real/Aparente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30                              | vida referencial: | 70                                                                                                                                                                        | valor residual "R" %:                                                               | 0,2     | idade % vida refer.: | 42,86% |
| Estado Conservação (ANEXO A3):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | reparos importantes             |                   |                                                                                                                                                                           | Coeficiente Depreciação                                                             |         | 0,333                |        |

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base na pesquisa de dados amostrais no mercado imobiliário da região do imóvel avaliando observamos que a variação de valor ocorre em função das condições e características de cada imóvel e ainda flutuam em função do aumento da oferta e procura.

Os seguintes indicadores do mercado imobiliário foram identificados:

- Desempenho do mercado: normal
- Número de ofertas semelhantes ao avaliando: média
- Absorção pelo mercado (estimado): média = 6-12 meses

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Assim, diante dos fatos apresentados acima, aliado as incertezas e mudanças no cenário da economia e política nacional com reflexos na economia local, que têm gerado incertezas no mercado imobiliário quanto a real velocidade de absorção e liquidez dos imóveis, pode-se dizer que a liquidez do imóvel é considerada : | média |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

## 6. METODOLOGIA

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

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

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

| Método        | Grau de Fundamentação | Grau de Precisão |
|---------------|-----------------------|------------------|
| MCDDM         | <b>GRAU II</b>        | <b>GRAU III</b>  |
| QUANTIF.CUSTO | <b>GRAU II</b>        | -                |
| EVOLUTIVO     | <b>GRAU II</b>        | -                |

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

## 8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### 8.1 VALOR DO TERRENO (VT)

Para a avaliação do valor do terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM), conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, que identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos constituintes da amostra. Baseado no processo de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, com adoção de modelo de REGRESSÃO MÚLTIPLA, bem como as recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e particularmente às Normas para avaliações de imóveis urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

#### 8.1.1 ANÁLISE DO MERCADO LOCAL E PESQUISA DE MERCADO

Tendo como data base o ano de referência, foi realizada ampla pesquisa de mercado junto a empresas imobiliárias, corretores independentes e empresas especializadas no sentido de colher informações relacionadas com ofertas e transações de imóveis semelhantes e/ou de equivalente comportamento diante do mercado imobiliário a fim de compor uma amostra representativa do respectivo mercado, condição esta fundamental para utilização do MCDDM no trabalho avaliatório. Foram utilizadas amostras obtidas de imóveis urbanos situados no município. (anexo A3: Tabela de dados amostrais utilizados e pesquisados)

|                   |    |                  |    |
|-------------------|----|------------------|----|
| Dados Pesquisados | 30 | Dados Utilizados | 26 |
|-------------------|----|------------------|----|

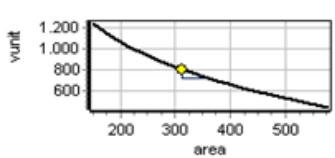
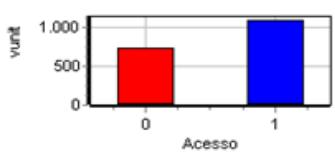
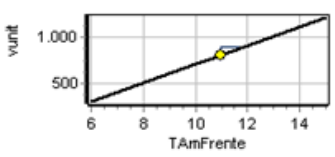
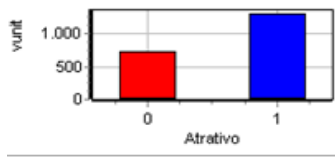
Com base em teoria existente, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos, as seguintes variáveis foram escolhidas por interferirem no valor unitário de forma consistente e significativa:

| Variável Dependente:                | Valor Unitário do imóvel, R\$/m <sup>2</sup>                                                            |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Variáveis Independentes:            |                                                                                                         |
| * área - escala quantitativa (-)    | Área do terreno pesquisado, em m <sup>2</sup>                                                           |
| nº frentes - quantitativa (+)       | Posição do terreno na quadra: 1-Meio 2-Esquina                                                          |
| vocação - cód. Alocado (+)          | Vocação de uso do terreno: 1-residencial, 2-comercial 3-industrial                                      |
| renda - proxy (+)                   | Renda média domicílios permanentes por bairro.(IBGE)                                                    |
| * acesso - dicot. Isolada (+)       | Via de acesso à frente do imóvel:0-secundária 1-principal                                               |
| * tam. frente - escala quantitativa | Medida da frente, em metros.                                                                            |
| dist. polo - quantitativa (-)       | Distância do imóvel ao pólo central do município (PM) 0=bairro 1=centro                                 |
| PIB - proxy (+)                     | Produto Interno Bruto municipal ou per capita dos municípios                                            |
| padrão - cód. Alocado (+)           | Padrão construtivo para a tipologia, sendo 0=baixo, 1=médio e 2= alto                                   |
| topografia - cód. Alocado (+)       | Relevo predominante: 0-acidentado 1-semiplano 2-plano                                                   |
| nível - dicot. Isolada (+)          | Nível do imóvel em relação ao logradouro: 0-acima/abaixo 1-mesmo                                        |
| forma - dicot. Isolada (+)          | Forma geométrica do terreno: 0-irregular 1-regular                                                      |
| * atrativo - dicot. Isolada (+)     | Atratividade do imóvel para seu uso vocacional (de acordo com PD): 0-pouco atrativo e 1-muito atrativo. |
| vagas - dicot. Isolada (+)          | Existência de vagas privativas do imóvel:0-não 1-sim                                                    |
| %aproveit                           | % de aproveitamento do terreno = AC/AT, em escala quantitativa.                                         |

(\*) Variáveis utilizadas no modelo, as demais variáveis foram testadas no modelo porém se mostraram inconsistentes ou não significativas.

## 8.1.2 TRATAMENTO DOS DADOS

Os elementos coletados foram tratados através da Estatística Inferencial, ou seja, identificadas as variáveis que interferem no valor unitário e as formas como estas se relacionam foram feitos testes estatísticos e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificação do modelo matemático que melhor explica a variação do valor mercadológico de imóveis similares ao avaliando na região em que este se localiza. Foram analisados diferentes modelos matemáticos e realizados todos os testes exigidos para o enquadramento dos elementos de comparação e das variáveis nas exigências normativas para o caso.

| X1 area                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Área do imóvel em m<sup>2</sup></p> <p>Tipo: Quantitativa</p> <p>Amplitude: 150,00 a 600,00</p> <p>Impacto esperado na dependente: Negativo</p> <p>10% da amplitude na média: -9,85 % na estimativa</p>                                                                                                                    |    |
| X2 Acesso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
| <p>Característica da via de acesso à frente do imóvel, sendo: 0 - via secundária, 1 - via principal.</p> <p>Tipo: Dicotômica Isolada</p> <p>Amplitude: 0,00 a 1,00</p> <p>Impacto esperado na dependente: Positivo</p> <p>Diferença entre extremos: 49,70 % na estimativa</p> <p>Micronumerosidade: atendida.</p>             |   |
| X3 TAmFrente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| <p>Tamanho da frente para a via publica (testada). Medida em m.</p> <p>Tipo: Quantitativa</p> <p>Amplitude: 6,00 a 15,00</p> <p>Impacto esperado na dependente: Positivo</p> <p>10% da amplitude na média: 11,20 % na estimativa</p>                                                                                          |  |
| X4 Atrativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
| <p>Atratividade do imóvel para seu uso vocacional (de acordo com PD), sendo 0 pouco atrativo e 1 muito atrativo.</p> <p>Tipo: Dicotômica Isolada</p> <p>Amplitude: 0,00 a 1,00</p> <p>Impacto esperado na dependente: Positivo</p> <p>Diferença entre extremos: 82,10 % na estimativa</p> <p>Micronumerosidade: atendida.</p> |  |
| Y vunit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| <p>R\$/m<sup>2</sup>.</p> <p>Tipo: Dependente</p> <p>Amplitude: 500,00 a 1866,67</p> <p>Micronumerosidade para o modelo: atendida.</p>                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |

Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear múltipla Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia ([www.tecsys.eng.br](http://www.tecsys.eng.br))

**MODELO: MODELO0**
**Data: 28/06/2026**
**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 30 | Total          | : 14 |
| Utilizados       | : 26 | Utilizadas     | : 5  |
| Outlier          | : 0  | Grau Liberdade | : 21 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**

| COEFICIENTES |           | VARIAÇÃO      |                 |
|--------------|-----------|---------------|-----------------|
| Correlação   | : 0,86312 | Total         | : 3268483,37162 |
| Determinação | : 0,74498 | Residual      | : 833523,29567  |
| Ajustado     | : 0,69641 | Desvio Padrão | : 199,22747     |

| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 15,33675  | D-Calculado     | : 1,93908                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

| NORMALIDADE      |          |          |  |
|------------------|----------|----------|--|
| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |  |
| -1 a 1           | 68       | 69       |  |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 92       |  |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 100      |  |

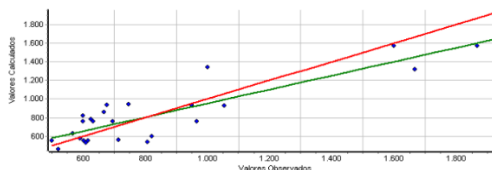
**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 2906,975474 + -588,281083 * \ln(X_1) + 359,002422 * X_2 + 100,312172 * X_3 + 586,948995 * X_4$$

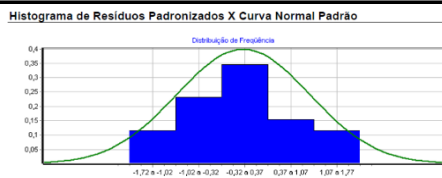
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

| AMOSTRA       |              | MODELO            |             |
|---------------|--------------|-------------------|-------------|
| Média         | : 820,39     | Coefic. Aderência | : 0,74498   |
| Varição Total | : 3268483,37 | Varição Residual  | : 833523,30 |
| Variância     | : 125710,90  | Variância         | : 39691,59  |
| Desvio Padrão | : 354,56     | Desvio Padrão     | : 199,23    |

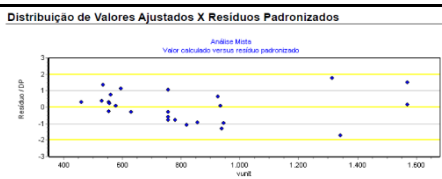
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear múltipla Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia ([www.tecsys.eng.br](http://www.tecsys.eng.br))

### 8.1.3 Resultado do Valor do Terreno (VT)

| Variável  | Forma Linear | Valor da Variável | Mínimo da Amostra | Máximo da Amostra | Média da Amostra |             |              |
|-----------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------|--------------|
| area      | ln(x)        | 288,00            | 150,00            | 600,00            | 311,69           | area (m²)=  | 288,00       |
| Acesso    | x            | 0,00              | 0,00              | 1,00              | 0,23             | acesso=     | 0-secundário |
| TAmFrente | x            | 12,00             | 6,00              | 15,00             | 11,00            | Tam.Frente= | 12 metros    |
| Atrativo  | x            | 0,00              | 0,00              | 1,00              | 0,15             | Atrativo=   | 0-pouco      |
| vunit     | y            | 779,31            | 500,00            | 1.866,67          | 820,39           | vunit=      | 779,31       |

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

| VALOR DO TERRENO               |            |                               |            |                                |            |
|--------------------------------|------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Valor Unitário (R\$/m²) Mínimo |            | Valor Unitário (R\$/m²) Médio |            | Valor Unitário (R\$/m²) Máximo |            |
| Mínimo                         | 9,68%      | Amplitude                     | 19,36%     | Máximo                         | 9,68%      |
| R\$                            | 703,88     | R\$                           | 779,31     | R\$                            | 854,74     |
| Valor Total Mínimo (R\$)       |            | Valor Total Médio (R\$)       |            | Valor Total Máximo (R\$)       |            |
| R\$                            | 202.718,10 | R\$                           | 224.441,28 | R\$                            | 246.163,89 |

### 8.2 VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

| BENFEITORIA : EDIFICAÇÃO Térrea |                                                                            |                   |         |                         |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|-------------------------|
| Classificação do Imóvel:        | Residencial R1 - Padrão Baixo                                              |                   |         |                         |
|                                 | Casa-<br>Economico CUB/m² dados de Maio/2026, para ser usado em Junho/2026 |                   |         |                         |
| Área construída (m²)            |                                                                            | CUB (R\$/m²) (**) | BDI (*) | Valor Total (Custo+BDI) |
| 80,00                           |                                                                            | 2.818,65          | 22,12%  | R\$275.370,83           |

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

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

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

| BENFEITORIA : EDIFICAÇÃO Térrea          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| Idade Real/Aparente                      | 30                  |
| Vida útil referencial                    | 70                  |
| Valor residual " R " % /100              | 0,2                 |
| Idade em % de duração: (Idade/Vida Útil) | 42,86%              |
| Estado de conservação                    | reparos importantes |
| Coeficiente K Tabela Ross Heidecke)      | 0,333               |
| Coeficiente de depreciação               | 0,4664              |
| VALOR DA BENFEITORIA DEPRECIADA          |                     |
| Custo benfeitorias + BDI:                | R\$275.370,83       |
| Custo benfeitoria depreciada             | R\$128.430,00       |

9. RESULTADO AVALIAÇÃO (VI)

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

|                                       |                |                       |            |
|---------------------------------------|----------------|-----------------------|------------|
| Área Terreno (m²):                    | 288,00         | Área Construída (m²): | 80,00      |
|                                       | Mínimo         | Médio                 | Máximo     |
| Valor Terreno (R\$)                   | 202.720,00     | R\$ 224.440,00        | 246.160,00 |
| Valor da Benfeitoria (R\$)            |                | R\$ 128.430,00        |            |
| Total (valor terreno + benfeitorias): | 331.200,00     | R\$ 352.870,00        | 374.600,00 |
| Fator Comercialização (*): 0,00%      | -              | R\$ -                 | -          |
| Resultado da Avaliação                | R\$ 352.870,00 |                       |            |

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

10. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA

  
**Antonio Marcos K Soares**  
CPF 350432700-63  
Responsável Legal

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

PORTO ALEGRE, domingo, 28 de junho de 2026

## A1



Valide aqui  
este documento

**Registro**  
de Imóveis do Brasil  
SOMBRIO - SC

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOMBRIO**  
OFICIAL TITULAR: RAQUEL LEMOS DA COSTA AMORIM  
Avenida Nereu Ramos, número 418, 4º andar - Centro, Sombrio - SC  
CEP: 88960-000 - Fone: (48)3533-1434 - E-mail: risombrio@hotmail.com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5XZ7Y-9CB2J-VJGGH-VZNF2>

"c", da Lei 6.015/73, procedo a presente averbação para constar que a Rua 03, para a qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula, atualmente denomina-se Rua 07. Protocolo 100.721, de 19 de julho de 2011. Emolumentos: R\$66,65. A escrevente autorizada, SM (Samara Rampinelli Machado).

AV.4/37.071 - Sombrio, 17 de agosto de 2011. CADASTRO IMOBILIÁRIO: Nos termos da Certidão expedida em 30 de agosto de 2010, referente a Escritura Pública de Constituição de Sociedade Subsidiária Integral, lavrada em 02 de outubro de 2006, no Livro 203, folhas 145/154v, do 3º Tabelionato de Notas de Florianópolis/SC, instruída com requerimento de 15 de julho de 2011 e certidão negativa de débitos número 1066/2011, expedida em 01 de junho de 2011, pela Prefeitura Municipal de Balneário Gaivota/SC, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui cadastro imobiliário número 18466 e inscrição imobiliária número 01.01.265.0084.001. Protocolo 100.721, de 19 de julho de 2011. Emolumentos: R\$66,65. A escrevente autorizada, SM (Samara Rampinelli Machado).

R.5/37.071 - Sombrio, 17 de agosto de 2011. Nos termos da Certidão expedida em 30 de agosto de 2010, referente a Escritura Pública de Constituição de Sociedade Subsidiária Integral, lavrada em 02 de outubro de 2006, no Livro 203, folhas 145/154v, do 3º Tabelionato de Notas de Florianópolis/SC, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$70.000,00, foi INTEGRALIZADO pela CELESC DISTRIBUIÇÃO S.A., inscrita no CNPJ 08.336.783/0001-90, com sede em Avenida Itamarati, número 160, Blocos A1, B1 e B2, Itacorubi, Florianópolis/SC. Foram apresentadas as seguintes certidões fiscais: Certidão Negativa de Débitos número 1066/2010, expedida em 01 de julho de 2011, pela Prefeitura Municipal de Balneário Gaivota/SC; Certidão Negativa de Débitos Estaduais número 110140016404614, emitida em 18 de abril de 2011, pela Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina; Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle 0C7C.C193.C04A.8D04, emitida em 20 de junho de 2011, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros número 310122011-20001030, emitida em 26 de julho de 2011, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Conforme escritura pública, foi recolhido o FRJ/SC no valor de R\$330,00, no Banco Besc, sob autenticação número 004685. Foi apresentada certidão de isenção de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Balneário Gaivota/SC. Protocolo 100.721, de 19 de julho de 2011. Emolumentos: R\$367,23. Selo: R\$1,20. A escrevente autorizada, SM (Samara Rampinelli Machado).

onr

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

ri digital



Valide aqui  
este documento

**Registro**  
de Imóveis do Brasil  
SOMBRIO - SC

**ESTADO DE SANTA CATARINA**

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOMBRIO**

OFICIAL TITULAR: RAQUEL LEMOS DA COSTA AMORIM

Avenida Nereu Ramos, número 418, 4º andar - Centro, Sombrio - SC

CEP: 88960-000 - Fone: (48)3533-1434 - E-mail: risombrio@hotmail.com

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 37.071, de 30 de janeiro de 1991.

O referido é verdade e dou fé.

Sombrio-SC, 19 de junho de 2026.

Documento assinado digitalmente por Raquel Lemos da Costa Amorim - Oficial Titular

|                     |     |       |
|---------------------|-----|-------|
| <b>Emolumentos:</b> | R\$ | 27,56 |
| <b>FRJ:</b>         | R\$ | 6,26  |
| <b>ISS:</b>         | R\$ | 1,38  |
| <b>Total:</b>       | R\$ | 35,20 |



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%)

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual nº 1.171 de 23 de novembro de 1954 (Comarca de Turvo/SC) e Lei Complementar Estadual nº 181 de 21 de setembro de 1999 (Comarca de Santa Rosa do Sul/SC), nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º do Código de Normas da CGJ/SC.

**CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5XZ7Y-9CB2-J-YJGGH-VZNF2>

onr

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

ridigital

## A2: Documentação Fotográfica (\*)



(\*) documentação fotográfica completa disponível em meio magnético.

Vistoria JUN/26



### A3: Dados de Mercado Pesquisados e Utilizados

| Desconsiderado/a                                  |    |                 |                 |               |                          |            |        |           |          |            |        |           |           |           |       |          |       |       |          |
|---------------------------------------------------|----|-----------------|-----------------|---------------|--------------------------|------------|--------|-----------|----------|------------|--------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|-------|-------|----------|
| Dado                                              |    | Endereço        | Bairro          | Cidade        | Observação               | valor      | area   | n°frentes | Vocalcao | Topografia | Acesso | TamFrente | DistPolo  | PtB       | Renda | Atrativo | Nível | Forma | vunit    |
|                                                   | 1  | lagoa cortada   | furnas          | baln gaivotas | balneario imóveis        | 300.000,00 | 300,00 | 2         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 1        | 1     | 1     | 1.000,00 |
|                                                   | 2  | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 600.000,00 | 375,00 | 1         | 2        | 2,00       | 1      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 1        | 1     | 1     | 1.600,00 |
|                                                   | 3  | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 700.000,00 | 375,00 | 2         | 2        | 2,00       | 1      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 1        | 1     | 1     | 1.866,67 |
|                                                   | 4  | village dunas   | village dunas   | baln gaivotas | balneario imóveis        | 570.000,00 | 600,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 1        | 1     | 1     | 950,00   |
| *                                                 | 5  | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 550.000,00 | 375,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 1.466,67 |
|                                                   | 6  | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 500.000,00 | 300,00 | 2         | 2        | 2,00       | 1      | 14        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 1.666,67 |
| *                                                 | 7  | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 490.000,00 | 375,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 1.306,67 |
|                                                   | 8  | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 395.000,00 | 375,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 15        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 1.053,33 |
|                                                   | 9  | santa fe        | santa fe        | baln gaivotas | balneario imóveis        | 290.000,00 | 300,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 966,67   |
|                                                   | 10 | brilha mares    | brilha mares    | baln gaivotas | balneario imóveis        | 250.000,00 | 310,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 10        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 806,45   |
|                                                   | 11 | lagoa cortada   | lagoa cortada   | baln gaivotas | balneario imóveis        | 230.000,00 | 280,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 10        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 821,43   |
|                                                   | 12 | lagoa cortada   | lagoa cortada   | baln gaivotas | balneario imóveis        | 209.000,00 | 300,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 696,67   |
| *                                                 | 13 | ultra mar       | ultra mar       | baln gaivotas | balneario imóveis        | 100.000,00 | 300,00 | 1         | 2        | 1,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 0     | 1     | 333,33   |
|                                                   | 14 | valverde        | valverde        | baln gaivotas | balneario imóveis        | 150.000,00 | 264,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 10        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 568,18   |
|                                                   | 15 | areias claras   | areias claras   | baln gaivotas | balneario imóveis        | 130.000,00 | 250,00 | 2         | 2        | 2,00       | 0      | 8         | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 520,00   |
|                                                   | 16 | janaina         | janaina         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 180.000,00 | 300,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 600,00   |
|                                                   | 17 | caminhos do mar | caminhos do mar | baln gaivotas | balneario imóveis        | 200.000,00 | 300,00 | 2         | 2        | 2,00       | 0      | 13        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 666,67   |
|                                                   | 18 | centro          | centro          | baln gaivotas | litoral beira mar        | 195.000,00 | 288,00 | 1         | 2        | 2,00       | 1      | 10        | 1         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 677,08   |
|                                                   | 19 | rua 8           | itapoã          | baln gaivotas | litoral beira mar        | 180.000,00 | 288,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 625,00   |
|                                                   | 20 | ultra mar       | ultra mar       | baln gaivotas | litoral beira mar        | 150.000,00 | 250,00 | 1         | 2        | 1,00       | 1      | 8         | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 600,00   |
|                                                   | 21 | nova torres     | nova torres     | baln gaivotas | litoral beira mar        | 170.000,00 | 288,00 | 1         | 2        | 1,00       | 0      | 10        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 590,28   |
|                                                   | 22 | ultra mar       | ultra mar       | baln gaivotas | murilo castilhos imóveis | 107.000,00 | 150,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 6         | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 713,33   |
|                                                   | 23 | lagoa cortada   | lagoa cortada   | baln gaivotas | murilo castilhos imóveis | 190.000,00 | 300,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 633,33   |
|                                                   | 24 | areias claras   | areias claras   | baln gaivotas | turra imoveia            | 185.000,00 | 300,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 10        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 616,67   |
|                                                   | 25 | santa fe        | santa fe        | baln gaivotas | turra imoveia            | 190.000,00 | 300,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 633,33   |
|                                                   | 26 | village dunas   | village dunas   | baln gaivotas | turra imoveia            | 190.000,00 | 312,00 | 1         | 2        | 2,00       | 0      | 10        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 608,97   |
| *                                                 | 27 | turimar         | turimar         | baln gaivotas | turra imoveia            | 495.000,00 | 425,00 | 2         | 2        | 2,00       | 1      | 14        | 0         | 16.230,67 | 0     | 1        | 1     | 1     | 1.164,71 |
|                                                   | 28 | ultra mar       | ultra mar       | baln gaivotas | turra imoveia            | 150.000,00 | 300,00 | 1         | 2        | 1,00       | 0      | 10        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 500,00   |
|                                                   | 29 | village dunas   | village dunas   | baln gaivotas | turra imoveia            | 180.000,00 | 299,00 | 1         | 2        | 1,00       | 0      | 10        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 602,01   |
|                                                   | 30 | turimar         | turimar         | baln gaivotas | turra imoveia            | 299.000,00 | 400,00 | 2         | 2        | 2,00       | 1      | 12        | 0         | 16.230,67 | 0     | 0        | 1     | 1     | 747,50   |
| Rua dos Imigrantes, sem nr. Balneario Gaivotas/SC |    |                 |                 |               |                          |            |        |           |          |            |        |           |           |           |       |          |       |       |          |
| RUA VALIANDO                                      |    |                 |                 |               |                          | 288        | 2      | 2         | 2        | 0          | 12     | 0         | 16.230,67 | 0         | 0     | 1        | 1     | 1 ??? |          |

Na tabela acima a lista da totalidade dos **dados e variáveis** testadas, ou seja, os dados/variáveis utilizadas e os dados/variáveis que foram excluídos do modelo estão indicados nas linhas/colunas com (\*).

| Dado      | Endereço        | Bairro          | Cidade        | Observação               | area                                             | Acesso | TAmFrente | Atrativo | vunit    |
|-----------|-----------------|-----------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------------------|--------|-----------|----------|----------|
| 1         | lagoa cortada   | furnas          | baln gaivotas | balneario imóveis        | 300,00                                           | 0      | 12        | 1        | 1.000,00 |
| 2         | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 375,00                                           | 1      | 12        | 1        | 1.600,00 |
| 3         | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 375,00                                           | 1      | 12        | 1        | 1.866,67 |
| 4         | vilage dunas    | vilage dunas    | baln gaivotas | balneario imóveis        | 600,00                                           | 0      | 12        | 1        | 950,00   |
| 6         | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 300,00                                           | 1      | 14        | 0        | 1.666,67 |
| 8         | turimar         | turimar         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 375,00                                           | 0      | 15        | 0        | 1.053,33 |
| 9         | santa fe        | santa fe        | baln gaivotas | balneario imóveis        | 300,00                                           | 0      | 12        | 0        | 966,67   |
| 10        | brilha mares    | brilha mares    | baln gaivotas | balneario imóveis        | 310,00                                           | 0      | 10        | 0        | 806,45   |
| 11        | lagoa cortada   | lagoa cortada   | baln gaivotas | balneario imóveis        | 280,00                                           | 0      | 10        | 0        | 821,43   |
| 12        | lagoa cortada   | lagoa cortada   | baln gaivotas | balneario imóveis        | 300,00                                           | 0      | 12        | 0        | 696,67   |
| 14        | valverde        | valverde        | baln gaivotas | balneario imóveis        | 264,00                                           | 0      | 10        | 0        | 568,18   |
| 15        | areias claras   | areias claras   | baln gaivotas | balneario imóveis        | 250,00                                           | 0      | 8         | 0        | 520,00   |
| 16        | janaina         | janaina         | baln gaivotas | balneario imóveis        | 300,00                                           | 0      | 12        | 0        | 600,00   |
| 17        | caminhos do mar | caminhos do mar | baln gaivotas | balneario imóveis        | 300,00                                           | 0      | 13        | 0        | 666,67   |
| 18        | centro          | centro          | baln gaivotas | litoral beira mar        | 288,00                                           | 1      | 10        | 0        | 677,08   |
| 19        | rua 8           | itapoã          | baln gaivotas | litoral beira mar        | 288,00                                           | 0      | 12        | 0        | 625,00   |
| 20        | ultra mar       | ultra mar       | baln gaivotas | litoral beira mar        | 250,00                                           | 1      | 8         | 0        | 600,00   |
| 21        | nova torres     | nova torres     | baln gaivotas | litoral beira mar        | 288,00                                           | 0      | 10        | 0        | 590,28   |
| 22        | ultra mar       | ultra mar       | baln gaivotas | murilo castilhos imoveis | 150,00                                           | 0      | 6         | 0        | 713,33   |
| 23        | lagoa cortada   | lagoa cortada   | baln gaivotas | murilo castilhos imoveis | 300,00                                           | 0      | 12        | 0        | 633,33   |
| 24        | areias claras   | areias claras   | baln gaivotas | turra imoveia            | 300,00                                           | 0      | 10        | 0        | 616,67   |
| 25        | santa fe        | santa fe        | baln gaivotas | turra imoveia            | 300,00                                           | 0      | 12        | 0        | 633,33   |
| 26        | vilage dunas    | vilage dunas    | baln gaivotas | turra imoveia            | 312,00                                           | 0      | 10        | 0        | 608,97   |
| 28        | ultra mar       | ultra mar       | baln gaivotas | turra imoveia            | 300,00                                           | 0      | 10        | 0        | 500,00   |
| 29        | vilage dunas    | vilage dunas    | baln gaivotas | turra imoveia            | 299,00                                           | 0      | 10        | 0        | 602,01   |
| 30        | turimar         | turimar         | baln gaivotas | turra imoveia            | 400,00                                           | 1      | 12        | 0        | 747,50   |
| AVALIANDO |                 |                 |               |                          | Rua dos Imigrantes, sem nr. Balneário Gaivota/SC | 288    | 0         | 12       | 0 ???    |

Na tabela acima a lista dos **dados e variáveis** utilizados.

## A4: Memória de Cálculo

### **Data de referência:**

28/06/2026 23:22

### **Informações complementares:**

- Número de variáveis: 14
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 30
- Número de dados considerados: 26

### **Resultados Estatísticos:**

#### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,863123
- Coeficiente de determinação: 0,744982
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,696407
- Fisher-Snedecor: 15,34
- Significância: 0,01

#### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,744982

### **Normalidade dos resíduos**

- 69% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

### **Outliers do Modelo: 0**

### **Equação**

| Regressores | Equação | T-Observado | Significância | Crescimento Não-Linear |
|-------------|---------|-------------|---------------|------------------------|
| • area      | ln(x)   | -2,2        | 3,94          | -9,85%                 |
| • Acesso    | x       | 3,72        | 0,13          | 49,70%                 |
| • TAmFrente | x       | 3,62        | 0,16          | 11,20%                 |
| • Atrativo  | x       | 4,45        | 0,02          | 82,10%                 |
| • vunit     | y       |             |               |                        |

$$vunit = 2906,9755 - 588,28108 * \ln(\text{area}) + 359,00242 * \text{Acesso} + 100,31217 * \text{TAmFrente} + 586,94899 * \text{Atrativo}$$

Fonte: Informações extraídas do programa de computador TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear múltipla Versão 1.5.9, fornecido pela empresa TECSYS Engenharia ([www.tecsys.eng.br](http://www.tecsys.eng.br))

A5: Tabela demonstrativa da pontuação para o grau de fundamentação e precisão  
Tabela 1, 2 e 3 – Tabela para modelos de regressão linear - BENFEITORIA

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

### FUNDAMENTAÇÃO

| Item | Descrição                                                                                                                              | Pontos obtidos                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|      |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                                            | Ptos | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ptos | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ptos |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                                | X    | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.                                                                        | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                          |      | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X    | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | X    | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                                             |      | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                                   | X    | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo |      | Admitida, desde que:<br>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;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo |      |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                            | X    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
| 6    | Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                             | X    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |

#### PONTUAÇÃO

17 Pontos

#### Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

|    |                                                                                                                                                                                                                       |   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| a) | Apresentação do laudo na modalidade completa.                                                                                                                                                                         | X |
| b) | Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação. | X |
| c) | Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.                                                                                                        |   |
| d) | Adoção da estimativa central.                                                                                                                                                                                         | X |

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU II

### PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

|                                               |     |        |
|-----------------------------------------------|-----|--------|
| Valor central estimado no modelo de regressão |     | 779,31 |
| Valores do intervalo de confiança             | MAX | 854,74 |
|                                               | MÍN | 703,88 |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança   | MAX | 9,68%  |
|                                               | MÍN | 9,68%  |
| Amplitude do intervalo de confiança           |     | 19,36% |

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU III

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

Tabela 7 e 8 – Tabela para método de quantificação de custos – BENFEITORIAS

| Tabela 7 - Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias |                            |                                                                                            |   |                                                                                                      |   |                                                                                                           |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Item                                                                                                        | Descrição                  | III                                                                                        |   | II                                                                                                   |   | I                                                                                                         |   |
| 1                                                                                                           | Estimativa de custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                          | 3 | Pela utilização de custo unitário básico para projetos semelhante ao projeto padrão                  | 2 | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes | 1 |
| 2                                                                                                           | BDI                        | Calculado                                                                                  | 3 | Justificado                                                                                          | 2 | Arbitrado                                                                                                 | 1 |
| 3                                                                                                           | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo | 3 | Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | 2 | Arbitrada                                                                                                 | 1 |
| Total de Pontos Obtidos                                                                                     |                            |                                                                                            |   |                                                                                                      |   | 7                                                                                                         |   |

| Tabela 8 - Enquadramento de laudos segundo seus graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias |                                       |                             |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Graus                                                                                                                                            | III                                   | II                          | I                          |
| Pontos Mínimos                                                                                                                                   | 7                                     | 5                           | 3                          |
| Itens Obrigatórios no grau correspondente                                                                                                        | 1, com os demais no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | todos, no mínimo no Grau I |
| Grau de Fundamentação Obtida                                                                                                                     |                                       |                             | GRAU II                    |

Tabela 11 e 12 – Fundamentação e Precisão para Método Evolutivo

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

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

## A6: Tabela CUB SINDUSCON

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Maio/2026, para ser usado em Junho/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Junho/2026. "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\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

| PADRÃO BAIXO |          |       |
|--------------|----------|-------|
| R-1          | 2.818,65 | 0,99% |
| PP-4         | 2.564,06 | 1,08% |
| R-8          | 2.426,58 | 1,04% |
| PIS          | 1.955,96 | 0,92% |

| PADRÃO NORMAL |          |       |
|---------------|----------|-------|
| R-1           | 3.366,02 | 1,12% |
| PP-4          | 3.108,61 | 1,00% |
| R-8           | 2.745,26 | 1,03% |
| R-16          | 2.650,45 | 1,04% |

| PADRÃO ALTO |          |       |
|-------------|----------|-------|
| R-1         | 4.095,76 | 1,13% |
| R-8         | 3.265,26 | 1,11% |
| R-16        | 3.402,05 | 0,91% |

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

| PADRÃO NORMAL |          |       |
|---------------|----------|-------|
| CAL-8         | 3.132,19 | 0,86% |
| CSL-8         | 2.728,43 | 0,89% |
| CSL-16        | 3.642,01 | 0,89% |

| PADRÃO ALTO |          |       |
|-------------|----------|-------|
| CAL-8       | 3.328,78 | 1,03% |
| CSL-8       | 2.983,97 | 1,23% |
| CSL-16      | 3.967,14 | 1,22% |

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

|      |          |       |
|------|----------|-------|
| RP1Q | 2.999,92 | 1,20% |
| GI   | 1.535,75 | 0,91% |

Sinduscon Grande Florianópolis-SC

## A7: Depreciação Imóveis e Fator de Comercialização e BDI

**Tabela Ross Heidecke para depreciação de imóveis**

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

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

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

### Fator de Comercialização

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

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

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

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

### Valores de BDI por Tipo de Obra

| Tipo de Obra                                                                    | 1o quartil | Médio  | 3o quartil |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|------------|
| CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS                                                         | 20,34%     | 22,12% | 25%        |
| CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS                                              | 19,60%     | 20,97% | 24%        |
| CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO (ÁGUA, COLETA ESGOTO E OUTRAS)             | 20,76%     | 24,18% | 26%        |
| CONSTRUÇÃO e MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA | 24,00%     | 25,84% | 28%        |
| OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E                                                   | 22,80%     | 27,48% | 31%        |
| Fonte:ACÓRDÃO No 2622/2013 – TCU – Plenário                                     |            |        |            |



CAU/BR

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16989413

**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome Civil/Social: ROSANE SARAIVA CASTANHO DAGANI  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 387.XXX.XXX-53  
Nº do Registro: 000A905950

**1.1 Empresa Contratada**

Razão Social: ARCOPLANO ARQUITETURA LTDA  
Período de Responsabilidade Técnica: 03/06/2015 - sem data fim

CNPJ: 21.XXX.XXX/0001-47  
Nº Registro: 0000PJ301230

**2. DETALHES DO RRT**

Nº do RRT: MM16989413I00CT001  
Data de Cadastro: 15/06/2026  
Data de Registro: 15/06/2026

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24724221

Pago em: 15/06/2026

**3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE****3.1 Serviço 001**

Contratante: CELESC  
Tipo: Órgão Público  
Valor do Serviço/Honorários: R\$142.500,00

CPF/CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-90  
Data de Início: 01/06/2026  
Data de Previsão de Término: 30/06/2026

**3.1.1 Endereço da Obra/Serviço**

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ZÉLIO PAULO GALLI  
Bairro: FÁBIO SILVA

CEP: 88803350  
Nº: SEM NR  
Complemento:  
Cidade/UF: CRICIÚMA/SC

**3.1.1.1 Atividade(s) Técnica(s)**

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

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

**3.1.1.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.1.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT32226

**3.1.1.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT 16989413**

Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**3.1.2 Endereço da Obra/Serviço**

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: IMIGRANTES

Bairro: CENTRO

CEP: 88955000

Nº: SEM NR

Complemento:

Cidade/UF: BALNEÁRIO GAIVOTA/SC

**3.1.2.1 Atividade(s) Técnica(s)**

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 288,00

Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 80,00

Unidade: metro quadrado

**3.1.2.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.2.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO com BENFEITORIAS - agencia CELESC - EVOLUTIVO - MAT37071

**3.1.2.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**3.1.3 Endereço da Obra/Serviço**

País: Brasil

Tipo Logradouro: ESTRADA

Logradouro: GERAL MONTECRISTA

Bairro: MONTE CRISTA

CEP: 89248000

Nº: SEM NR

Complemento:

Cidade/UF: GARUVA/SC

**3.1.3.1 Atividade(s) Técnica(s)**

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 17.509.974,00

Unidade: metro quadrado

**3.1.3.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.3.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE TERRENO RURAL- MCDDM - MAT120



### 3.1.3.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.4 Endereço da Obra/Serviço

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

#### 3.1.4.1 Atividade(s) Técnica(s)

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO | Quantidade: 408,52      |
| Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO                             | Unidade: metro quadrado |

#### 3.1.4.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

#### 3.1.4.3 Descrição da Obra/Serviço

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT4204

### 3.1.4.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.5 Endereço da Obra/Serviço

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| País: Brasil           | CEP: 89218060           |
| Tipo Logradouro: RUA   | Nº: 168                 |
| Logradouro: GUIA LOPES | Complemento:            |
| Bairro: SANTO ANTÔNIO  | Cidade/UF: JOINVILLE/SC |

#### 3.1.5.1 Atividade(s) Técnica(s)

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO | Quantidade: 1.400,00    |
| Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO                             | Unidade: metro quadrado |

#### 3.1.5.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT 16989413**

### 3.1.5.3 Descrição da Obra/Serviço

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT89868

### 3.1.5.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.6 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: CALIXTO ALVES DE JESUS

Bairro: CENTRO

CEP: 88390000

Nº: SEM NR

Complemento:

Cidade/UF: BARRA VELHA/SC

#### 3.1.6.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 3.558,30

Unidade: metro quadrado

#### 3.1.6.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

### 3.1.6.3 Descrição da Obra/Serviço

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT16538

### 3.1.6.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.7 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: PROF ARI NOGUEIRA DOS SANTOS

Bairro: CENTRO

CEP: 88390000

Nº: 227

Complemento:

Cidade/UF: BARRA VELHA/SC

#### 3.1.7.1 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 340,64

Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 148,97

Unidade: metro quadrado



### 3.1.7.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

### 3.1.7.3 Descrição da Obra/Serviço

AValiação DE TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS - EVOLUTIVO- MAT289

### 3.1.7.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.8 Endereço da Obra/Serviço

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| País: Brasil                | CEP: 88790000        |
| Tipo Logradouro: R          | Nº: 46               |
| Logradouro: DUQUE DE CAXIAS | Complemento:         |
| Bairro: CENTRO HISTORICO    | Cidade/UF: LAGUNA/SC |

### 3.1.8.1 Atividade(s) Técnica(s)

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO | Quantidade: 751,52      |
| Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO                             | Unidade: metro quadrado |
| Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO | Quantidade: 500,00      |
| Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO                             | Unidade: metro quadrado |

### 3.1.8.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

### 3.1.8.3 Descrição da Obra/Serviço

AValiação DE TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS - EVOLUTIVO- MAT14384

### 3.1.8.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.9 Endereço da Obra/Serviço

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| País: Brasil              | CEP: 88865000             |
| Tipo Logradouro: RUA      | Nº: 151                   |
| Logradouro: ATILIO BRATTI | Complemento:              |
| Bairro: CENTRO            | Cidade/UF: NOVA VENEZA/SC |



### 3.1.9.1 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 225,00  
Unidade: metro quadrado

### 3.1.9.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

### 3.1.9.3 Descrição da Obra/Serviço

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT19201

### 3.1.9.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.10 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ACESSO PELA RUA 3  
Bairro: CENTRO

CEP: 88860000  
Nº: SEM NR  
Complemento: ENCRAVADO  
Cidade/UF: SIDERÓPOLIS/SC

### 3.1.10.1 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 752,60  
Unidade: metro quadrado

### 3.1.10.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

### 3.1.10.3 Descrição da Obra/Serviço

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT18921

### 3.1.10.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.11 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: AVENIDA  
Logradouro: VITORIO VOLPATO

CEP: 89600000  
Nº: 47  
Complemento:

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT 16989413**

Bairro: CENTRO

Cidade/UF: JOAÇABA/SC

**3.1.11.1 Atividade(s) Técnica(s)**Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO  
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃOQuantidade: 191,63  
Unidade: metro quadrado**3.1.11.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.11.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE SALA COMERCIAL - MCDDM - MAT24438

**3.1.11.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**3.1.12 Endereço da Obra/Serviço**País: Brasil  
Tipo Logradouro: ESTRADA  
Logradouro: DALPAI A BOA ESPERANCA  
Bairro: DALPAICEP: 89620000  
Nº: SEM NR  
Complemento:  
Cidade/UF: CAMPOS NOVOS/SC**3.1.12.1 Atividade(s) Técnica(s)**Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO  
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃOQuantidade: 612,75  
Unidade: metro quadrado**3.1.12.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.12.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE TERRENO RURAL - MCDDM - MAT34780

**3.1.12.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**3.1.13 Endereço da Obra/Serviço**

País: Brasil

CEP: 89520000

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT 16989413**

Tipo Logradouro: R  
Logradouro: CEL VIDAL RAMOS  
Bairro: CENTRO

Nº: SEM NR  
Complemento:  
Cidade/UF: CURITIBANOS/SC

**3.1.13.1 Atividade(s) Técnica(s)**

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

Quantidade: 6.524,35  
Unidade: metro quadrado

**3.1.13.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.13.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT27179

**3.1.13.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**3.1.14 Endereço da Obra/Serviço**

País: Brasil  
Tipo Logradouro: EPAC  
Logradouro: PRAIA VERMELHA  
Bairro: CENTRO

CEP: 89190000  
Nº: SEM NR  
Complemento:  
Cidade/UF: TAIÓ/SC

**3.1.14.1 Atividade(s) Técnica(s)**

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

Quantidade: 5.700,00  
Unidade: metro quadrado

**3.1.14.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.14.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT5734

**3.1.14.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



### 3.1.15 Endereço da Obra/Serviço

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| País: Brasil                         | CEP: 89160000            |
| Tipo Logradouro: RUA                 | Nº: SEM NR               |
| Logradouro: PEDRO AVELINO DOS SANTOS | Complemento:             |
| Bairro: BARRA DO TROMBUDO            | Cidade/UF: RIO DO SUL/SC |

#### 3.1.15.1 Atividade(s) Técnica(s)

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO | Quantidade: 330,00      |
| Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO                             | Unidade: metro quadrado |

#### 3.1.15.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

#### 3.1.15.3 Descrição da Obra/Serviço

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT43176 e MAT 43177

#### 3.1.15.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.16 Endereço da Obra/Serviço

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| País: Brasil              | CEP: 89150000                    |
| Tipo Logradouro: TRAVESSA | Nº: SEM NR                       |
| Logradouro: JOSE BINDER   | Complemento:                     |
| Bairro: CENTRO            | Cidade/UF: PRESIDENTE GETÚLIO/SC |

#### 3.1.16.1 Atividade(s) Técnica(s)

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO | Quantidade: 1.178,44    |
| Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO                             | Unidade: metro quadrado |

#### 3.1.16.2 Tipologia

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

#### 3.1.16.3 Descrição da Obra/Serviço

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - MCDDM - MAT11790

#### 3.1.16.4 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT 16989413****3.1.17 Endereço da Obra/Serviço**

País: Brasil  
Tipo Logradouro: EPAC  
Logradouro: BR470  
Bairro: CENTRO

CEP: 89140000  
Nº: SEM NR  
Complemento:  
Cidade/UF: IBIRAMA/SC

**3.1.17.1 Atividade(s) Técnica(s)**

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

Quantidade: 195.284,00  
Unidade: metro quadrado

**3.1.17.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.17.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE GLEBA URBANA - MCDDM - MAT15878

**3.1.17.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**3.1.18 Endereço da Obra/Serviço**

País: Brasil  
Tipo Logradouro: AVENIDA  
Logradouro: ITAMARATI  
Bairro: ITACORUBI

CEP: 88034400  
Nº: 160  
Complemento:  
Cidade/UF: FLORIANÓPOLIS/SC

**3.1.18.1 Atividade(s) Técnica(s)**

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

Quantidade: 13,26  
Unidade: metro quadrado

**3.1.18.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.18.3 Descrição da Obra/Serviço**

avaliação de valor de locação de espaço dentro da SEDE AC da CELESC para posto de atendimento CELOS. MCDDM. MAT24745

**3.1.18.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT 16989413**

Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**3.1.19 Endereço da Obra/Serviço**

País: Brasil

Tipo Logradouro: R

Logradouro: DOS VEREADORES

Bairro: CANTA GALO

CEP: 89162850

Nº: SEM NR

Complemento:

Cidade/UF: RIO DO SUL/SC

**3.1.19.1 Atividade(s) Técnica(s)**

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 3.333,90

Unidade: metro quadrado

**3.1.19.2 Tipologia**

Tipologia: Corporativo ou Administrativo

**3.1.19.3 Descrição da Obra/Serviço**

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO - subestação CELESC - MCDDM - MAT4399

**3.1.19.4 Declaração de Acessibilidade**

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

**4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO**

Nº do RRT

**MM16989413100CT001**

Contratante

**CELESC**

Forma de Registro

**INICIAL**

Data de Registro

**15/06/2026****5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE**

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

**6. ASSINATURA ELETRÔNICA**

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ROSANE SARAIVA CASTANHO DAGANI, registro CAU nº 000A905950, na data e hora: 2026-06-15 10:29:01, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.  
Documento Impresso em: 28/06/2026 às 18:44:50 por: siccau, ip 10.244.1.10.



## A9: Fotos Dados Amostrais

### CELESC BALNEARIO GAIVOTAS TERRENO 288 M2 ALIENAÇÃO SET/25

COD-1

Terreno de esquina à venda no Condomínio Lagoa Cortada em Balneário Gaivota/SC

Área do Terreno: 300,00m² | Fundos: 25m | Largura: 12m | Posição: Sul e Leste

Bairro: Lagoa Cortada | Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno | Código: 00063

**R\$ 300.000,00**

**Informações sobre o imóvel**  
Terreno de esquina para você adquirir em um Condomínio na cidade de Balneário Gaivota/SC!  
VALOR DO INVESTIMENTO:

Cod-2

Ótima opção de terreno no Bairro Turimar em Balneário Gaivota/SC.

Área do Terreno: 375,00m² | Fundos: 25m | Largura: 15m | Posição: Sul e Leste

Bairro: Turimar | Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno | Código: 00034

**R\$ 800.000,00**

**Informações sobre o imóvel**  
Pensou em adquirir um imóvel no Bairro mais nobre de Balneário Gaivota?  
VALOR DO INVESTIMENTO:  
R\$800.000,00 à vista ou 50% de entrada + saldo em 24x.

Cod-3

2 ótimas opções de terreno em frente à Prefeitura Municipal de Balneário Gaivota/SC.

Área do Terreno: 375,00m² | Fundos: 25m | Largura: 15m | Posição: Norte e Leste

Bairro: Turimar | Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno | Código: 00033

**R\$ 700.000,00**

**Informações sobre o imóvel**  
Essas opções ficam em frente à Prefeitura Municipal de Balneário Gaivota!  
VALOR DO INVESTIMENTO:  
R\$700.000,00 à vista ou 50% de entrada + saldo em 24x cada terreno.

Cod-4

2 terrenos lado a lado no Baio

balnearioimoveisbg.com.br/imoveis/245-2-terrenos-lado-a-lado-no-bairro-village-dunas-em-balneario-gaivota-sc/

Gmail YouTube Maps

QUEM SOMOS

IMÓVEIS

SERVIÇOS

NOVIDADES

BALNEÁRIO

BALNEÁRIO GAIVOTA

DEPOIMENTOS

CONTATO



2 terrenos lado a lado no Bairro Village Duns em Balneário Gaivota/SC

Área do Terreno  
300,00m²

Fundo:  
25m

Largura:  
12m

Posição:  
Sul

Bairro: Village Duns

Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno

Código: 00190

R\$ 570.000,00

Informações sobre o imóvel

Dê uma olhada nessas duas opções lado a lado que temos na primeira quadra do mar em um dos Bairros mais procurados de Balneário Gaivota e me chame para mais detalhes.

Cod-5

Ótima opção de terreno no Ba

balnearioimoveisbg.com.br/imoveis/87-otima-opcao-de-terreno-no-bairro-turimar-em-balneario-gaivota-sc/

Gmail YouTube Maps

QUEM SOMOS

IMÓVEIS

SERVIÇOS

NOVIDADES

BALNEÁRIO

BALNEÁRIO GAIVOTA

DEPOIMENTOS

CONTATO



Ótima opção de terreno no Bairro Turimar em Balneário Gaivota/SC.

Área do Terreno  
375,00m²

Fundo:  
25m

Largura:  
15m

Posição:  
Sul e Oeste

Bairro: Turimar

Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno

Código: 00032

R\$ 550.000,00

Informações sobre o imóvel

Pensou em adquirir um imóvel no Bairro mais nobre de Balneário Gaivota?

VALOR DO INVESTIMENTO:  
R\$550.000,00 à vista ou 50% de entrada + saldo em 24x.

Cod-6

Terreno de esquina no Bairro T

balnearioimoveisbg.com.br/imoveis/293-terreno-de-esquina-no-bairro-turimar-em-balneario-gaivota-sc/

Gmail YouTube Maps

QUEM SOMOS

IMÓVEIS

SERVIÇOS

NOVIDADES

BALNEÁRIO

BALNEÁRIO GAIVOTA

DEPOIMENTOS

CONTATO



Terreno de esquina no Bairro Turimar em Balneário Gaivota/SC.

Área do Terreno  
300,00m²

Fundo:  
25m

Largura:  
17m

Posição:  
Sul e Oeste

Bairro: Turimar

Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno

Código: 00238

R\$ 500.000,00

Informações sobre o imóvel

Pensou em adquirir um imóvel no Bairro mais nobre de Balneário Gaivota?

VALOR DO INVESTIMENTO:  
R\$500.000,00 e o valor deste imóvel.

Cod-7

3 terrenos no Bairro Turimar em Balneário Gaivota/SC

Área do Terreno: 375,00m²

Fundo: 25m

Largura: 15m

Posição: Sul

Bairro: Turimar

Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno

Código: 00025

Informações sobre o imóvel

Pensou em adquirir um imóvel no Bairro mais nobre de Balneário Gaivota?

VALOR DO INVESTIMENTO:

Terrenos a partir de R\$490.000,00 à vista ou 50% de entrada + saldo em 24x.

R\$ 490.000,00

Cod-8

Terreno de esquina no Bairro Turimar em Balneário Gaivota/SC

Área do Terreno: 375,00m²

Fundo: 25m

Largura: 15m

Posição: Sul e Oeste

Bairro: Turimar

Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno

Código: 00031

Informações sobre o imóvel

Pensou em adquirir um imóvel no Bairro mais nobre de Balneário Gaivota?

VALOR DO INVESTIMENTO:

R\$395.000,00 é o valor deste imóvel.

R\$ 395.000,00

Cod-9

Ótima opção de terreno no Bairro Santa Fé em Balneário Gaivota/SC.

Área do Terreno: 300,00m²

Fundo: 25m

Largura: 12m

Posição: Sul

Bairro: Santa Fé

Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno

Código: 00186

Informações sobre o imóvel

Pensou em adquirir um imóvel na praia que mais cresce no Sul de Santa Catarina?

VALOR DO INVESTIMENTO:

R\$290.000,00 o valor deste imóvel.

R\$ 290.000,00

## Cod-10

3 terrenos comerciais no Bairro Brilhamares em Balneário Gaivota/SC

Área do Terreno: 310,00m²  
Fundos: 31m  
Largura: 10m  
Posição: Oeste

Bairro: Brilhamares  
Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno  
Codigo: 00036

**R\$ 250.000,00**

Compartilhe este imóvel

**Informações sobre o imóvel**

Que tal investir em um terreno comercial de frente para o mar em Balneário Gaivota?

VALOR DO INVESTIMENTO:  
R\$250.000,00 é o valor de cada terreno.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:  
- Localizado no Bairro Brilhamares;  
- 900 metros do mar;

## Cod-11

Ótima opção de terreno no Bairro Santa Fé em Balneário Gaivota/SC.

Área do Terreno: 300,00m²  
Fundos: 25m  
Largura: 12m  
Posição: Norte

Bairro: Santa Fé  
Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno  
Codigo: 00374

**R\$ 230.000,00**

**Informações sobre o imóvel**

Pensou em adquirir um imóvel na praia que mais cresce no Sul de Santa Catarina?

VALOR DO INVESTIMENTO:  
R\$230.000,00 é o valor deste imóvel.

## Cod-12

Terreno à venda no Condomínio Lagoa Cortada em Balneário Gaivota/SC

Área do Terreno: 300,00m²  
Fundos: 25m  
Largura: 12m  
Posição: Leste

Bairro: Lagoa Cortada  
Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno  
Codigo: 00061

**R\$ 209.000,00**

**Informações sobre o imóvel**

Dê uma olhada neste terreno frente mar e me chame para saber mais sobre esse imóvel.

VALOR DO INVESTIMENTO:

## Cod-13

Terreno frente mar no Bairro Jardim Ultramar em Balneário Gaivota/SC

Área do Terreno: 300,00m²  
Fundos: 25m  
Largura: 12m  
Posição: Leste

Bairro: Jardim Ultramar  
Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno  
Codigo: 00196

**R\$ 100.000,00**

**Informações sobre o imóvel**

Chegue a opção para você investir no Bairro que mais cresce em Balneário Gaivota, me chame para mais detalhes.

VALOR DO INVESTIMENTO:

## Cod-14

2 terrenos à venda no Bairro Valverde em Balneário Gaivota/SC.

Área do Terreno: 264,00m²  
Fundos: 12m  
Largura: 22m  
Posição: Oeste

Bairro: Valverde  
Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno  
Codigo: 00376

**R\$ 150.000,00**

Compartilhe este imóvel

**Informações sobre o imóvel**

2 terrenos lado a lado próximo ao mar, pronto para construir no Bairro Valverde aqui em Balneário Gaivota e me chame para mais informações!

VALOR DO INVESTIMENTO:  
R\$150.000,00 à vista ou Entrada de 50% + saldo em até 24x cada terreno.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:  
- Localizado no Bairro Valverde;

## Cod-15

3 opções de terrenos à venda no Bairro Areias Claras em Balneário Gaivota/SC

Área do Terreno: Diversas  
Posição: Diversas

Bairro: Areias Claras  
Cidade: Balneário Gaivota  
Tipo Imóvel: Terreno  
Codigo: 00008

**R\$ 130.000,00**

**Informações sobre o imóvel**

3 opções de terrenos à venda no Bairro Areias Claras em Balneário Gaivota/SC. Essas opções são ideais para convidar a família para adquirir o investimento do futuro, três opções de terrenos pertinho um ao outro podendo adquiri-los juntos ou separadamente.

## Cod-16

**2 terrenos à venda no Bairro Ja**

balnearioimoveisbg.com.br/moveis/379-2-terrenos-a-venda-no-bairro-janaina-em-balneario-gaivota-sc/

QUEM SOMOS **IMÓVEIS** SERVIÇOS NOVIDADES

BALNEÁRIO GAIVOTA DEPOIMENTOS CONTATO

## 2 terrenos à venda no Bairro Janaina em Balneário Gaivota/SC.

|                                     |                       |                        |                          |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
|                                     |                       |                        |                          |
| Área do Terreno:<br><b>300,00m²</b> | Fundos:<br><b>24m</b> | Largura:<br><b>12m</b> | Posição:<br><b>Leste</b> |

Bairro: Janaina      Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno      Código: 00323

**R\$ 180.000,00**

**Informações sobre o imóvel**

2 ótimas opções lado a lado com opção de compra em somente uma, me chame para mais informações.

VALOR DO INVESTIMENTO:

## Cod-17

**4 terrenos na Avenida Interprais (Caminhos do Mar) em Balneário Gaivota/SC**

**BALNEÁRIO GAIVOTA**

QUEM SOMOS | **IMÓVEIS** | SERVIÇOS | NOVIDADES | DEPOIMENTOS | CONTATO

**4 terrenos na Avenida Interprais (Caminhos do Mar) em Balneário Gaivota/SC**

|                                    |                      |                       |                         |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                    |                      |                       |                         |
| Área do Terreno<br><b>360,00m²</b> | Fundos<br><b>30m</b> | Largura<br><b>12m</b> | Posição<br><b>Leste</b> |

**Bairro:** Jardim Ultramar      **Cidade:** Balneário Gaivota

**Tipo Imóvel:** Terreno      **Código:** 00013

**R\$ 200.000,00**

**Informações sobre o imóvel**

Otimas opções para ponto comercial aqui em Balneário Gaivota?

VALOR DO INVESTIMENTO:  
R\$200.000,00 à vista cada terreno.

Chame no WhatsApp  
(41) 9990-1860

## Cod-18

[Lotes/Terrenos à venda em Bai...](#)
[Lote/Terreno 288 m² em Balm...](#)
[Lote/Terreno 288 m² em Balm...](#)

[vivaREAL.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaiotta-288m2-venda-R\\$195000-id-2823046324/?source=ranking%2CPr](#)

[Verde](#) / [SC](#) / [Lotes/Terrenos à venda em Balneário Gaivota](#)

[Para comprar](#)

**Valores**

| Imóvel             | Condomínio           | IPPU                 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>R\$ 195.000</b> | <b>Não informado</b> | <b>Não informado</b> |

**Características**

288 m²

**Litoral Beira Mar Imóveis Ltda**  
 Creci. 6797-J-SC

5/5 (1 classificação)

600 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais

Cod-19

[Venda/Terenos à venda em Bai...](#) X [Lote/Terreno na Rua E, 760, Ita...](#) X [Lote/Terreno na Rua B, 760, Ita...](#) X

vivareal.com.br/move/lote-terreno-itagua-bairros-balneario-gaivoita-288m2-venda-R\$180000-id=2832464929/?source=ranking%2Cwp

3 fotos Mapa

Venda / SC / Lotes/Terenos à venda em Balneário Gaivota / Itapua / Rua 8

[Para comparar](#)

### Valores

| Imóvel      | Condomínio    | IPTU          |
|-------------|---------------|---------------|
| R\$ 180.000 | Não informado | Não informado |

[Análise de preço](#)

### Características

288 m²

**Carol Matos Corretora De Imóv...**  
Creci: 37272-F-SC

- Nenhuma classificação
- 40 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

 Insira seu nome  
 Insira seu e-mail  
 Insira seu telefone  

Olá, gostaria de ter mais

## Cod-20

Lote/Terreno à venda em Bai

X

Lote/Terreno 250 m² em Jard

X

Lote/Terreno 250 m² em Jard

X

+

vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-jardim-ultram-bairros-balneario-galvota-250m2-venda-R\$150000-id-2827493926/?source=ranking%2C&ip=191.96.164.100

Gmail

YouTube

Maps

Valores

Análise de preço

Imóvel

R\$ 150.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Características

250 m²

Localização

Jardim Ultramar, Balneário Galvota - SC

Envie uma mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para visualizar o conteúdo solicitado. Acesse o nosso [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(48) 99204-...

Ver telefone

WhatsApp

Jardim Ultramar

Ver mapa maior

Pousada Village Rock

Prati Tulumar

Jardim Ultramar

Bela Torres

## Cod-21

**Lote/Terreno à venda em Balneário Gaivota - Praia Nova Torres**

Venda | SC | Lotes/Terrenos à venda em Balneário Gaivota | Praia Nova Torres | Avenida Beira Mar

Para comparar

| Valores     | Condomínio    | IPTU    |
|-------------|---------------|---------|
| R\$ 170.000 | Não informado | R\$ 200 |

**Características**

- 288 m²

**Lote/Terreno na Avenida Beira Mar**

vivaREAL.com.br/move/lote-terreno-praia-nova-torres-balneario-gaivota-288m2-venda-R\$170000-id-2851370217/?source=ranking%2Cip

8 fotos Mapa

**Litoral Beira Mar Imóveis Ltda**  
Crecr 6797-J-SC

★ 5/5 (1 classificação) @  
🏠 600 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais

## Cod-22

Meio lote na praia Jardim Ultramar

Bairro: Jardim Ultramar Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno Código: TE19

Informações sobre o imóvel

Terreno à Venda na Praia Jardim Ultramar - Balneário

Meio lote na praia Jardim Ultramar

## Cod-23

Terreno na praia lagoa cortada

Bairro: Lagoa Cortada Cidade: Balneário Gaivota

Tipo Imóvel: Terreno Código: TE120

300m²

R\$ 190.000,00

Características do Imóvel

Próximo do mar Passarela de acesso ao mar

Informações sobre o imóvel

Terreno à Venda na Praia Lagoa Cortada - Balneário Gaivota/SC

300 m² de área (ótimo tamanho)  
Frente Norte  
Apenas 300 metros do mar  
Terreno alto e pronto para construir  
Valor: R\$ 190 mil - Aceita proposta  
Uma oportunidade incrível para você garantir seu espaço no litoral sul catarinense, com localização privilegiada e muita tranquilidade!

Terreno na praia lagoa cortada

## Cod-24

Terreno à venda, 300 m² - Areias Claras - Balneário Gaivota/SC - #199

★★★★★ 5 / 5 (1 avaliação)

Imóvel à Venda > Terrenos > Santa Catarina > Balneário Gaivota > Areias Claras > Terreno à venda, 300 m² - Areias Claras - Balneário Gaivota/SC

Balneário Gaivota - Areias Claras

300,00 m² de área total

R\$ 185.000,00

Mais informações via WhatsApp

Os preços, disponibilidades e condições de pagamento poderão ser alterados sem prévio comunicação.

Mais informações sobre este imóvel

Mensagem:

Olá, tenho interesse no imóvel ref #199 Terreno - Venda, Balneário Gaivota - Areias Claras. Aguardo a resposta. Obrigado

Terreno à venda, 300 m² - Areias Claras - Balneário Gaivota/SC - #199

## Cod-25

Terreno à venda - Santa Fé 1 - 1

turraimoveisgaivota.com.br/imovel/terreno-balneario-gaivota-santa-fe-venda-ref-559/

Imóvel à Venda > Terrenos > Santa Catarina > Balneário Gaivota > Santa Fé > Terreno à venda - Santa Fé 1 - Balneário Gaivota/SC



**Balneário Gaivota - Santa Fé**  
300,00 m² de área total  
R\$ 190.000,00

Mais informações via WhatsApp

Mais informações sobre este imóvel

Mensagem:  
Olá, tenho interesse no imóvel ref #559 Terreno - Venda, Balneário Gaivota - Santa Fé. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome Completo:

## Cod-26

Terreno à venda - Village Dunes 1 - 1

turraimoveisgaivota.com.br/imovel/terreno-balneario-gaivota-village-dunas-norte-venda-ref-107/

**Turra imóveis** A IMOBILIÁRIA VENDAS CONTATO



**Terreno à Venda - Village Dunes Norte**  
Balneário Gaivota/SC

Excelente oportunidade para quem busca tranquilidade e qualidade de vida no litoral sul de Santa Catarina!

- A poucas quadras do mar - ideal para aproveitar a praia todos os dias
- Terreno plano - fácil para construir, com 300 m²
- Bairro em expansão - infraestrutura em crescimento e ótima valorização
- Fácil acesso - próximo ao centro de Balneário Gaivota
- Documentação em dia
- Ideal para:
  - Construção de casa de veraneio
  - Morada fixa com qualidade de vida
  - Investimento com potencial de valorização

Entre em contato agora e garanta seu espaço no litoral.

Mensagem:  
Olá, tenho interesse no imóvel ref #107 Terreno - Venda, Balneário Gaivota - Village Dunes Norte. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome Completo:

Email:

Telefone:

\* campos obrigatórios  
Ao enviar você está aceitando a política de privacidade

enviar

## Cod-27

Terreno à venda, 425 m² - Turim - 1

turraimoveisgaivota.com.br/imovel/terreno-balneario-gaivota-turimar-venda-ref-67/

**Turra imóveis** A IMOBILIÁRIA VENDAS CONTATO

Terreno - Terreno à venda, 425 m² - Turimar - Balneário Gaivota/SC - #067

Imóvel à Venda > Terrenos > Santa Catarina > Balneário Gaivota > Turimar > Terreno à venda, 425 m² - Turimar - Balneário Gaivota/SC



**Balneário Gaivota - Turimar**  
425,00 m² de área total  
R\$ 495.000,00

Mais informações via WhatsApp

Mais informações sobre este imóvel

Mensagem:  
Olá, tenho interesse no imóvel ref #67 Terreno - Venda, Balneário Gaivota - Turimar. Aguardo o contato. Obrigado.

## Cod-28

Terreno à venda - Jardim Ultra

turaimoveisgaivota.com.br/imovel/terreno-balneario-gaivota-jardim-ultramar-venda-ref-534/

CRIC/SC 7.137-J - Balneário Gaivota / SC | (48) 9.9985-3642 | Atendimento via WhatsApp | imóveis favoritos | encontrar ajuda

**Turra** imóveis

A IMOBILIÁRIA | VENDAS | CONTATO

Terreno - Terreno à venda - Jardim Ultramar - Balneário Gaivota/SC - #534

☆☆☆☆ (nenhuma avaliação)

Imóveis à Venda > Terrenos > Santa Catarina > Balneário Gaivota > Jardim Ultramar > Terreno à venda - Jardim Ultramar - Balneário Gaivota/SC

Balneário Gaivota - Jardim Ultramar

300,00 m² de área total

R\$ 150.000,00

Mais informações via WhatsApp

Os preços, disponibilidades e condições de pagamento poderão ser alterados sem prévio comunicado.

Mais informações sobre este imóvel

## Cod-29

Terreno à venda - Village Duna

turaimoveisgaivota.com.br/imovel/terreno-balneario-gaivota-village-dunas-norte-venda-ref-76/

CRIC/SC 7.137-J - Balneário Gaivota / SC | (48) 9.9985-3642 | Atendimento via WhatsApp | imóveis favoritos | encontrar ajuda

**Turra** imóveis

A IMOBILIÁRIA | VENDAS | CONTATO

Terreno - Terreno à venda - Village Dunas Norte - Balneário Gaivota/SC - #076

☆☆☆☆ \$/5 (1 avaliação)

Imóveis à Venda > Terrenos > Santa Catarina > Balneário Gaivota > Village Dunas Norte > Terreno à venda - Village Dunas Norte - Balneário Gaivota/SC

Balneário Gaivota - Village Dunas Norte

300,00 m² de área total

R\$ 180.000,00

Mais informações via WhatsApp

Os preços, disponibilidades e condições de pagamento poderão ser alterados sem prévio comunicado.

Mais informações sobre este imóvel

Mensagem:

Olá, tenho interesse no imóvel ref #76 Terreno -

## Cod-30

Terreno à venda - Turimar-Balne

turaimoveisgaivota.com.br/imovel/terreno-balneario-gaivota-turimar-venda-ref-480/

CRIC/SC 7.137-J - Balneário Gaivota / SC | (48) 9.9985-3642 | Atendimento via WhatsApp | imóveis favoritos | encontrar ajuda

**Turra** imóveis

A IMOBILIÁRIA | VENDAS | CONTATO

Terreno - Terreno à venda - Turimar-Balneário Gaivota/SC - #480

☆☆☆☆ (nenhuma avaliação)

Imóveis à Venda > Terrenos > Santa Catarina > Balneário Gaivota > Turimar > Terreno à venda - Turimar-Balneário Gaivota/SC

Balneário Gaivota - Turimar

400,00 m² de área total

R\$ 299.000,00

Mais informações via WhatsApp

Os preços, disponibilidades e condições de pagamento poderão ser alterados sem prévio comunicado.

Mais informações sobre este imóvel

Mensagem:

Olá, tenho interesse no imóvel ref #480 Terreno - Venda, Balneário Gaivota - Turimar. Aguardo o contato. Obrigado.