# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## IMÓVEL URBANO

GUILHERME ELIAS VOLPATO
Eng.º Civil CREA 139.907-1
Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias
(48) 99934-2161

# RESUMO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE:** | Cooperativa de Credito dos Profissionais dos CREAS e demais áreas Tecnológicas - CREDCREA |
| **CNPJ:** | 05.979.692/0001-85 |
| **PROPRIETÁRIOS:** | Weber Participações ltda, Paulo Roberto Bertoncini e Sandra da Silva Bertoncini |
| **OBJETO:** | Imóvel: Lote Urbano |
| **DATA DA VISTORIA:** | 10/06/2026 |
| **DATA DA AVALIAÇÃO:** | 14/06/2026 |
| **IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO:** | Lote n° 14 da Quadra n° 10 – Condomínio Altos da Serra |
| **LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO:** | Alameda 09, SN, Bom Jardim da Serra/SC |
| **FINALIDADE DO LAUDO:** | Determinação de valor de mercado |
| **METODOLOGIA:** | Método Comparativo de Dados de Mercado |
| **CENÁRIO DE LIQUIDEZ:** | Baixa |
| **DATA-BASE:** | Junho de 2026 |
| **DOCUMENTAÇÃO:** | Lote n° 14 da Quadra n° 10 – Matrícula n° 14.357 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Joaquim/SC; |

# Sumário

Introdução ..... 5

Princípios, Ressalvas e Limitações de Responsabilidade ..... 5

Descrição do Imóvel ..... 7

Situação Jurídica e Registral ..... 7

Condições Urbanísticas ..... 8

Situação de Ocupação ..... 8

Características do Município e Região ..... 8

Diagnóstico de Mercado ..... 11

Tendência do Mercado Local ..... 12

Metodologia Adotada ..... 12

Pesquisa de Dados de Mercado ..... 13

Tratamento dos Dados ..... 13

Descrição das Variáveis ..... 13

Verificação dos Pressupostos do Modelo ..... 18

Parâmetro de Análise das Variáveis Independentes ..... 19

Teste de Resíduos ..... 23

Colinearidade ou Multicolinearidade ..... 24

Matriz de Correlação entre Variáveis ..... 25

Projeção e Resultados ..... 25

Determinação do Valor de Mercado ..... 26

Determinação do Valor de Liquidez ..... 27

Especificação da Avaliação ..... 29

Conclusão ..... 31

Anexos ..... 32

Anexo 01 – Mapas de Localização ..... 33

Anexo 02 – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando ..... 34

Anexo 03 – Matrícula do Imóvel ..... 41

Anexo 04 – Mapa do Condomínio Altos da Serra ..... 46

Anexo 05 – Croqui de Localização ..... 47

Anexo 06 – ART ..... 48

Anexo 07 – Descrição das Variáveis ..... 49

Anexo 08 – Dados da Amostra ..... 51

IMÓVEL LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BOM JARDIM DA SERRA (SC)

MATRÍCULA DO RGI Nº 14.357 – OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOAQUIM/SC

OS PROCEDIMENTOS TÉCNICOS EMPREGADOS NO PRESENTE LAUDO ESTÃO DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS PELAS NORMAS DE AVALIAÇÃO NBR 14653-1:2019 (VERSÃO CORRIGIDA), NBR 14653-2:2011 DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT) E OS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES FORAM ELABORADOS COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

**VALOR DETERMINADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:**

**R$ 375.000,00**

**(Trezentos e setenta e cinco mil reais)**

| | |
|---|---|
| **Valor de Mercado** | **R$ 375.000,00** |
| **Valor Justo** | **R$ 375.000,00** |
| **Valor de Liquidez Forçada** | **R$ 282.780,00** |

**Valor Justo:** Para os fins deste laudo, considera-se que o Valor Justo corresponde ao Valor de Mercado apurado, por representar o preço pelo qual o imóvel seria negociado, na data-base da avaliação, entre partes independentes, conhecedoras das condições de mercado, devidamente informadas, interessadas na transação e atuando de forma livre, sem qualquer tipo de compulsoriedade.

# Introdução

O imóvel objeto deste laudo, doravante denominado avaliando, foi avaliado considerando suas características físicas, documentais e mercadológicas observadas na data-base da avaliação, independentemente da existência de eventuais ônus, gravames ou restrições registrais, os quais não constituem objeto da presente análise de valor.

As estimativas foram baseadas nos documentos e informações, que incluem:

- Vistoria realizada em 10 de junho de 2026;
- Matrícula do Registro de Imóveis – Bom Jardim da Serra, SC;
- Dados de mercado e informações fornecidos por terceiros, por entrevistas verbais, telefônicas ou disponibilizados através de páginas de internet não auditados ainda em oferta;
- Pesquisa bibliográfica e normativa.

# Princípios, Ressalvas e Limitações de Responsabilidade

O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2019 – Procedimentos Gerais (versão corrigida), NBR 14653-2:2011 – Imóveis urbanos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas pelo solicitante;
- Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria objeto relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- Os honorários não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- No presente relatório, as informações recebidas de terceiros são assumidas como corretas, sendo que as fontes delas estão contidas no referido relatório.

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;

- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo que se designa. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do Engenheiro Civil.

- Os resultados futuros poderão vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório, uma vez que as análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, entre outros.

- A análise jurídica da documentação apresentada restringe-se à identificação dos elementos necessários ao desenvolvimento do presente trabalho, não constituindo parecer jurídico sobre domínio, posse, ônus, gravames, ações judiciais, regularidade registral ou quaisquer outros aspectos legais do imóvel.

- As informações constantes nas matrículas, certidões, projetos, mapas, memoriais descritivos, plantas, documentos fornecidos por terceiros e demais elementos utilizados neste trabalho foram considerados válidas e verdadeiras, não tendo sido objeto de auditoria documental ou pericial específica.

- A avaliação foi realizada considerando as características físicas, documentais e mercadológicas observadas na data da vistoria e/ou levantamento dos dados, podendo ocorrer alterações posteriores decorrentes de fatores econômicos, urbanísticos, ambientais, legais ou mercadológicos.

- Não foram realizados levantamentos topográficos, sondagens geotécnicas, ensaios laboratoriais, investigações ambientais, estudos hidrológicos ou verificações estruturais específicas, salvo quando expressamente indicado neste relatório.

- Não foi objeto deste trabalho a verificação da existência de passivos ambientais, áreas contaminadas, restrições ambientais, arqueológicas, minerárias ou quaisquer outras limitações não evidentes durante a vistoria ou não informadas na documentação disponibilizada.

# Descrição do Imóvel

## CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E SEU ENTORNO

O terreno urbano, registrado no RGI da Comarca de São Joaquim/SC, sob o número **14.357**, constituído pelo **lote n° 14 da quadra n° 10** do **Condomínio Altos da Serra**, localiza-se na cidade de Bom Jardim da Serra/SC, com as seguintes medidas e confrontações: Área real privativa de **2.223,86 m²;** Área de uso comum de **2.138,47 m²**, área total de **4.362,33 m²**, cabendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,48%, com as seguintes medidas e confrontações: **Norte:** por **34,72m**, com a Alameda 09; **Leste:** por **54,88m**, com o lote 13 da quadra 10; **Sul:** por **45,16m**, com Área Comum; **Oeste:** por **57,20m**, com o lote 15 da quadra 10. A infraestrutura do entorno do imóvel é considerada **regular a boa**, sendo o acesso realizado por vias não pavimentadas (estradas de chão), tanto no trajeto até o condomínio quanto em suas vias internas. O sistema de drenagem ocorre predominantemente por escoamento superficial. O empreendimento é atendido por rede de energia elétrica, abastecimento de água por poço artesiano, serviços de internet, sistema de esgotamento sanitário e telefonia. Conta ainda com coleta regular de resíduos sólidos (lixo) e disponibilidade de prestadores de serviços na região.

## *Situação Jurídica e Registral*

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Joaquim/SC sob a matrícula nº 14.357, Livro nº 2 – Registro Geral, correspondendo ao Lote nº 14 da Quadra nº 10 do Condomínio Altos da Serra, situado no município de Bom Jardim da Serra/SC.

Conforme verificado na matrícula analisada, o imóvel integra o Condomínio Altos da Serra, estando sujeito às cláusulas, condições e restrições decorrentes da Convenção e Instituição do Condomínio, bem como às demais averbações e registros nela constantes.

Consta ainda registro de alienação fiduciária vigente em favor da Cooperativa de Crédito dos Profissionais dos CREAS e Demais Áreas Tecnológicas – CREDCREA, conforme registro R-7 da matrícula.

A presente análise restringe-se à verificação dos elementos registrais constantes na matrícula disponibilizada para a elaboração deste trabalho, não constituindo parecer

jurídico acerca da propriedade, posse, domínio, ônus, gravames, ações judiciais ou quaisquer outros aspectos legais eventualmente incidentes sobre o imóvel.

## *Condições Urbanísticas*

Não foi disponibilizada consulta de viabilidade urbanística emitida pela Prefeitura Municipal de Bom Jardim da Serra/SC para o imóvel avaliando.

A presente avaliação considerou as características físicas, documentais e mercadológicas observadas durante a vistoria, bem como as informações constantes na matrícula imobiliária e nos demais documentos disponibilizados para a realização deste trabalho.

O imóvel encontra-se inserido no Condomínio Altos da Serra, empreendimento regularmente instituído, destinado predominantemente ao uso residencial, lazer e turismo.

Ressalta-se que a presente avaliação não contempla análise urbanística específica quanto aos parâmetros de ocupação, índices construtivos, usos permitidos ou eventuais restrições administrativas que dependam de consulta formal junto ao órgão municipal competente.

## *Situação de Ocupação*

Na data da vistoria, constatou-se que o imóvel objeto da presente avaliação corresponde a um lote urbano não edificado, encontrando-se desocupado e sem benfeitorias construtivas implantadas. Não foram identificados ocupantes, edificações ou indícios de utilização permanente do terreno.

## *Características do Município e Região*

Bom Jardim da Serra é um município brasileiro localizado na região serrana do estado de Santa Catarina, situando-se a uma latitude de aproximadamente 28º20' sul e longitude 49º38' oeste, com altitude média superior a 1.200 metros em relação ao nível do mar. Possui área territorial de aproximadamente 935 km² e população de cerca de 4.900 habitantes, conforme o Censo Demográfico de 2022 do IBGE. O município destaca-se por suas paisagens naturais, clima de montanha e vocação turística, sendo reconhecido como uma das cidades mais frias do Brasil.

A economia local está baseada principalmente no turismo, na agropecuária e na silvicultura. Entre seus principais atrativos destacam-se a Serra do Rio do Rastro, cânions, mirantes, cachoeiras e áreas de campos de altitude, que atraem visitantes durante todo o ano. O município conta com infraestrutura urbana básica, concentrada principalmente na área central, onde se localizam os principais estabelecimentos comerciais, serviços públicos, instituições financeiras, unidades de saúde e equipamentos de apoio à população.

O imóvel objeto desta avaliação está localizado no Condomínio Altos da Serra, empreendimento de padrão diferenciado voltado ao turismo e lazer, situado em área de expansão imobiliária do município. O entorno é caracterizado por empreendimentos turísticos, áreas de campos naturais e baixa densidade de ocupação, proporcionando elevado grau de privacidade, integração com a paisagem serrana e qualidade ambiental. Considerando as características da região e o perfil do empreendimento, o entorno do imóvel avaliando é considerado bom dentro do contexto mercadológico local.

A seguir, um resumo dos principais aspectos que rodeiam o imóvel:

| ASPECTOS FÍSICOS | |
|---|---|
| OCUPAÇÃO | Baixa |
| NÍVEL SÓCIO ECONÔMICO | Médio |
| BAIRRO | Em desenvolvimento |
| USO PREDOMINANTE | Residencial/Lazer |
| AMBIENTE | Rural |

| SERVIÇOS COMUNITÁRIOS | |
|---|---|
| TRANSPORTE PÚBLICO | Existente, áreas urbanas |
| COMÉRCIO | Distante aproximadamente 14.000m |
| ENSINO E CULTURA | Inexistente nas proximidades do condomínio |
| REDE BANCÁRIA | Distante aproximadamente 14.000m |
| INFRAESTRUTURA URBANA | |

| | |
|---|---|
| ILUMINAÇÃO | Existente nas áreas comuns e vias internas do condomínio |
| ENERGIA ELÉTRICA | Existente |
| TELEFONE | Existente |
| ABASTECIMENTO DE ÁGUA | Existente, realizado por sistema próprio de poço artesiano do empreendimento. |
| ESGOTAMENTO PLUVIAL | Realizada por escoamento superficial e dispositivos de drenagem implantados no empreendimento |
| COLETA DE LIXO | Existente |
| SISTEMA VIÁRIO | Existente |

| DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO | |
|---|---|
| TOPOGRAFIA | Apresentando declividades variáveis compatíveis com o relevo típico da Serra Catarinense. |
| PAVIMENTAÇÃO | Revestimento primário (cascalho/saibro) |
| MOVIMENTO DE PEDESTRES | Baixo |
| MOVIMENTO DE VEÍCULOS | Baixo |

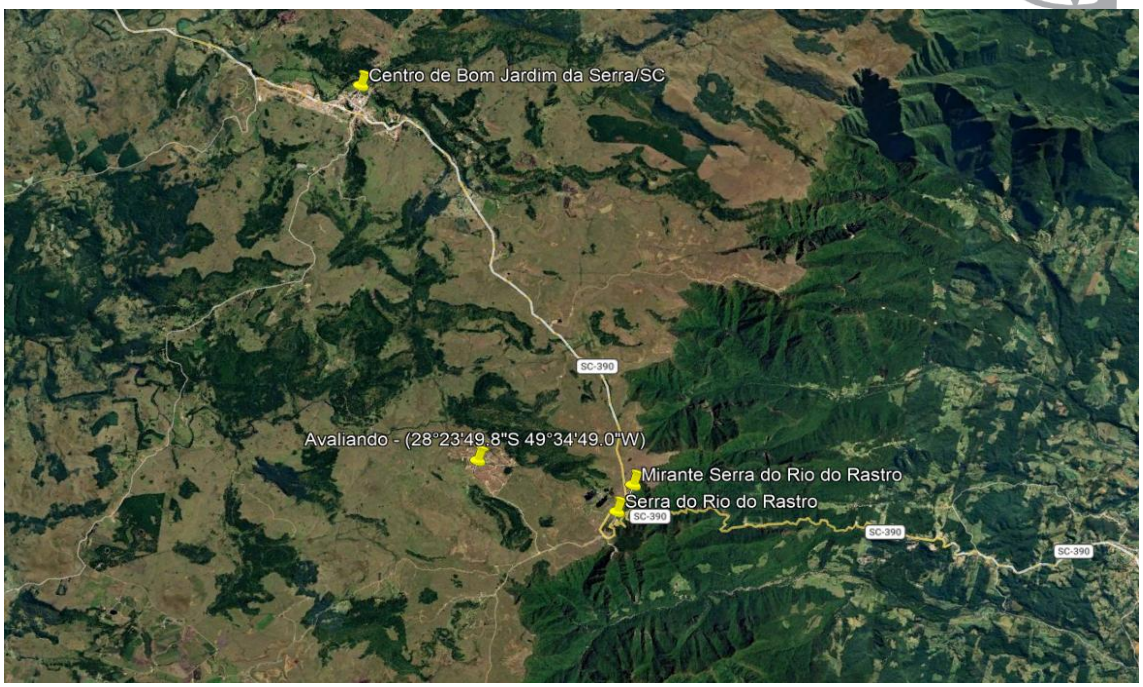



**Imagem 01** - Vista Aérea da cidade de Bom Jardim da Serra (SC), com a localização do imóvel avaliando, suas coordenadas e alguns dos principais polos de referência da região, são eles: Centro de Bom Jardim da Serra, Mirante da Serra do Rio do Rastro e Serra do Rio do Rastro (SC-390) (Fonte: Google Earth)

## Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário local se apresenta Normal como se observou durante a vistoria e a pesquisa. Essas informações são relevantes para formação do valor de mercado do imóvel avaliando. Cabe ressaltar que o mercado imobiliário no entorno do imóvel avaliado, segundo análises, constatações e pesquisas na região, pode ser classificado atualmente, como tendo:

| AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO | |
|---|---|
| DESEMPENHO DE MERCADO | Normal |
| NÚMERO DE OFERTAS DISPONÍVEIS | Normal |
| ABSORÇÃO PELO MERCADO | Entre 12 a 18 meses, adotando-se 15 meses como período de absorção para fins de cálculo da liquidez. |
| LIQUIDEZ | Baixa |
| CARACTERÍSTICAS FAVORÁVEIS | Empreendimento inserido em região de relevante interesse turístico, com elevada qualidade ambiental, privacidade, contato com a natureza e potencial para utilização residencial, lazer ou exploração turística. |
| PÚBLICO ALVO PARA ABSORÇÃO | Residencial, lazer, segunda residência e investidores do segmento turístico. |
| PARECER FINAL | Razoável |

O mercado imobiliário de Bom Jardim da Serra/SC, especialmente nos segmentos relacionados a terrenos destinados à segunda residência, lazer e empreendimentos turísticos, apresenta tendência de estabilidade com viés de valorização moderada no longo prazo. Tal comportamento está associado ao crescente interesse pela região serrana catarinense, impulsionado pelo turismo, pela busca por imóveis inseridos em ambientes naturais e pela expansão de empreendimentos voltados ao lazer e à qualidade de vida.

O Condomínio Altos da Serra está inserido nesse contexto, beneficiando-se de atributos como privacidade, qualidade ambiental, potencial paisagístico e proximidade de importantes atrativos turísticos da região. Embora o mercado local apresente liquidez moderada quando comparado a centros urbanos consolidados, observa-se demanda consistente por imóveis com características semelhantes às do avaliando.

Considerando as condições verificadas na data-base desta avaliação, não foram identificados fatores que indiquem tendência de desvalorização relevante para o segmento analisado, permanecendo a expectativa de manutenção dos valores de mercado, com potencial de valorização gradual ao longo do tempo.

# Metodologia Adotada

## Método Comparativo de Dados de Mercado

Esta metodologia consiste em fazer a comparação direta do imóvel que se deseja avaliar, através da comparação de outros imóveis com propriedades semelhantes, que são denominados dados de mercado.

Para Dantas (2012, p.16), este método é definido da seguinte maneira:

> "[...] o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. Isto é, por este método, qualquer bem pode ser avaliado, desde que existam dados que possam ser considerados como uma amostra representativa para o mesmo".

## *Pesquisa de Dados de Mercado*

Na elaboração do banco de dados de mercado, buscou-se obter uma amostra representativa de elementos comparativos compatíveis com o imóvel avaliando e com o segmento imobiliário em análise. Para tanto, foram coletados dados de terrenos localizados no mesmo empreendimento, em empreendimentos similares e em regiões com características mercadológicas comparáveis no município de Bom Jardim da Serra/SC.

A pesquisa foi realizada no período de 09/06/2026 a 14/06/2026. A procura dos dados foi feita através de contatos com imobiliárias locais, pesquisas de sites na internet, empresas do segmento e telefonemas com proprietários de imóveis à venda.

Ressalta-se que os dados utilizados na presente avaliação correspondem, predominantemente, a imóveis em oferta**,** não sendo possível obter informações suficientes acerca de transações efetivamente realizadas durante o período da pesquisa. Dessa forma, os valores ofertados foram devidamente tratados e homogeneizados conforme os procedimentos previstos na ABNT NBR 14653, de modo a representar, da forma mais adequada possível, as condições de mercado na data de referência da avaliação.

## *Tratamento dos Dados*

Tratamento científico, é determinado através de modelos resultantes de métodos científicos apoiados pela estatística inferencial e aplicado a um modelo de regressão linear múltipla, para isso foi utilizado o Software TS – Sisreg (Tecsys Engenharia), versão 1.7.2.

## *Descrição das Variáveis*

**Variável Dependente:**

- **Valor Unitário:** Variável quantitativa, expressa em número decimal positivo. Tem por objetivo indiciar o valor unitário de área do dado amostral e/ou avaliando, expresso em R$/m². É o resultado da divisão entre o Valor Total e a Área.

**Variáveis Independentes:**

- **Área Privativa Terreno (m²):** Esta Variável Quantitativa tem por objetivo indicar a área privativa do dado amostral e/ou avaliando. Tem como hipótese diminuir o valor unitário caso aumente a área do terreno.

- **Testada:** Variável quantitativa correspondente à extensão da frente do terreno, expressa em metros lineares. Tem por objetivo representar a influência da dimensão frontal do lote na formação de seu valor de mercado. Em regra, terrenos com maior testada tendem a apresentar melhor aproveitamento urbanístico, maior flexibilidade de implantação e maior potencial construtivo, podendo contribuir positivamente para o aumento do valor unitário do imóvel.

- **Topografia**: Variável qualitativa tratada por meio de Código Alocado, expressa em número inteiro positivo de crescimento positivo. Tem por objetivo representar as condições topográficas dos terrenos amostrais e do imóvel avaliando, considerando aspectos relacionados à declividade, conformação do relevo e facilidade de aproveitamento construtivo. A hipótese adotada é que terrenos com topografia mais favorável apresentem menor necessidade de movimentação de terra, melhor aproveitamento da área útil e menores custos de implantação, contribuindo positivamente para o aumento do valor unitário do imóvel.

3 = Favorável

(Curvas de nível espaçadas, Baixa necessidade de movimentação de terra, Implantação simplificada, Melhor aproveitamento construtivo do lote);

2 = Intermediária

(Curvas de nível moderadamente espaçadas, Necessidade usual de terraplanagem, Implantação viável sem grandes contenções, Aproveitamento construtivo satisfatório)

1 = Desfavorável

(Curvas de nível próximas entre si, Declividade acentuada, Necessidade de cortes, aterros ou contenções, Maior complexidade e custo para implantação de edificações)

- **IQP – Índice de Qualidade da posição:** Variável quantitativa de crescimento positivo, expressa em pontos, destinada a representar a atratividade locacional específica de cada elemento da amostra em relação ao seu entorno imediato. O índice foi desenvolvido para mensurar características que influenciam a percepção de valor do mercado imobiliário, considerando atributos como privacidade, relação com áreas verdes, potencial paisagístico (vista), intensidade de tráfego e interferência de equipamentos, edificações ou áreas de uso coletivo.

  Para os imóveis inseridos em condomínios ou loteamentos planejados, o índice considera a posição relativa do lote dentro do empreendimento. Para os imóveis localizados fora desses empreendimentos, o índice considera a inserção do terreno em seu entorno imediato, observando características equivalentes que influenciam sua atratividade mercadológica.

  Adota-se como hipótese que imóveis com melhores condições de privacidade, qualidade ambiental, potencial paisagístico e menor interferência de fatores externos apresentem maior atratividade perante o mercado e, consequentemente, maior valor unitário.

  O IQP é obtido pelo somatório das pontuações atribuídas aos critérios analisados, variando de 0 a 11 pontos, sendo que valores mais elevados representam posições consideradas mais atrativas sob a ótica mercadológica.

**Privacidade**

0 = Elevada interferência do entorno, confrontação próxima com edificações vizinhas ou exposição significativa a vias e áreas de circulação.

1 = Situação intermediária de privacidade.

2 = Elevada privacidade, decorrente da posição do lote, baixa interferência de confrontantes, localização em extremidade, fundos para áreas livres ou condições equivalentes.

**Área Verde / APP**

0 = Sem influência significativa de áreas verdes ou espaços livres relevantes.

1 = Próximo ou beneficiado por áreas verdes, praças, parques, APPs ou espaços livres.

2 = Confrontante ou diretamente beneficiado por áreas verdes, APPs, parques, áreas institucionais ou elementos naturais de destaque.

**Vista Potencial**

0 = Sem destaque paisagístico relevante.

1 = Vista favorável para áreas abertas, paisagens urbanas ou naturais.
2 = Vista muito favorável, com ampla percepção visual do entorno.
3 = Vista excepcional, panorâmica ou de elevado apelo paisagístico.

**Tráfego**

0 = Localizado em via principal, corredor de circulação ou área sujeita a elevado fluxo de veículos e/ou pessoas.
1 = Localizado em via secundária ou área de fluxo moderado.
2 = Localizado em área de baixo fluxo, rua sem saída, cul-de-sac ou situação equivalente que proporcione maior tranquilidade.

**Interferência de Equipamentos e Áreas de Uso Coletivo:**

0 = Próximo a equipamentos urbanos, comerciais, institucionais, áreas de lazer coletiva ou locais geradores de maior movimentação.
1 = Distância intermediária em relação aos equipamentos e polos de atração.
2 = Distante de fontes de movimentação intensa, proporcionando maior tranquilidade, privacidade e conforto ambiental.

- **Localização:** Variável qualitativa tratada por Código Alocado, expressa em número inteiro positivo de crescimento positivo, destinada a representar a inserção locacional e mercadológica dos imóveis em relação ao contexto urbano do município de Bom Jardim da Serra/SC. A classificação considera aspectos relacionados à infraestrutura disponível, acessibilidade, nível de consolidação urbana, oferta de serviços, liquidez imobiliária e atratividade percebida pelo mercado.

  Adota-se como hipótese que imóveis localizados em regiões mais consolidadas, com maior oferta de infraestrutura e serviços, melhor acessibilidade e maior demanda imobiliária, tendam a apresentar valores unitários superiores em relação aos imóveis situados em regiões menos consolidadas ou predominantemente rurais.

4 = Região Central

Imóveis inseridos em regiões centrais ou plenamente consolidadas;

Ampla oferta de infraestrutura, comércios e serviços;

3 = Urbano Consolidado

Imóveis localizados em regiões urbanas consolidadas;

Boa oferta de serviços, comércio e infraestrutura;

Boa acessibilidade e liquidez imobiliária;

2 = Expansão Urbana

Imóveis localizados em regiões de expansão e desenvolvimento imobiliário;

Áreas com ocupação em processo de consolidação e crescimento urbano;

Boa qualidade ambiental;

Infraestrutura disponível ou em expansão, porém com menor oferta de comércio e serviços em comparação às áreas urbanas consolidadas;

1 = Rural

Imóveis localizados em áreas rurais ou com reduzida influência urbana;

Baixa oferta de infraestrutura e serviços;

- **Valor Total:** Variável quantitativa positiva, expressa em unidade monetária (R$), destinada a representar o valor total de mercado dos imóveis integrantes da amostra de mercado e do imóvel avaliando.

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

**DADOS**

| | |
|---|---|
| Total da Amostra | : 80 |
| Utilizados | : 77 |
| Outlier | : 0 |

**VARIÁVEIS**

| | |
|---|---|
| Total | : 7 |
| Utilizadas | : 6 |
| Grau Liberdade | : 71 |

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

**COEFICIENTES**

| | |
|---|---|
| Correlação | : 0,98340 |
| Determinação | : 0,96707 |
| Ajustado | : 0,96475 |

**VARIAÇÃO**

| | |
|---|---|
| Total | : 14,33789 |
| Residual | : 0,47212 |
| Desvio Padrão | : 0,08154 |

**F-SNEDECOR**

| | |
|---|---|
| F-Calculado | : 417,04640 |
| Significância | : < 0,01000 |

**D-WATSON**

| | |
|---|---|
| D-Calculado | : 1,64426 |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 98% |

**NORMALIDADE**

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|---|---|---|
| -1 a 1 | 68 | 66 |
| -1,64 a +1,64 | 90 | 90 |
| -1,96 a +1,96 | 95 | 100 |

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 576{,}504640 * X_1^{-0{,}324929} * X_2^{0{,}118510} * X_3^{0{,}396123} * 2{,}718^{(0{,}032088 * X_4)} * 2{,}718^{(0{,}286134 * X_5)}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

**AMOSTRA**

| | |
|---|---|
| Média | : 294,46 |
| Variação Total | : 1087328,96 |
| Variância | : 14121,16 |
| Desvio Padrão | : 118,83 |

**MODELO**

| | |
|---|---|
| Coefic. Aderência | : 0,96915 |
| Variação Residual | : 33544,26 |
| Variância | : 472,45 |
| Desvio Padrão | : 21,74 |

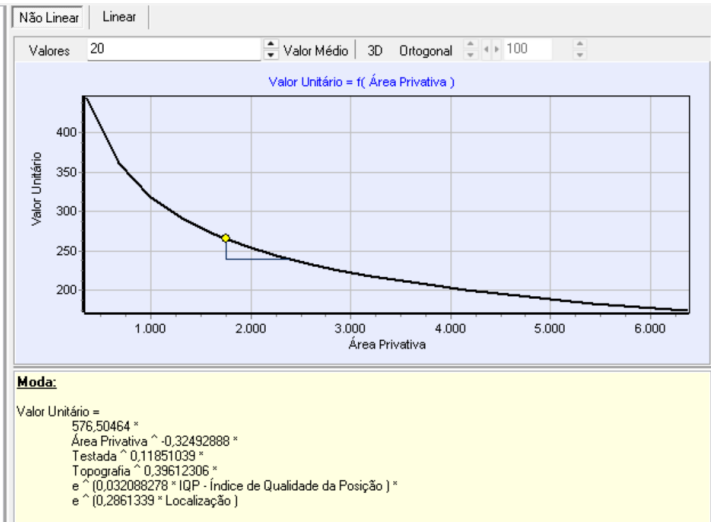
## *Parâmetro de Análise das Variáveis Independentes*

| VARIÁVEL | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,96475) |
|---|---|---|---|---|
| $X_1$ Área Privativa | ln(x) | -10,10 | 0,01 | 0,91530 |
| $X_2$ Testada | ln(x) | 2,91 | 0,48 | 0,96109 |
| $X_3$ Topografia | ln(x) | 13,21 | 0,01 | 0,87981 |
| $X_4$ IQP - Índice de Qualidade da Posição | x | 5,41 | 0,01 | 0,95092 |
| $X_5$ Localização | x | 9,71 | 0,01 | 0,91913 |

## TESTE DAS HIPÓTESES

### VALOR UNITÁRIO X ÁREA PRIVATIVA

| Variável | Escala | Valor Médio | T. Observado | Crescimento Não Linear |
|---|---|---|---|---|
| Área Privativa | ln(x) | 1.756,67 | -10,10 | -9,51 % |
| Testada | ln(x) | 29,50 | 2,91 | 2,68 % |
| Topografia | ln(x) | 2,26 | 13,21 | 3,42 % |
| IQP - Índice de Q | x | 6,92 | 5,41 | 2,60 % |
| Localização | x | 2,00 ou 3,00 | 9,71 | 33,10 % |
| Valor Unitário | ln(y) | 265,28 | | |

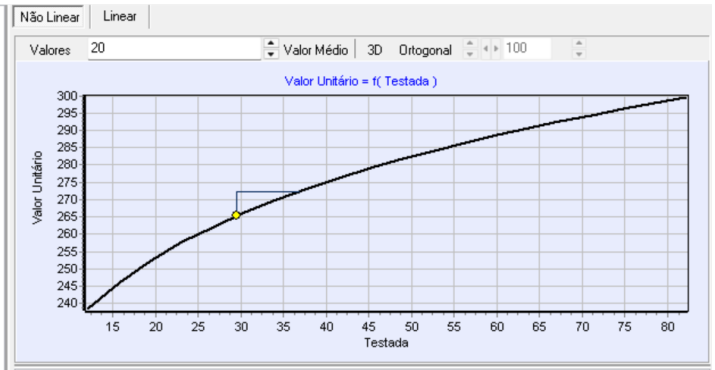



**Moda:**

Valor Unitário =
576,50464 *
Área Privativa ^ -0,32492888 *
Testada ^ 0,11851039 *
Topografia ^ 0,39612306 *
e ^ (0,032088278 * IQP - Índice de Qualidade da Posição ) *
e ^ (0,2861339 * Localização )

## VALOR UNITÁRIO X TESTADA

| Variável | Escala | Valor Médio | T. Observado | Crescimento Não Linear |
|---|---|---|---|---|
| Área Privativa | ln(x) | 1.756,67 | -10,10 | -9,51 % |
| Testada | ln(x) | 29,50 | 2,91 | 2,68 % |
| Topografia | ln(x) | 2,26 | 13,21 | 3,42 % |
| IQP - Índice de Q | x | 6,92 | 5,41 | 2,60 % |
| Localização | x | 2,00 ou 3,00 | 9,71 | 33,10 % |
| Valor Unitário | ln(y) | 265,28 | | |

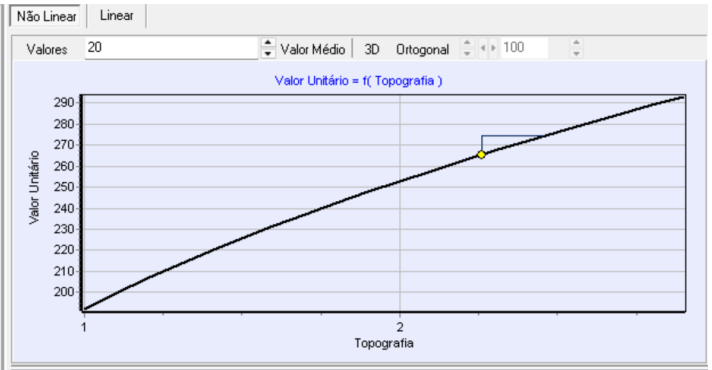



**Moda:**

Valor Unitário =
576,50464 *
Área Privativa ^ -0,32492888 *
Testada ^ 0,11851039 *
Topografia ^ 0,39612306 *
e ^ (0,032088278 * IQP - Índice de Qualidade da Posição ) *
e ^ (0,2861339 * Localização )

## VALOR UNITÁRIO X TOPOGRAFIA

| Variável | Escala | Valor Médio | T. Observado | Crescimento Não Linear |
|---|---|---|---|---|
| Área Privativa | ln(x) | 1.756,67 | -10,10 | -9,51 % |
| Testada | ln(x) | 29,50 | 2,91 | 2,68 % |
| Topografia | ln(x) | 2,26 | 13,21 | 3,42 % |
| IQP - Índice de Q | x | 6,92 | 5,41 | 2,60 % |
| Localização | x | 2,00 ou 3,00 | 9,71 | 33,10 % |
| Valor Unitário | ln(y) | 265,28 | | |

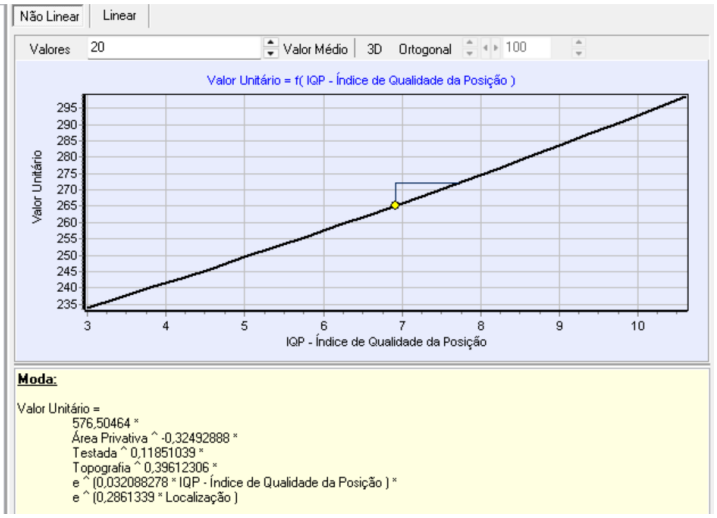



**Moda:**

Valor Unitário =
576,50464 *
Área Privativa ^ -0,32492888 *
Testada ^ 0,11851039 *
Topografia ^ 0,39612306 *
e ^ (0,032088278 * IQP - Índice de Qualidade da Posição ) *
e ^ (0,2861339 * Localização )

## VALOR UNITÁRIO X IQP – ÍNDICE DE QUALIDADE DA POSIÇÃO

| Variável | Escala | Valor Médio | T. Observado | Crescimento Não Linear |
|---|---|---|---|---|
| Área Privativa | ln(x) | 1.756,67 | -10,10 | -9,51 % |
| Testada | ln(x) | 29,50 | 2,91 | 2,68 % |
| Topografia | ln(x) | 2,26 | 13,21 | 3,42 % |
| IQP - Índice de Q | x | 6,92 | 5,41 | 2,60 % |
| Localização | x | 2,00 ou 3,00 | 9,71 | 33,10 % |
| Valor Unitário | ln(y) | 265,28 | | |

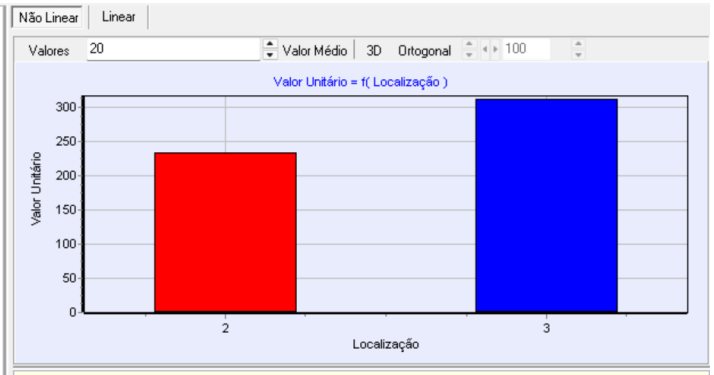



**Moda:**

Valor Unitário =
576,50464 *
Área Privativa ^ -0,32492888 *
Testada ^ 0,11851039 *
Topografia ^ 0,39612306 *
e ^ (0,032088278 * IQP - Índice de Qualidade da Posição ) *
e ^ (0,2861339 * Localização )

## VALOR UNITÁRIO X LOCALIZAÇÃO

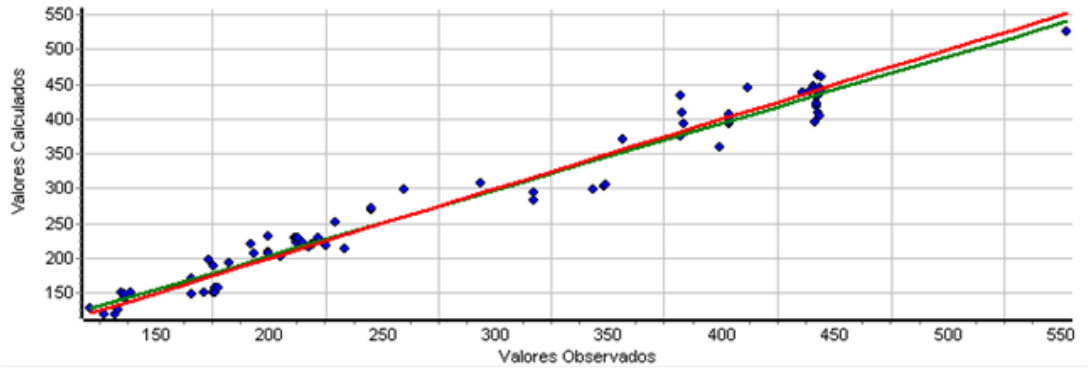
| Variável | Escala | Valor Médio | T. Observado | Crescimento Não Linear |
|---|---|---|---|---|
| Área Privativa | ln(x) | 1.756,67 | -10,10 | -9,51 % |
| Testada | ln(x) | 29,50 | 2,91 | 2,68 % |
| Topografia | ln(x) | 2,26 | 13,21 | 3,42 % |
| IQP - Índice de Q | x | 6,92 | 5,41 | 2,60 % |
| Localização | x | 2,00 ou 3,00 | 9,71 | 33,10 % |
| Valor Unitário | ln(y) | 265,28 | | |



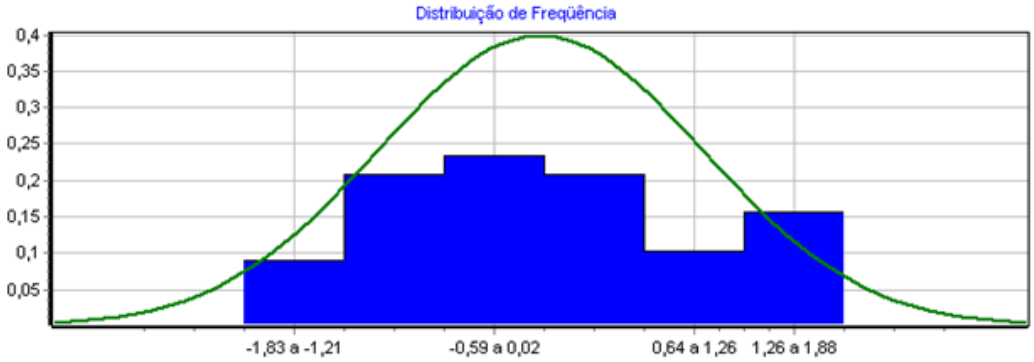

**Moda:**

Valor Unitário =
576,50464 *
Área Privativa ^ -0,32492888 *
Testada ^ 0,11851039 *
Topografia ^ 0,39612306 *
e ^ (0,032088278 * IQP - Índice de Qualidade da Posição ) *
e ^ (0,2861339 * Localização )

## GRÁFICOS DE ADERÊNCIA




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




## HOMOCEDASTICIDADE E VERIFICAÇÃO DE AUTOCORRELAÇÃO

**GRÁFICO – RESÍDUOS PADRONIZADOS X VALORES AJUSTADOS**



## *Teste de Resíduos*

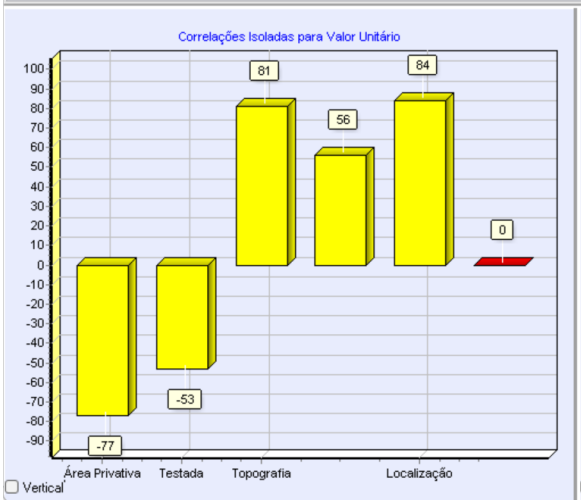
| | Valor Observado | Valor Calculado | **Resíduo** | Resíduo Relativo | Resíduo sobre DP | Variação Total | Variação Residual | Variação Explicada | Cook |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 316,94 | 294,20 | **22,74** | 7,17 % | 0,91 | 0,05 % | 1,54 % | -0,00 % | 0,01 |
| 2 | 316,94 | 283,67 | **33,27** | 10,50 % | 1,36 | 0,05 % | 3,30 % | -0,06 % | 0,02 |
| 3 | 348,21 | 304,34 | **43,87** | 12,60 % | 1,65 | 0,27 % | 5,74 % | 0,09 % | 0,07 |
| 4 | 349,24 | 304,52 | **44,72** | 12,81 % | 1,68 | 0,28 % | 5,96 % | 0,10 % | 0,07 |
| 5 | 343,31 | 299,73 | **43,58** | 12,69 % | 1,66 | 0,22 % | 5,66 % | 0,05 % | 0,07 |
| 6 | 173,70 | 198,41 | **-24,71** | -14,23 % | -1,63 | 1,34 % | 1,82 % | 1,33 % | 0,02 |
| 7 | 192,40 | 219,64 | **-27,24** | -14,16 % | -1,62 | 0,96 % | 2,21 % | 0,92 % | 0,01 |
| 8 | 176,65 | 156,53 | **20,12** | 11,39 % | 1,48 | 1,28 % | 1,21 % | 1,28 % | 0,02 |
| 9 | 177,82 | 156,53 | **21,29** | 11,98 % | 1,56 | 1,25 % | 1,35 % | 1,25 % | 0,02 |
| 10 | 176,66 | 151,59 | **25,07** | 14,19 % | 1,88 | 1,28 % | 1,87 % | 1,26 % | 0,03 |
| 11 | 175,59 | 151,59 | **24,00** | 13,67 % | 1,80 | 1,30 % | 1,72 % | 1,29 % | 0,03 |
| 12 | 182,53 | 193,62 | **-11,09** | -6,08 % | -0,72 | 1,15 % | 0,37 % | 1,18 % | 0,01 |
| 13 | 171,65 | 150,27 | **21,38** | 12,46 % | 1,63 | 1,39 % | 1,36 % | 1,39 % | 0,03 |
| 14 | 219,55 | 220,90 | **-1,35** | -0,62 % | -0,08 | 0,52 % | 0,01 % | 0,53 % | 0,00 |
| 15 | 205,65 | 202,68 | **2,97** | 1,44 % | 0,18 | 0,73 % | 0,03 % | 0,75 % | 0,00 |
| 16 | 233,89 | 213,93 | **19,96** | 8,54 % | 1,09 | 0,34 % | 1,19 % | 0,31 % | 0,01 |
| 17 | 212,67 | 228,10 | **-15,43** | -7,26 % | -0,86 | 0,62 % | 0,71 % | 0,61 % | 0,00 |
| 18 | 222,08 | 228,10 | **-6,02** | -2,71 % | -0,33 | 0,48 % | 0,11 % | 0,49 % | 0,00 |
| 19 | 212,00 | 228,10 | **-16,10** | -7,60 % | -0,90 | 0,63 % | 0,77 % | 0,62 % | 0,00 |
| 20 | 199,90 | 207,96 | **-8,06** | -4,03 % | -0,48 | 0,82 % | 0,19 % | 0,84 % | 0,00 |
| 21 | 211,69 | 228,75 | **-17,06** | -8,06 % | -0,95 | 0,63 % | 0,87 % | 0,62 % | 0,03 |
| 22 | 217,87 | 216,58 | **1,29** | 0,59 % | 0,07 | 0,54 % | 0,00 % | 0,56 % | 0,00 |
| 23 | 219,39 | 220,87 | **-1,48** | -0,67 % | -0,08 | 0,52 % | 0,01 % | 0,53 % | 0,00 |
| 24 | 200,11 | 206,31 | **-6,20** | -3,10 % | -0,37 | 0,82 % | 0,11 % | 0,84 % | 0,00 |
| 25 | 214,72 | 221,68 | **-6,96** | -3,24 % | -0,39 | 0,58 % | 0,14 % | 0,60 % | 0,00 |
| 26 | 131,87 | 119,10 | **12,77** | 9,69 % | 1,25 | 2,43 % | 0,49 % | 2,49 % | 0,02 |
| 27 | 127,12 | 119,24 | **7,88** | 6,20 % | 0,78 | 2,58 % | 0,19 % | 2,65 % | 0,01 |
| 28 | 136,48 | 149,36 | **-12,88** | -9,44 % | -1,11 | 2,30 % | 0,49 % | 2,35 % | 0,05 |
| 29 | 139,06 | 151,61 | **-12,55** | -9,02 % | -1,06 | 2,22 % | 0,47 % | 2,28 % | 0,04 |
| 30 | 133,61 | 126,32 | **7,29** | 5,46 % | 0,69 | 2,38 % | 0,16 % | 2,45 % | 0,00 |
| 31 | 138,71 | 150,02 | **-11,31** | -8,15 % | -0,96 | 2,23 % | 0,38 % | 2,29 % | 0,03 |
| 32 | 134,89 | 149,94 | **-15,05** | -11,16 % | -1,30 | 2,34 % | 0,68 % | 2,39 % | 0,04 |
| 33 | 166,22 | 171,27 | **-5,05** | -3,04 % | -0,37 | 1,51 % | 0,08 % | 1,56 % | 0,00 |
| 34 | 136,06 | 142,34 | **-6,28** | -4,61 % | -0,55 | 2,31 % | 0,12 % | 2,38 % | 0,00 |
| 35 | 229,56 | 251,67 | **-22,11** | -9,63 % | -1,13 | 0,39 % | 1,46 % | 0,35 % | 0,03 |
| 36 | 166,25 | 149,28 | **16,97** | 10,21 % | 1,32 | 1,51 % | 0,86 % | 1,53 % | 0,01 |
| 37 | 200,00 | 232,16 | **-32,16** | -16,08 % | -1,83 | 0,82 % | 3,08 % | 0,75 % | 0,03 |
| 39 | 211,94 | 222,70 | **-10,76** | -5,08 % | -0,61 | 0,63 % | 0,35 % | 0,64 % | 0,00 |
| 40 | 225,39 | 217,43 | **7,96** | 3,53 % | 0,44 | 0,44 % | 0,19 % | 0,45 % | 0,00 |
| 41 | 175,61 | 189,50 | **-13,89** | -7,91 % | -0,93 | 1,30 % | 0,58 % | 1,32 % | 0,01 |
| 42 | 245,14 | 270,05 | **-24,91** | -10,16 % | -1,19 | 0,22 % | 1,85 % | 0,17 % | 0,03 |
| 43 | 245,14 | 271,37 | **-26,23** | -10,70 % | -1,25 | 0,22 % | 2,05 % | 0,17 % | 0,02 |
| 44 | 121,06 | 128,82 | **-7,76** | -6,41 % | -0,76 | 2,77 % | 0,18 % | 2,85 % | 0,03 |
| 45 | 439,79 | 441,45 | **-1,66** | -0,38 % | -0,05 | 1,94 % | 0,01 % | 2,00 % | 0,00 |
| 46 | 441,22 | 447,01 | **-5,79** | -1,31 % | -0,16 | 1,98 % | 0,10 % | 2,04 % | 0,00 |
| 47 | 444,40 | 441,45 | **2,95** | 0,66 % | 0,08 | 2,07 % | 0,03 % | 2,13 % | 0,00 |
| 48 | 193,30 | 207,70 | **-14,40** | -7,45 % | -0,88 | 0,94 % | 0,62 % | 0,95 % | 0,03 |
| 50 | 435,99 | 439,18 | **-3,19** | -0,73 % | -0,09 | 1,84 % | 0,03 % | 1,90 % | 0,00 |

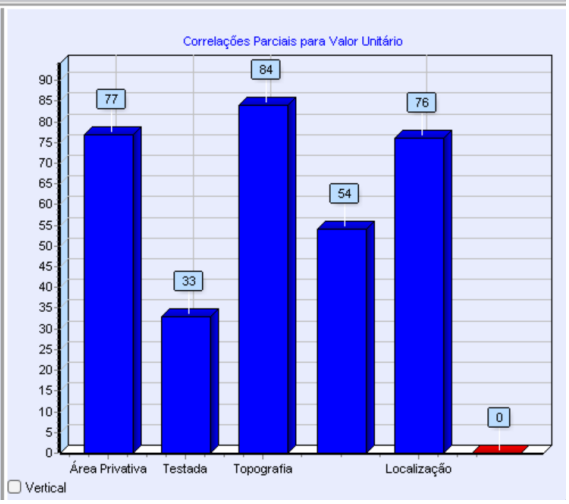
| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 51 | 442,85 | 463,93 | **-21,08** | -4,76 % | -0,57 | 2,03 % | 1,33 % | 2,05 % | 0,01 |
| 52 | 444,06 | 460,77 | **-16,71** | -3,76 % | -0,45 | 2,06 % | 0,83 % | 2,10 % | 0,01 |
| 53 | 443,63 | 405,46 | **38,17** | 8,60 % | 1,10 | 2,05 % | 4,34 % | 1,97 % | 0,02 |
| 54 | 443,42 | 435,87 | **7,55** | 1,70 % | 0,21 | 2,04 % | 0,17 % | 2,10 % | 0,00 |
| 55 | 383,83 | 393,45 | **-9,62** | -2,51 % | -0,30 | 0,73 % | 0,28 % | 0,75 % | 0,00 |
| 56 | 402,79 | 399,77 | **3,02** | 0,75 % | 0,09 | 1,08 % | 0,03 % | 1,11 % | 0,00 |
| 57 | 403,82 | 395,40 | **8,42** | 2,08 % | 0,26 | 1,10 % | 0,21 % | 1,13 % | 0,00 |
| 58 | 403,47 | 393,68 | **9,79** | 2,43 % | 0,30 | 1,09 % | 0,29 % | 1,12 % | 0,00 |
| 59 | 403,65 | 400,10 | **3,55** | 0,88 % | 0,11 | 1,10 % | 0,04 % | 1,13 % | 0,00 |
| 60 | 403,80 | 407,59 | **-3,79** | -0,94 % | -0,11 | 1,10 % | 0,04 % | 1,13 % | 0,00 |
| 61 | 382,22 | 374,69 | **7,53** | 1,97 % | 0,24 | 0,71 % | 0,17 % | 0,73 % | 0,00 |
| 62 | 383,06 | 408,45 | **-25,39** | -6,63 % | -0,79 | 0,72 % | 1,92 % | 0,68 % | 0,01 |
| 63 | 403,45 | 395,75 | **7,70** | 1,91 % | 0,24 | 1,09 % | 0,18 % | 1,12 % | 0,00 |
| 64 | 442,48 | 423,27 | **19,21** | 4,34 % | 0,54 | 2,02 % | 1,10 % | 2,04 % | 0,00 |
| 65 | 441,60 | 394,37 | **47,23** | 10,69 % | 1,39 | 1,99 % | 6,65 % | 1,84 % | 0,03 |
| 66 | 442,60 | 431,28 | **11,32** | 2,56 % | 0,32 | 2,02 % | 0,38 % | 2,07 % | 0,00 |
| 67 | 442,12 | 438,66 | **3,46** | 0,78 % | 0,10 | 2,01 % | 0,04 % | 2,07 % | 0,00 |
| 68 | 443,11 | 434,12 | **8,99** | 2,03 % | 0,25 | 2,03 % | 0,24 % | 2,09 % | 0,00 |
| 69 | 442,87 | 408,89 | **33,98** | 7,67 % | 0,98 | 2,03 % | 3,44 % | 1,98 % | 0,02 |
| 70 | 442,09 | 418,50 | **23,59** | 5,34 % | 0,67 | 2,00 % | 1,66 % | 2,02 % | 0,01 |
| 71 | 441,76 | 444,84 | **-3,08** | -0,70 % | -0,09 | 2,00 % | 0,03 % | 2,06 % | 0,00 |
| 72 | 443,79 | 444,00 | **-0,21** | -0,05 % | -0,01 | 2,05 % | 0,00 % | 2,12 % | 0,00 |
| 73 | 356,65 | 370,07 | **-13,42** | -3,76 % | -0,45 | 0,36 % | 0,54 % | 0,35 % | 0,01 |
| 75 | 260,11 | 299,93 | **-39,82** | -15,31 % | -1,75 | 0,11 % | 4,73 % | -0,04 % | 0,25 |
| 76 | 382,35 | 433,14 | **-50,79** | -13,28 % | -1,53 | 0,71 % | 7,69 % | 0,49 % | 0,09 |
| 77 | 399,22 | 359,48 | **39,74** | 9,95 % | 1,29 | 1,01 % | 4,71 % | 0,89 % | 0,23 |
| 78 | 552,78 | 525,19 | **27,59** | 4,99 % | 0,63 | 6,14 % | 2,27 % | 6,26 % | 0,01 |
| 79 | 411,88 | 445,49 | **-33,61** | -8,16 % | -0,96 | 1,27 % | 3,37 % | 1,20 % | 0,02 |
| 80 | 293,68 | 308,68 | **-15,00** | -5,11 % | -0,61 | 0,00 % | 0,67 % | -0,02 % | 0,03 |

## *Colinearidade ou Multicolinearidade*

---

| Variável | Forma Linea | Área Privati | Testada | Topografia | IQP - Índice | Localização | Valor Unitári |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área Privativa | ln(x) | | 66 | 55 | 49 | 41 | 77 |
| Testada | ln(x) | 81 | | 22 | 6 | 33 | 33 |
| Topografia | ln(x) | -43 | -24 | | 23 | 60 | 84 |
| IQP - Índice de Quali | x | -12 | 2 | 58 | | 23 | 54 |
| Localização | x | -70 | -58 | 50 | 39 | | 76 |
| Valor Unitário | ln(y) | -77 | -53 | 81 | 56 | 84 | |



## *Matriz de Correlação entre Variáveis*

| Variável | Forma Linear | Área Privativa | Testada | Topografia | IQP - Índice de Qualidade da Posição | Localização | Valor Unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| X1 | ln(x) | | 66 | 55 | 49 | 41 | 77 |
| X2 | ln(x) | 81 | | 22 | 6 | 33 | 33 |
| X3 | ln(x) | -43 | -24 | | 23 | 60 | 84 |
| X4 | x | -12 | 2 | 58 | | 23 | 54 |
| X5 | x | -70 | -58 | 50 | 39 | | 76 |
| Y | ln(y) | -77 | -53 | 81 | 56 | 84 | |

## *Projeção e Resultados*

**Data de referência:**
14/06/2026 20:20:44

**Informações complementares:**
Identificador: S000001
Endereço:
Complemento:

Município: Bom Jardim da Serra UF: SC

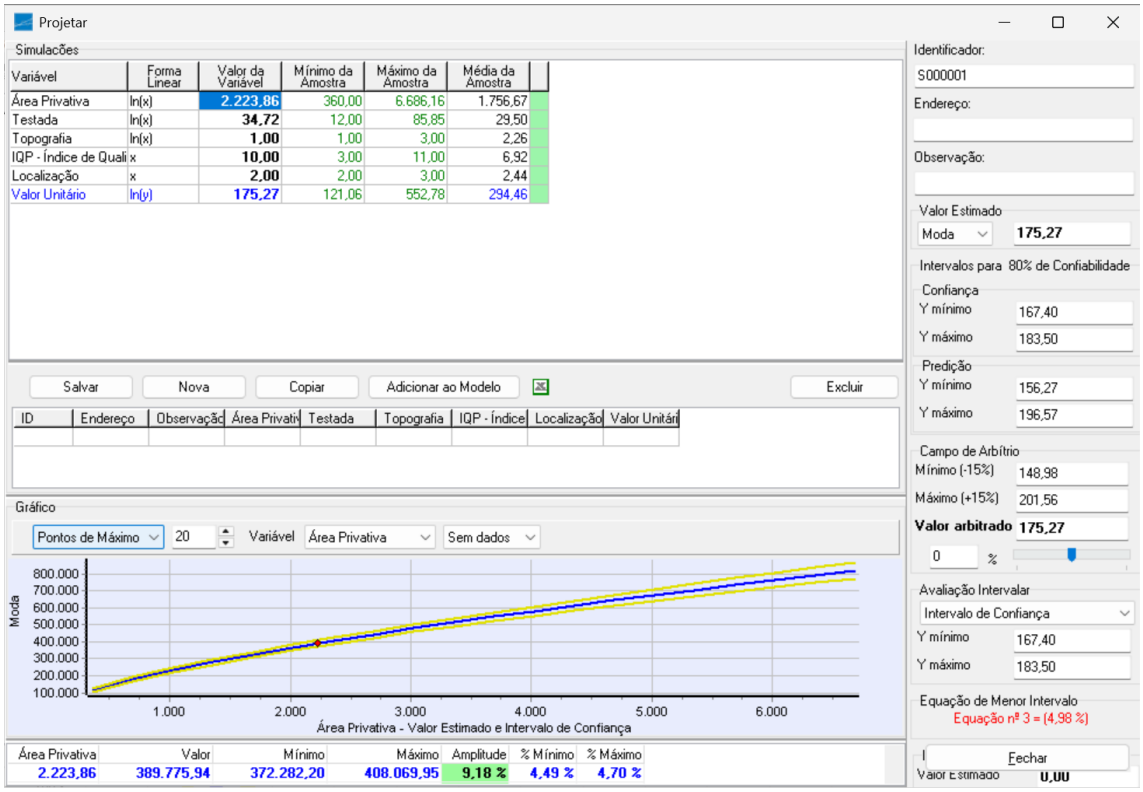
**Dados do imóvel avaliado:**
- Área Privativa 2.223,86
- Testada 34,72
- Topografia 1,00
- IQP - Índice de Qualidade da Posição 10,00
- Localização 2,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**
- Valor Unitário Médio: 175,27
- Valor Unitário Mínimo: 167,40
- Valor Unitário Máximo: 183,50

Precisão: Grau III

**Moda:**

Valor Unitário =576,50464 *Área Privativa ^ -0,32492888 *Testada ^ 0,11851039 *Topografia ^ 0,39612306*e ^ (0,032088278 * IQP -Índice de Qualidade da Posição ) *e ^ (0,2861339 *Localização )




**Valor unitário adotado:** R$ 168,62/m²

*Valor Total = Área privativa × Valor unitário*
*Valor Total = 2.223,86m² × R$ 168,62/m²*

***Valor Total = R$ 375.000,00***

*Valor Mínimo = R$ 372.282,20*
*Valor Médio = R$ 389.775,94*
*Valor Máximo = R$ 408.069,95*

**Obs. O campo de arbítrio definido na NBR 14653 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.**

**VALOR DETERMINADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:**

**R$ 375.000,00**

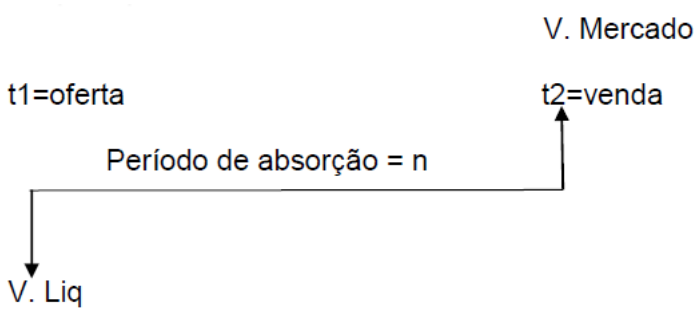
**(Trezentos e setenta e cinco mil reais)**

***Obs. Foi considerado o valor mínimo (arredondado até 1% conforme NBR-14653) obtido pelo modelo de regressão linear, tendo em vista que a amostra utilizada contempla apenas valores de ofertas.***

O valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma imediata ou em prazo inferior ao normalmente observado para bens com características semelhantes.

A determinação deste valor corresponde à aplicação de um desconto financeiro sobre o valor de mercado apurado, considerando o custo de oportunidade do capital durante o período necessário para a comercialização do imóvel, acrescido dos riscos inerentes ao processo de negociação.

Sob a ótica da Engenharia Econômica, o valor de liquidez pode ser representado pelo fluxo de caixa a seguir.




Conforme ilustrado, o valor presente do fluxo de caixa corresponde ao Valor de Liquidez, sendo obtido a partir do desconto financeiro do Valor de Mercado pelo período estimado de absorção do imóvel.

O cálculo é dado pela seguinte expressão:

**Valor de Liquidez = Valor de Mercado / $(1 + i)^n$**

Onde:

**i** = composição da taxa mínima de atratividade (TMA) e da taxa de risco da negociação. Quando o período de absorção é expresso em meses, adota-se a taxa efetiva mensal obtida por:

**i = ((1 + TMA)^(1/12)) - 1 + Taxa de Risco**

**n** = período de absorção, correspondente ao intervalo compreendido entre a colocação do imóvel em oferta (t1) e a efetiva realização da venda (t2).

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local como **baixa**, com prazo estimado de comercialização de **15 meses**.

Adotou-se como Taxa Mínima de Atratividade (TMA) a remuneração de aplicações financeiras referenciadas pela taxa básica de juros da economia (CDI/Selic), equivalente a **1,15% ao mês**, acrescida de **0,75% ao mês** referente ao risco da negociação imobiliária, resultando em taxa total de **1,90% ao mês**.

Assim:

**Valor de Liquidez = R$ 282.780,00**

Por arredondamento, o **Valor de Liquidação Forçada do imóvel avaliando corresponde a R$ 283.000,00 (duzentos e oitenta e três mil reais).**

# Especificação da Avaliação

De acordo com o item 10 – "Especificação das Avaliações" – Normas Brasileiras NBR-14653-2, o presente trabalho que utilizou o Método Comparativo de Dados de Mercado, enquadra-se em:

Método Comparativo Dados de Mercado:

- GRAU DE PRECISÃO EM GRAU III
- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO EM GRAU II

GRAU DE PRECISÃO (referente ao modelo estatístico) - GRAU III

| Descrição | Grau | | |
|---|---|---|---|
| | III<br>(≤30%) | II<br>(30%-50%) | I<br>(≤50%) |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - GRAU III

| Item | Descrição | Grau | | |
|---|---|---|---|---|
| | | III (3 pontos) | II (2 pontos) | I (1 ponto) |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k + 1), onde k e o número de variáveis independentes | 4 (k + 1), onde k e o número de variáveis independentes | 3 (k + 1), onde k e 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 | 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 | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo |
| 5 | Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) Máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10 % | 20 % | 30 % |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1 % | 2 % | 5 % |

# Conclusão

O presente trabalho descreve os procedimentos técnicos empregados para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação, consistente em um lote urbano localizado no município de Bom Jardim da Serra/SC, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Joaquim/SC sob a matrícula nº 14.357.

A avaliação foi desenvolvida em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14653, mediante levantamento de dados de mercado, vistoria do imóvel, análise da documentação disponibilizada e aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por inferência estatística.

Consideradas as características físicas, locacionais, documentais e mercadológicas do imóvel, bem como as condições observadas na data de referência desta avaliação, conclui-se que o seu **Valor de Mercado para Compra e Venda** é de:

**R$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais).**

O valor ora apresentado corresponde à melhor estimativa técnica de mercado para o imóvel avaliando na data de referência do laudo, observadas as premissas, critérios, condicionantes, ressalvas e limitações descritas ao longo deste trabalho.

Encerram-se os trabalhos, sendo o presente Laudo de Avaliação composto por **53 (cinquenta e três) folhas**, das quais **30 (trinta e uma) folhas** integram o corpo principal e **22 (vinte e duas) folhas** correspondem aos anexos, numerados sequencialmente.

Tubarão (SC), 15 de junho de 2026.

GUILHERME ELIAS VOLPATO:04838312989

Assinado de forma digital por GUILHERME ELIAS VOLPATO:04838312989
Dados: 2026.07.01 13:00:32 -03'00'

**Guilherme Elias Volpato**
Engenheiro Civil
Esp. Auditoria, Avaliações e Perícias
CREA-SC 139.907-1

# Anexos

**ANEXO 01 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO**

**ANEXO 02 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**ANEXO 03 – MATRÍCULA DO IMÓVEL**

**ANEXO 04 – MAPA DO CONDOMÍNIO ALTOS DA SERRA**

**ANEXO 05 – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**

**ANEXO 06 - ART**

**ANEXO 07 – DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**ANEXO 08 – DADOS DA AMOSTRA**




**Imagem 02** – Mapa de localização da cidade de Bom Jardim da Serra (SC). (Fonte Google Earth)

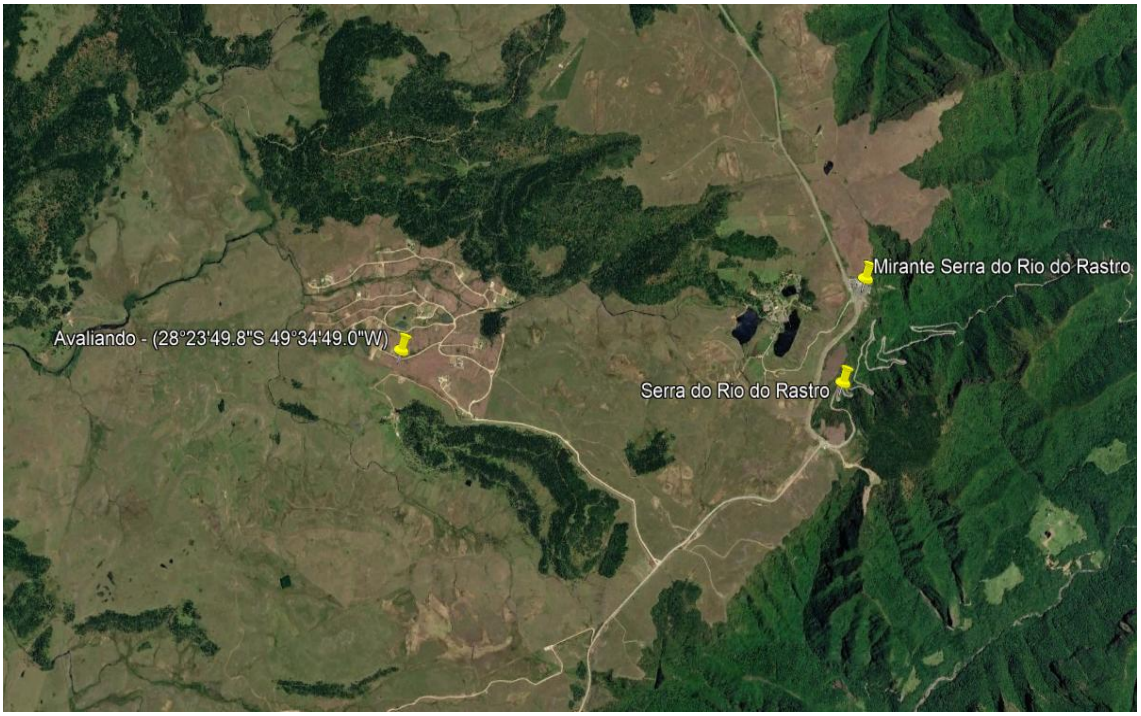



**Imagem 03** – Mapa de localização do imóvel avaliando na cidade de Bom Jardim da Serra (SC). (Fonte Google Earth)

## *Anexo 02 – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando*




**Imagem 04** – Fachada do Condomínio(Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 05** – Logradouro – Vista Leste (Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 06** – Logradouro – Vista Acesso ao Condomínio (Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 07** – Fachada do Avaliando (Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 08** – Vista Lateral Direita (Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 09** – Vista Lateral Esquerda (Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 10** – Vista Leste da Alameda 09 (Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 11** – Identificação (Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 12** – Vista frontal ao imóvel (Iluminação/Energia elétrica/Internet) (Fonte: Arquivo do Autor)




**Imagem 13** – Vista Fachada e Logradouro




**Imagem 14** – Vista Oeste da Aalameda 09




**Imagem 15** – Equipamentos comuns (Quadra)




**Imagem 16** – Equipamentos comuns (Playground)




**Imagem 16** – Identificação

Valide aqui
este documento

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOAQUIM - SC**
GUILHERME STANGE - Oficial Titular
*Municípios de São Joaquim, Bom Jardim da Serra e Urupema*
*Rua Major Jacinto Goulart, nº 185, Centro, CEP 88600-000, São Joaquim - SC*
*Fone: (49) 3233-0352 - E-mail: registro@risaojoaquim.com.br*

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO** o inteiro teor da Matrícula número **14.357** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 108589.2.0014357-04

REG. GERAL
Livro Nº. – 2 - DD -

**REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO JOAQUIM – SC
Bel. ALESSANDRO RODRIGO MENEZES
Oficial Registrador Interventor

Fls.: 117
Ano: 2016.-

**M A T R Í C U L A 14.357 DATA 27 de Janeiro de 2016.**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO,** com a área real privativa de 2.223,86m²; área de uso comum de 2.138,47m², área real total de **4.362,33m²** (quatro mil, trezentos e sessenta e dois metros e trinta e três centímetros quadrados), cabendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,48%, denominado lote nº 14, quadra nº 10, localizado no Condomínio Altos da Serra, situado no município de Bom Jardim da Serra/SC, comarca de São Joaquim/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **NORTE:** por 34,72 metros, com a Alameda 09; **LESTE:** por 54,88 metros, com o lote 13 da Quadra 10; **SUL:** por 45,16 metros, com a Área Comum; **OESTE:** por 57,20 metros, com o lote 15 da Quadra 10.-

**PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:- WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.387.553/0001-65, com sede na Rodovia SC 438, nº 1023, km 32, Bairro Rio Bonito, Braço do Norte - SC, com 77% do imóvel; **PAULO ROBERTO BERTONCINI,** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 967.323, inscrito no CPF nº 516.954.809-53 e **SANDRA DA SILVA BERTONCINI,** brasileira, servidora pública, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04123859878, inscrita no CPF nº 669.907.429-68, casados em 12.03.1988, pelo regime da comunhão universal de bens, cujo pacto antenupcial acha-se registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC, sob nº R-3.982, do Livro 3-Registro Auxiliar, residentes e domiciliados na Rua Almirante Lamego, nº 830, apto. 804, Centro, Florianópolis-SC, com 23% do imóvel.-

**TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Ofício sob nº M-12.251, fls. 032 do Livro 2-CI de 27 de junho de 2011.-

**CONDIÇÕES:** Protocolo nº 60.191 em 28.12.2015. Emolumentos: R$ 6,80. O referido é verdade e dou fé. Juliana Rodrigues Oficial Interina.-

**AV.-1/14.357:** Em 27 de janeiro de 2016. **ABERTURA DE MATRÍCULA:** Faço constar que o imóvel objeto desta matrícula, está sujeito a todas as cláusulas e condições da Convenção e Instituição de Condomínio. **CONDIÇÕES:** As constantes da referida Convenção e Instituição. A presente averbação é realizada em conformidade com o disposto no art. 230 da Lei 6.015/73 e art. 666, parágrafo único, do CNCGJSC, tendo sido transportada do R-18.303, fls. 012 do Livro 2-CX e R-20/12.251, fls. 165 do livro 2-CV deste Ofício, as quais foram efetuadas em 27.01.2016. **PROTOCOLO:** Nº 60.191 de 28.12.2015. (Emolumentos Isentos). O referido é verdade e dou fé. Juliana Rodrigues Oficial Interina.-

**AV.-2/14.357:** Em 27 de janeiro de 2016. **TAC:** Faço constar que o imóvel objeto desta matrícula está sujeito ao Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 0012/2015/01PJ/SJA. **CONDIÇÕES:** As constantes do referido Termo. A presente averbação é realizada em conformidade com o disposto no art. 230 da Lei 6.015/73 e art. 666, parágrafo único, do CNCGJSC, tendo sido transportada da AV-14/12.251, fls. 165 do Livro 2-CV deste Ofício, a qual foi efetuada em 30.12.2015. **PROTOCOLO:** Nº 60.191 de 28.12.2015. (Emolumentos Isentos). O referido é verdade e dou fé. Juliana Rodrigues Oficial Interina.-

**AV.-3/14.357:** Em 27 de janeiro de 2016. **CLÁUSULAS DE PERPETUIDADE E IMUTABILIDADE:** Faço constar que conforme Item 12 do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, já averbado sob nº AV-14/12.251, ficam gravados as **CLÁUSULAS DE PERPETUIDADE E IMUTABILIDADE,** sendo vedada a alteração ou modificação de sua destinação original como área verde, total ou parcialmente. A presente averbação é realizada em conformidade com o disposto no art. 230 da Lei 6.015/73 e art. 666, parágrafo único, do CNCGJSC, tendo sido transportada da AV-19/12.251, fls. 165 do Livro 2-CV deste Ofício, a qual foi efetuada em 27.01.2016. **PROTOCOLO:** Nº 60.191 de 28.12.2015. (Emolumentos Isentos). O referido é verdade e dou fé. Juliana Rodrigues Oficial Interina.-

**R.-4/14.357:** Em 06 de outubro de 2020. **PROTOCOLO:** Nº 70.222 de 10.09.2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada em 02.09.2020, às fls. 018, no livro 0389, do 1º Tabelionato de Notas e 3º de Protesto do município de Florianópolis/SC Comarca da Capital, na qual figura como **DEVEDORA: VIA FÁCIL EMPREENDIMENTOS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 08.587.398/0001-16, com sede na Rua Wilson Luz, nº 15 - Sala 10, Coqueiros, Subdistrito do Estreito, Florianópolis/SC; e como **GARANTIDORES E DEVEDORES FIDUCIANTES: PAULO ROBERTO BERTONCINI** e **SANDRA DA SILVA BERTONCINI,** qualificados na descrição; faço constar que fica parte do imóvel objeto desta matrícula com a área correspondente à **23,00%** (vinte e três por cento) **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA**

- CONTINUA NO VERSO -

Acesse seu pedido em:
Site: https://risaojoaquim-sc.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/acompanhamento-online
**Código: 80.296 | Senha: 31390635**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVGPU-U38QF-TN4A7-CYVVC

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOAQUIM - SC**
GUILHERME STANGE - Oficial Titular
*Municípios de São Joaquim, Bom Jardim da Serra e Urupema*
*Rua Major Jacinto Goulart, nº 185, Centro, CEP 88600-000, São Joaquim - SC*
*Fone: (49) 3233-0352 - E-mail: registro@risaojoaquim.com.br*

CNM: 108589.2.0014357-04

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 14.357 Fls.: 117v

**E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DO CREA DOS ESTADOS DE SANTA CATARINA E PARANÁ - CREDCREA,** inscrita no CNPJ nº 05.979.692/0001-85, com sede na Rua Hermann Blumenau, nº 215, Centro, Florianópolis/SC, em garantia do pagamento da dívida no valor de **R$ 345.294,00** (trezentos e quarenta e cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais) originária da Cédula de Crédito Bancário nº 00.038.994. **FORMA DE PAGAMENTO:** A dívida representada pela Escritura supra, será paga no prazo de 120 (cento e vinte) parcelas mensais, a primeira com vencimento em 10.01.2021 e a última em 10.12.2030. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa de Juros remuneratórios Fixo 1,12% ao mês; 14,30% ao ano. **CONDIÇÕES:** As constantes da escritura. Constou na Escritura e ficou arquivado no Tabelionato: Comprovante de pagamento do FRJ no valor de R$ 873,00, pago em 26.08.2020, autenticação nº 451A.3E10.011A.0814.3A2A.1A4B, nosso número 28346670003855033, Certidão Positiva com efeito de Negativa Federal em nome da devedora Sandra da Silva Bertoncini, Certidões Negativas Estadual em nome dos devedores, pela credora foi dispensada as certidões não apresentadas. Inscrição Imobiliária nº 1.3.10.0653.000. Consulta a Central de Indisponibilidade de bens, Código Hash em 06.10.2020 com resultados negativos. (Emolumentos: Registro com valor R$ 1.602,00 + R$ 2,80 Selo de fiscalização: FYB32284-2HOW; Totalizando R$ 1.604,80). O referido é verdade e dou fé. Bel. Juliana Rodrigues _____ Oficial Interina.-

**AV.5-14.357:** Em 30 de janeiro de 2025. Protocolo: nº 80.402 de 30 de janeiro de 2025. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA.** Realizo a presente averbação, na forma do artigo 653, §4º, do CNCGJFE/SC, para noticiar que os próximos atos desta matrícula serão eletrônicos. Assim, a presente matrícula possui outro(s) ato(s), realizados de forma eletrônica, que continuam na próxima ficha. (Não incide emolumentos + Selo de fiscalização: HJO22366-FS1V). O referido é verdade e dou fé. Guilherme Stange _____ Oficial Registrador.

Continua na Ficha Seguinte

Acesse seu pedido em:
Site: https://risaojoaquim-sc.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/acompanhamento-online
**Código: 80.296 | Senha: 31390635**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVGPU-U38QF-TN4A7-CYVVC

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOAQUIM - SC**
GUILHERME STANGE - Oficial Titular
*Municípios de São Joaquim, Bom Jardim da Serra e Urupema*
*Rua Major Jacinto Goulart, nº 185, Centro, CEP 88600-000, São Joaquim - SC*
*Fone: (49) 3233-0352 - E-mail: registro@risaojoaquim.com.br*

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVGPU-U38QF-TN4A7-CYVVC

**CNM:108589.2.0014357-04**

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**DA COMARCA DE SAO JOAQUIM - SC**

Matrícula nº 14.357 | Livro 2 - Registro Geral – 27 de janeiro de 2016 | FICHA 02

**AV.6-14.357:** Em 30 de janeiro de 2025. Protocolo: nº 80.296 de 09 de janeiro de 2025. **CANCELAMENTO:** Por Instrumento Particular de Mútuo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Garantia Complementar Fidejussória, emitido em 12.12.2024 e Instrumento Particular de Rerratificação e Aditamento ao Instrumento Particular de Mútuo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Garantia Complementar Fidejussória, emitido em 15.01.2025, firmado pelos representantes legais da Cooperativa de Crédito dos Profissionais dos Creas e Demais Áreas Tecnológicas - CREDCREA, Senhoras Bianca Lucinda Rocha e Valéria Lamberti Silveira, fica **CANCELADA** a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob nº R.4 desta matricula. (Valor do Protocolo: Emolumentos - Averbação sem valor R$ 119,10 + ISS R$ 3,57 + FRJ R$ 27,07 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%) = Totalizando: R$ 149,74) (Selo de fiscalização: HJO22379-F6LJ). O referido é verdade e dou fé. Assinado eletronicamente por Guilherme Stange, Oficial Registrador.

**R.7-14.357:** Em 30 de janeiro de 2025. Protocolo: nº 80.296 de 09 de janeiro de 2025. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Por Instrumento Particular de Mútuo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Garantia Complementar Fidejussória, com Efeito de Escritura Pública nº 00.147.617, emitido em 12.12.2024 e Instrumento Particular de Rerratificação e Aditamento ao Instrumento Particular de Mútuo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Garantia Complementar Fidejussória, emitido em 15.01.2025, na qual figura como **DEVEDORA: VIA FÁCIL EMPREENDIMENTOS LTDA** ; e como **INTERVENIENTES GARANTIDORES: PAULO ROBERTO BERTONCINI, SANDRA DA SILVA BERTONCINI** e **WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA.,** todos já qualificados na descrição da matrícula e no R-4; faço constar que fica o imóvel objeto desta matrícula **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DO CREAS E DEMAIS ARÉAS TECNOLÓGICAS - CREDCREA,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 05.979.692/0001-85, com sede na Rua Herman Blumenau, nº 215, sala 704, Centro, Florianópolis-SC , em garantia do pagamento da dívida no valor de **R$ 275.000,00** (duzentos e setenta e cinco mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO** : A dívida representada pelo Instrumento Particular supra, será paga no prazo de 120 (cento e vinte) meses, a primeira parcela com vencimento em 15.02.2025 e a última em 15.01.2035. **ENCARGOS REMUNERATÓRIOS:** Taxa pré-fixada de juros: 0,70% ao mês e 8,73% ao ano; Taxa de juros flutuante: 100% CDI; Sistema de Amortização: Sistema Francês de Amortização - tabela Price; Juros Moratórios: 1% ao mês; Multa: 2% sobre o valor da prestação vencida; CET: 22,92% ao ano. **OPERAÇÃO DE CRÉDITO:** Crédito com garantia de imóvel. **CONDIÇÕES:** As demais cláusulas e condições são as constantes do Instrumento Particular, do qual uma via fica arquivada neste Ofício. Consulta a Central de Indisponibilidade de bens, Código Hash em 30.01.2025 com resultados negativos. Constou no Aditamento a dispenda da CND Municipal. (Valor do Protocolo: Emolumentos - Registro com valor R$ 2.107,50 + ISS R$ 63,23 + FRJ R$ 479,03 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%) = Totalizando: R$ 2.649,76) (Selo de fiscalização: HJO22380-NYW3). O referido é verdade e dou fé. Assinado eletronicamente por Guilherme Stange, Oficial Registrador.

Acesse seu pedido em:
Site: https://risaojoaquim-sc.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/acompanhamento-online
**Código: 80.296 | Senha: 31390635**



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVGPU-U38QF-TN4A7-CYVVC

O referido é verdade e dou fé.

São Joaquim/SC, 31 de janeiro de 2025

Nivia Schlichting De Martin
Escrevente

Documento assinado digitalmente por Nivia Schlichting De Martin - Escrevente

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

**Validade: 30 dias**

Certidão impressa por Helen Pereira de Oliveira - Auxiliar de Cartório

| | | |
|---|---|---|
| **Emolumentos:** | R$ | 0,00 |
| **FRJ:** | R$ | 0,00 |
| **ISS:** | R$ | 0,00 |
| **Total:** | R$ | 0,00 |

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

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
**HJO22396-1XK4**
Confira os dados do ato em:
**www.tisc.ius.br/selo**

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Acesse seu pedido em:
Site: https://risaojoaquim-sc.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/acompanhamento-online
**Código: 80.296 | Senha: 31390635**

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOAQUIM - SC**
GUILHERME STANGE - Oficial Titular

*Municípios de São Joaquim, Bom Jardim da Serra e Urupema*
*Rua Major Jacinto Goulart, nº 185, Centro, CEP 88600-000, São Joaquim - SC*
*Fone: (49) 3233-0352 - E-mail: registro@risaojoaquim.com.br*

**RELATÓRIO DE EMOLUMENTOS**
**Protocolo nº: 80.296**

**Interessado:** Cooperativa Credcrea **Solicitante:** Cooperativa Credcrea
**Contato:** 32314646 **Vinculos:** M-14357
**Protocolos:**- Nº 80.296 - Instrumento Particular de Alienação fiduciária **Data de Apresentação:** 09/01/2025 - **Prazo Final:** 30/01/2025

| Qtd | Item | Selo | FRJ | ISS | Emolumento | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Cancelamento de ônus - Matrícula n.14.357 | HJO22379-F6LJ | R$: 27,07 | R$: 3,57 | R$: 119,10 | R$: 149,74 |
| 1 | Alienação fiduciária - Matrícula n.14.357 | HJO22380-NYW3 | R$: 479,03 | R$: 63,23 | R$: 2.107,50 | R$: 2.649,76 |
| 1 | Certidão de Matrícula - Pós Registro Matrícula n.14.357 | HJO22396-1XK4 | R$: 0,00 | R$: 0,00 | R$: 0,00 | R$: 0,00 |
| | | **TOTAL** | **R$: 506,10** | **R$: 66,80** | **R$: 2.226,60** | **R$: 2.799,50** |

**Recebido com taxa: 2.799,50**

**Histórico de Depósitos/Devoluções:**
Entrada - Pago em 09/01/2025 - R$ 61,55 - Recibo nº: 136.252
Entrada - Pago em 29/01/2025 - R$ 2.737,95 - Recibo nº: 136.911
**Total:** R$ 2.799,50
**Saldo a pagar: R$: 0,00**
**Devolução: R$: 0,00**

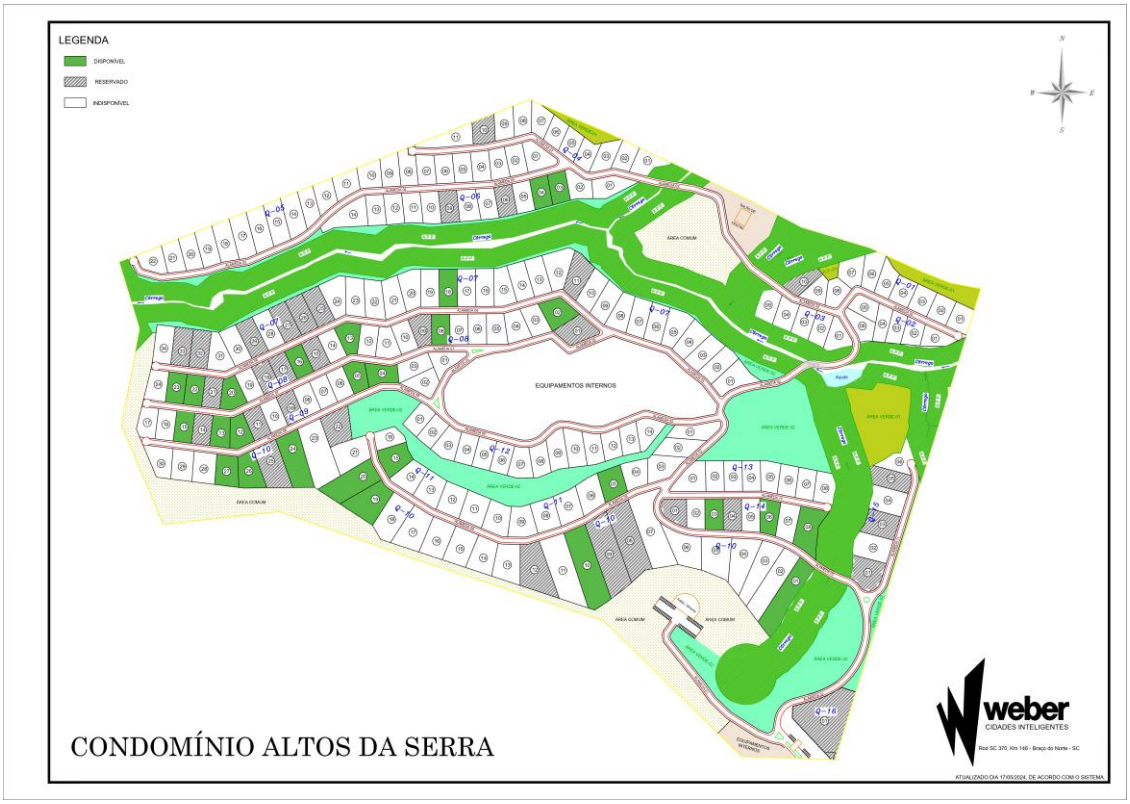
O presente relatório descreve o(s) ato(S) praticado(s) por esta serventia, com seus respectivos emolumentos e selo(s) de fiscalização.

São Joaquim, 31 de janeiro de 2025

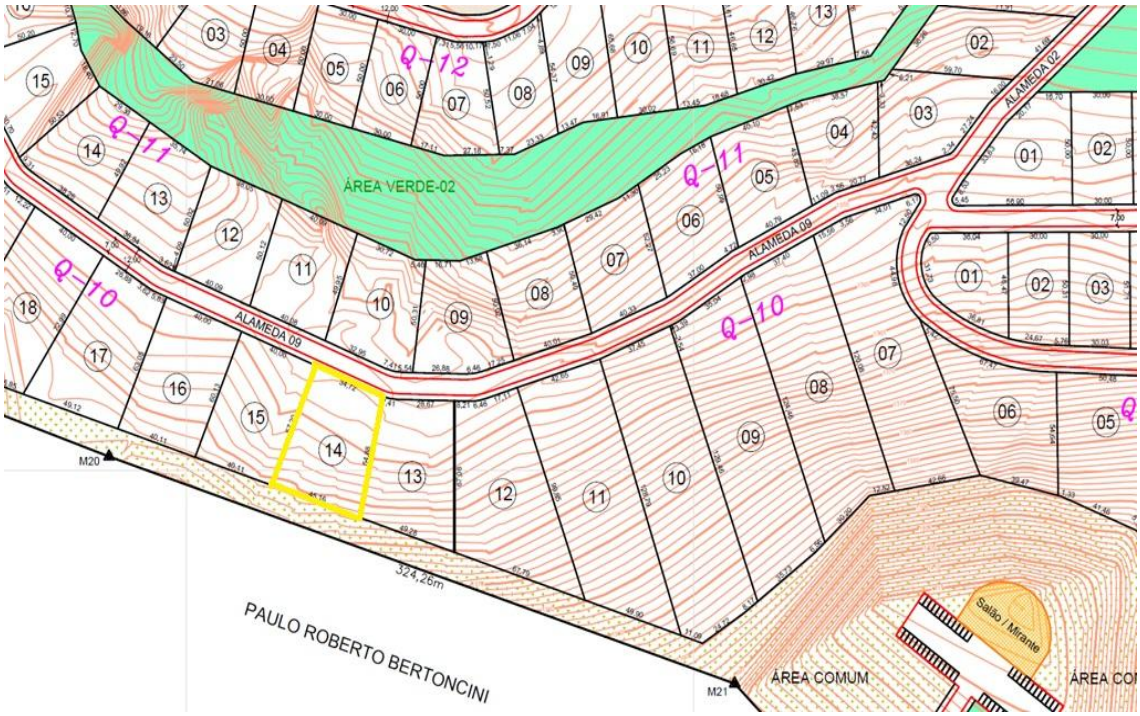
Maria Nazare Padilha Hasckel

Certificado digitalmente por MARIA NAZARE PADILHA HASCKEL (059.196.839-88)

VIA USUÁRIO


LEGENDA
DISPONÍVEL
RESERVADO
INDISPONÍVEL
EQUIPAMENTOS INTERNOS
CONDOMÍNIO ALTOS DA SERRA
weber
CIDADES INTELIGENTES

## *Anexo 05 – Croqui de Localização*



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART** **CREA-SC**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

**ART OBRA OU SERVIÇO**
25 2026 **10535800-6**
**Inicial**
**Individual**

1. Responsável Técnico

**GUILHERME ELIAS VOLPATO**
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2515097960
Registro: 139907-1-SC

Empresa Contratada: M.G.V ENGENHARIA E AVALIACOES EIRELI
Registro: 166939-6-SC

2. Dados do Contrato

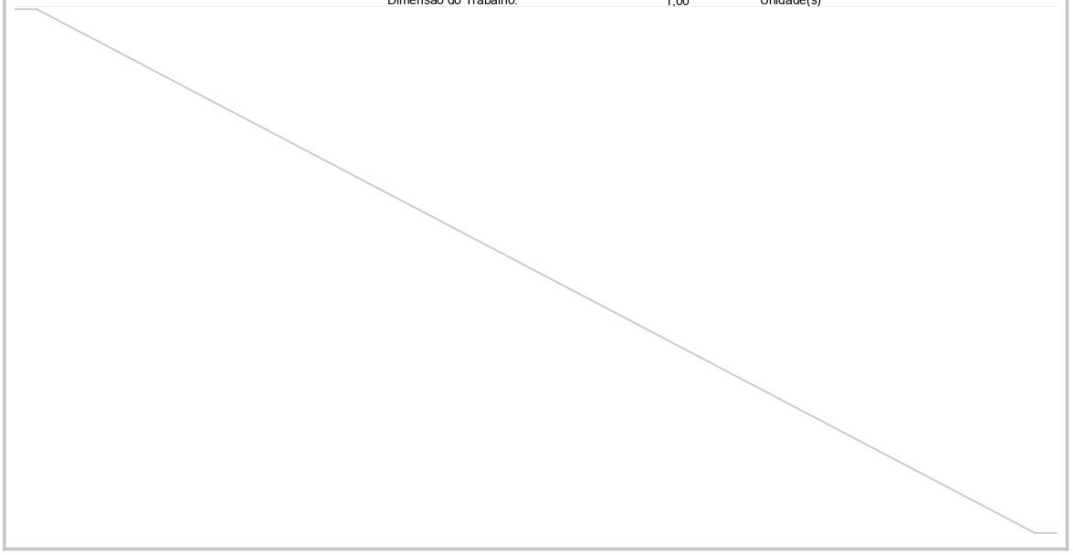
Contratante: CREDCREA - COOPERATIVA DE CREDITO
CPF/CNPJ: 05.979.692/0001-85
Endereço: RUA CAPITAO EUCLIDES DE CASTRO
Nº: 360
Complemento:
Bairro: COQUEIROS
Cidade: FLORIANOPOLIS
UF: SC
CEP: 88080-010
Valor: R$ 1.311,52
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: CREDCREA - COOPERATIVA DE CREDITO
CPF/CNPJ: 05.979.692/0001-85
Endereço: Alameda 09
Nº: SN
Complemento: Lote 14, Quadra 10
Bairro: Cond. Altos da Serra
Cidade: BOM JARDIM DA SERRA
UF: SC
CEP: 88640-000
Data de Início: 09/06/2026
Previsão de Término: 15/06/2026
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria
Avaliação
Laudo
**Terreno, Lote ou Gleba**
Dimensão do Trabalho: 1,00 Unidade(s)



5. Observações

Avaliação de um terreno urbano com área privativa de 2.223,86 m² e área total de 4362,33 m², localizado em Bom Jardim da Serra/SC, pertencente à matrícula n°14.357 - RGI da Comarca de São Joaquim/SC.

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

AREA/TB - 8

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART: TAXA DA ART PAGA
Valor ART: R$ 108,39 | Data Vencimento: 25/06/2026 | Registrada em:
Valor Pago: R$ 108,39 | Data Pagamento: 15/06/2026 | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000
falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107
CREA-SC Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.
TUBARAO - SC, 15 de Junho de 2026

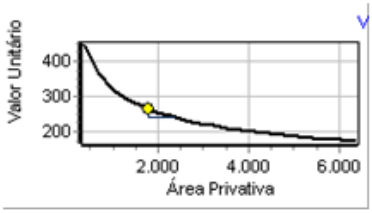
GUILHERME ELIAS VOLPATO:04838312989
Assinado de forma digital por GUILHERME ELIAS VOLPATO:04838312989
Dados: 2026.07.01 13:00:49 -03'00'

GUILHERME ELIAS VOLPATO
048.383.129-89

Contratante: CREDCREA - COOPERATIVA DE CREDITO
05.979.692/0001-85

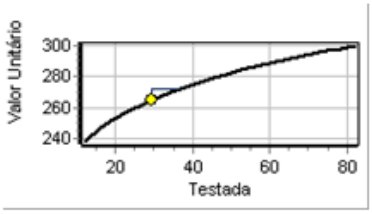
## $X_1$ Área Privativa

Esta Variável Quantitativa tem por objetivo indicar a área privativa do dado amostral e/ou avaliando. Tem como hipótese diminuir o valor unitário caso aumente a área do terreno.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 360,00 a 6686,16
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -9,51 % na estimativa



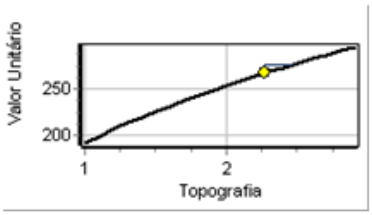

## $X_2$ Testada

Variável quantitativa correspondente à extensão da frente do terreno, expressa em metros lineares. Tem por objetivo representar a influência da dimensão frontal do lote na formação de seu valor de mercado. Em regra, terrenos com maior testada tendem a apresentar melhor aproveitamento urbanístico, maior flexibilidade de implantação e maior potencial construtivo, podendo contribuir positivamente para o aumento do valor unitário do imóvel.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 12,00 a 85,85
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,68 % na estimativa



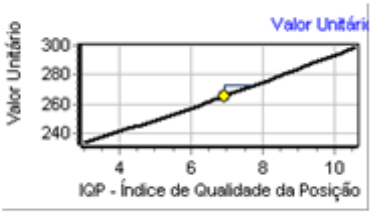

## $X_3$ Topografia

Variável qualitativa tratada por meio de Código Alocado, expressa em número inteiro positivo de crescimento positivo. Tem por objetivo representar as condições topográficas dos terrenos amostrais e do imóvel avaliando, considerando aspectos relacionados à declividade, conformação do relevo e facilidade de aproveitamento construtivo. A hipótese adotada é que terrenos com topografia mais favorável apresentem menor necessidade de movimentação de terra, melhor aproveitamento da área útil e menores custos de implantação, contribuindo positivamente para o aumento do valor unitário do imóvel.
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,42 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



## $X_4$ IQP - Índice de Qualidade da Posição

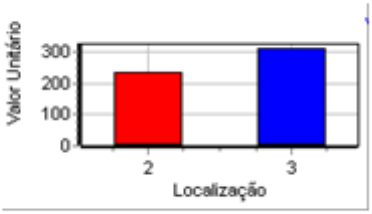
Variável quantitativa de crescimento positivo, expressa em pontos, destinada a representar a atratividade locacional específica de cada elemento da amostra em relação ao seu entorno imediato. O índice foi desenvolvido para mensurar características que influenciam a percepção de valor do mercado imobiliário, considerando atributos como privacidade, relação com áreas verdes, potencial paisagístico (vista), intensidade de tráfego e interferência de equipamentos, edificações ou áreas de uso coletivo.




Tipo: Quantitativa
Amplitude: 3,00 a 11,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,60 % na estimativa

## $X_5$ Localização

Variável qualitativa tratada por Código Alocado, expressa em número inteiro positivo de crescimento positivo, destinada a representar a inserção locacional e mercadológica dos imóveis em relação ao contexto urbano do município de Bom Jardim da Serra/SC. A classificação considera aspectos relacionados à infraestrutura disponível, acessibilidade, nível de consolidação urbana, oferta de serviços, liquidez imobiliária e atratividade percebida pelo mercado.




Tipo: Código Alocado
Amplitude: 2,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 33,10 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

## * Valor Total

Variável quantitativa positiva, expressa em unidade monetária (R$), destinada a representar o valor total de mercado dos imóveis integrantes da amostra de mercado e do imóvel avaliando.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 93643,00 a 1140475,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

## Y Valor Unitário

Variável quantitativa, expressa em número decimal positivo. Tem por objetivo indiciar o valor unitário de área do dado amostral e/ou avaliando, expresso em R$/m². É o resultado da divisão entre o Valor Total e a Área.
Tipo: Dependente
Amplitude: 121,06 a 552,78

## *Anexo 08 – Dados da Amostra*

| Endereço | Observação | Telefone | Coordenada | Área Privativa | Testada | Topografia | IQP | Localização | Valor Total | Valor Unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alameda 02 - Lote 10, Quadra 01 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'35.7"S 49°34'30.8"W | 1394 | 31,52 | 3 | 8 | 2 | R$ 441.815,00 | R$ 316,94 |
| Alameda 02 - Lote 10, Quadra 04 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'28.2"S 49°34'49.8"W | 1493 | 36,67 | 2 | 7 | 2 | R$ 473.192,42 | R$ 316,94 |
| Alameda 04 - Lote 03, Quadra 06 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'30.5"S 49°34'45.2"W | 1504,78 | 30,1 | 3 | 9 | 2 | R$ 523.986,26 | R$ 348,21 |
| Alameda 04 - Lote 06, Quadra 06 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'31.1"S 49°34'48.6"W | 1500,35 | 30,01 | 3 | 9 | 2 | R$ 523.986,26 | R$ 349,24 |
| Alameda 04 - Lote 09, Quadra 06 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'31.3"S 49°34'51.6"W | 1575,91 | 30,04 | 3 | 10 | 2 | R$ 541.022,40 | R$ 343,31 |
| Alameda 06 - Lote 11, Quadra 07 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'36.0"S 49°34'44.0"W | 2225,33 | 27,27 | 2 | 7 | 2 | R$ 386.548,09 | R$ 173,70 |
| Alameda 06 - Lote 18, Quadra 07 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'36.4"S 49°34'51.3"W | 1860 | 30 | 2 | 7 | 2 | R$ 357.869,00 | R$ 192,40 |
| Alameda 06 - Lote 25, Quadra 07 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'38.0"S 49°34'59.5"W | 1860,4 | 30,01 | 1 | 5 | 2 | R$ 328.640,35 | R$ 176,65 |
| Alameda 06 - Lote 29, Quadra 07 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'39.6"S 49°35'03.1"W | 1860,4 | 30,01 | 1 | 5 | 2 | R$ 330.808,95 | R$ 177,82 |
| Alameda 06 - Lote 32, Quadra 07 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'40.0"S 49°35'06.7"W | 1860 | 30 | 1 | 4 | 2 | R$ 328.592,93 | R$ 176,66 |
| Alameda 06 - Lote 33, Quadra 07 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'39.8"S 49°35'07.9"W | 1860 | 30 | 1 | 4 | 2 | R$ 326.592,93 | R$ 175,59 |
| Alameda 05 - Lote 01, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'38.6"S 49°34'43.7"W | 2099,9 | 32,53 | 2 | 4 | 2 | R$ 383.299,43 | R$ 182,53 |
| Alameda 05 - Lote 02, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'37.1"S 49°34'45.2"W | 2046,11 | 36,19 | 2 | 4 | 2 | R$ 351.224,09 | R$ 171,65 |
| Alameda 07 - Lote 08, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Imobiliária Comprimóveis | (48) 3632-7939 | 28°23'39.1"S 49°34'51.3"W | 1500 | 30 | 3 | 5 | 2 | R$ 329.318,37 | R$ 219,55 |
| Alameda 07 - Lote 13, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'39.4"S 49°34'57.5"W | 1602,31 | 17,39 | 3 | 5 | 2 | R$ 329.516,12 | R$ 205,65 |
| Alameda 07 - Lote 15, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'40.1"S 49°34'59.3"W | 1500 | 30 | 3 | 6 | 2 | R$ 350.842,41 | R$ 233,89 |
| Alameda 07 - Lote 16, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'40.3"S 49°35'00.2"W | 1500 | 30 | 2 | 6 | 2 | R$ 319.004,61 | R$ 212,67 |
| Alameda 07 - Lote 17, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'40.8"S 49°35'01.3"W | 1500 | 30 | 2 | 6 | 2 | R$ 333.120,89 | R$ 222,08 |
| Alameda 07 - Lote 18, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'41.5"S 49°35'02.2"W | 1500 | 30 | 2 | 6 | 2 | R$ 318.004,61 | R$ 212,00 |
| Alameda 07 - Lote 20, Quadra 08 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'42.2"S 49°35'05.0"W | 1708,27 | 19,64 | 2 | 6 | 2 | R$ 341.484,01 | R$ 199,90 |
| Alameda 08 - Lote 04, Quadra 09 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'40.8"S 49°34'55.3"W | 1627,63 | 50,39 | 3 | 5 | 2 | R$ 344.560,09 | R$ 211,69 |
| Alameda 08 - Lote 05, Quadra 09 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'40.8"S 49°34'56.2"W | 1526,7 | 26,65 | 2 | 5 | 2 | R$ 332.626,51 | R$ 217,87 |
| Alameda 08 - Lote 09, Quadra 09 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'42.5"S 49°35'00.6"W | 1501,09 | 30,02 | 2 | 5 | 2 | R$ 329.318,37 | R$ 219,39 |
| Alameda 08 - Lote 12, Quadra 09 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'44.0"S 49°35'04.5"W | 1661,82 | 22,32 | 2 | 5 | 2 | R$ 332.551,01 | R$ 200,11 |
| Alameda 08 - Lote 13, Quadra 09 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'44.2"S 49°35'05.7"W | 1548,73 | 33,73 | 2 | 5 | 2 | R$ 332.551,01 | R$ 214,72 |
| Alameda 02 - Lote 01, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'50.6"S 49°34'30.1"W | 3919,03 | 30,24 | 1 | 4 | 2 | R$ 516.814,11 | R$ 131,87 |
| Alameda 09 - Lote 08, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'47.7"S 49°34'41.3"W | 4789,36 | 40,38 | 1 | 5 | 2 | R$ 608.843,01 | R$ 127,12 |
| Alameda 09 - Lote 09, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'48.6"S 49°34'42.6"W | 5077,03 | 40,97 | 1 | 5 | 2 | R$ 692.912,44 | R$ 136,48 |
| Alameda 09 - Lote 10, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'48.7"S 49°34'43.5"W | 5180,27 | 37,45 | 1 | 5 | 2 | R$ 720.377,43 | R$ 139,06 |
| Alameda 09 - Lote 12, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'49.6"S 49°34'45.9"W | 3675,19 | 31,78 | 1 | 5 | 2 | R$ 491.030,26 | R$ 133,61 |
| Alameda 09 - Lote 19, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'46.9"S 49°34'55.5"W | 3106,39 | 28,96 | 1 | 9 | 2 | R$ 430.885,39 | R$ 138,71 |

GUILHERME ELIAS VOLPATO
Engenheiro Civil
Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias
CREA/SC 139907-1

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alameda 09 - Lote 20, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'46.2"S 49°34'56.5"W | 3513,49 | 40,41 | 1 | 9 | 2 | R$ 473.932,20 | R$ 134,89 |
| Alameda 08 - Lote 22, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'42.8"S 49°34'57.7"W | 2295,41 | 50,66 | 2 | 8 | 2 | R$ 381.540,35 | R$ 166,22 |
| Alameda 08 - Lote 24, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'44.2"S 49°35'01.0"W | 3.377,45 | 40,17 | 1 | 7 | 2 | R$ 459.547,30 | R$ 136,06 |
| Alameda 08 - Lote 25, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'44.8"S 49°35'02.6"W | 3.000,31 | 40,17 | 2 | 10 | 2 | R$ 688.750,00 | R$ 229,56 |
| Alameda 08 - Lote 26, Quadra 10 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'45.1"S 49°35'03.6"W | 2.096,16 | 27,9 | 2 | 6 | 2 | R$ 348.482,89 | R$ 166,25 |
| Alameda 09 - Lote 05, Quadra 11 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'46.5"S 49°34'41.7"W | 1.936,34 | 40,79 | 2 | 8 | 2 | R$ 387.268,00 | R$ 200,00 |
| Alameda 09 - Lote 15, Quadra 11 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'45.1"S 49°34'55.2"W | 2.031,53 | 50,12 | 3 | 10 | 2 | R$ 406.798,80 | R$ 200,24 |
| Alameda 02 - Lote 01, Quadra 14 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'47.6"S 49°34'38.0"W | 1.564,20 | 36,04 | 2 | 5 | 2 | R$ 331.521,49 | R$ 211,94 |
| Alameda 02 - Lote 04, Quadra 14 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'48.0"S 49°34'34.9"W | 1.575,90 | 30,05 | 2 | 5 | 2 | R$ 355.184,58 | R$ 225,39 |
| Alameda 02 - Lote 08, Quadra 14 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'48.8"S 49°34'29.8"W | 2.793,13 | 45,24 | 2 | 5 | 2 | R$ 490.499,92 | R$ 175,61 |
| Alameda 11 - Lote 01, Quadra 15 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'51.2"S 49°34'26.0"W | 2.378,47 | 50,5 | 3 | 9 | 2 | R$ 583.052,39 | R$ 245,14 |
| Alameda 13 - Lote 01, Quadra 15 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'48.3"S 49°34'24.8"W | 2.152,86 | 40,04 | 3 | 10 | 2 | R$ 527.746,83 | R$ 245,14 |
| Alameda 02 - Lote 01, Quadra 16 - Cond. Altos da Serra | Weber Empreendimentos | (48) 3658-2435 | 28°23'59.0"S 49°34'29.8"W | 6.686,16 | 85,85 | 1 | 7 | 2 | R$ 809.410,18 | R$ 121,06 |
| Rua Projetada B - Lote 02 - Quadra C - Cond. Campos da M | Júlio Cesar Fortuna | (48) 99984-8010 | 28°20'26.6"S 49°38'38.7"W | 850 | 17 | 3 | 9 | 3 | R$ 373.820,00 | R$ 439,79 |
| Rua Projetada B - Lote 03 - Quadra C - Cond. Campos da M | Lote Azul Imobiliária | (48) 99933-5005 | 28°20'26.7"S 49°38'37.9"W | 800 | 16 | 3 | 9 | 3 | R$ 352.973,00 | R$ 441,22 |
| Rua Projetada B - Lote 01 - Quadra C - Cond. Campos da M | Ligiane Rocha Corretora | (48) 99148-9256 | 28°20'26.2"S 49°38'39.4"W | 850 | 17 | 3 | 9 | 3 | R$ 377.742,50 | R$ 444,40 |
| Alameda 06 - Lote 10, Quadra 07 - Cond. Altos da Serra | Ligiane Rocha Corretora | (48) 99148-9256 | 28°23'36.2"S 49°34'43.6"W | 1890,15 | 30,49 | 2 | 5 | 3 | R$ 365.370,00 | R$ 193,30 |
| Alameda 06 - Lote 15, Quadra 05 - Cond. Altos da Serra | Ana Paula | (48) 99940-5965 | 28°23'33.7"S 49°35'02.5"W | 2065,45 | 30,33 | 1 | 9 | 3 | R$ 310.000,00 | R$ 150,09 |
| Rua Projetada H - Lote 04 - Quadra A - Cond. Campos da M | Construtora Fontana | (48) 99145-5522 | 28°20'28.2"S 49°38'40.8"W | 1011,4 | 20 | 3 | 10 | 3 | R$ 440.956,25 | R$ 435,99 |
| Rua Projetada H - Lote 07 - Quadra A - Cond. Campos da M | Construtora Fontana | (48) 99145-5522 | 28°20'30.2"S 49°38'41.1"W | 1104,67 | 30,86 | 3 | 11 | 3 | R$ 489.207,50 | R$ 442,85 |
| Rua Projetada A - Lote 02 - Quadra B - Cond. Campos da M | Construtora Fontana | (48) 99145-5522 | 28°20'24.1"S 49°38'41.4"W | 969,2 | 45,85 | 3 | 8 | 3 | R$ 430.378,75 | R$ 444,06 |
| Rua Projetada A - Lote 01 - Quadra B - Cond. Campos da M | Construtora Fontana | (48) 99145-5522 | 28°20'24.2"S 49°38'43.4"W | 1012 | 23 | 3 | 7 | 3 | R$ 448.956,25 | R$ 443,63 |
| Rua Projetada I - Lote 10 - Quadra C - Cond.. Campos da M | Construtora Fontana | (48) 99145-5522 | 28°20'30.2"S 49°38'37.2"W | 1368,6 | 32,8 | 3 | 11 | 3 | R$ 606.865,00 | R$ 443,42 |
| Rua Projetada A - Lote 06 - Quadra E - Cond. Campos da M | Construtora Fontana | (48) 99145-5522 | 28°20'23.2"S 49°38'36.4"W | 959,94 | 20,24 | 3 | 6 | 3 | R$ 368.453,75 | R$ 383,83 |
| Rua Projetada B - Lote 17 - Quadra E - Cond. Campos da M | Vitor Corretor Olivier | (48) 99966-5273 | 28°20'25.9"S 49°38'38.2"W | 1007 | 20,14 | 3 | 7 | 3 | R$ 405.608,75 | R$ 402,79 |
| Rua Projetada B - Lote 23 - Quadra E - Cond. Campos da M | Vitor Corretor Olivier | (48) 99966-5273 | 28°20'26.7"S 49°38'33.4"W | 1042,77 | 20,2 | 3 | 7 | 3 | R$ 421.090,00 | R$ 403,82 |
| Rua Projetada B - Lote 27 - Quadra E - Cond. Campos da M | Vitor Corretor Olivier | (48) 99966-5273 | 28°20'26.9"S 49°38'30.6"W | 1304,6 | 27,45 | 3 | 8 | 3 | R$ 526.362,50 | R$ 403,47 |
| Rua Projetada B - Lote 28 - Quadra E - Cond. Campos da M | Vitor Corretor Olivier | (48) 99966-5273 | 28°20'26.6"S 49°38'29.4"W | 1265,64 | 28,95 | 3 | 8 | 3 | R$ 510.881,25 | R$ 403,65 |
| Rua Projetada B - Lote 5 - Quadra F - Cond. Campos da Mo | Vitor Corretor Olivier | (48) 99966-5273 | 28°20'26.0"S 49°38'26.1"W | 973,8 | 16,5 | 3 | 8 | 3 | R$ 393.223,75 | R$ 403,80 |
| Rua Projetada E - Lote 01 - Quadra G - Cond.. Campos da M | Vitor Corretor Olivier | (48) 99966-5273 | 28°20'23.7"S 49°38'22.3"W | 1004,5 | 19,9 | 3 | 5 | 3 | R$ 383.935,00 | R$ 382,22 |
| Rua Projetada A - Lote 10 - Quadra G - Cond.. Campos da M | Vitor Corretor Olivier | (48) 99966-5273 | 28°20'22.9"S 49°38'15.4"W | 1066,94 | 21,58 | 3 | 8 | 3 | R$ 408.705,00 | R$ 383,06 |
| Rua Projetada B - Lote 12 - Quadra G - Cond. Campos da M | Vitor Corretor Olivier | (48) 99966-5273 | 28°20'26.2"S 49°38'21.2"W | 1019,7 | 19,14 | 3 | 7 | 3 | R$ 411.401,25 | R$ 403,45 |
| Rua Projetada B - Lote 02 - Quadra J - Cond. Campos da Mo | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'27.3"S 49°38'22.1"W | 930,67 | 20,04 | 3 | 8 | 3 | R$ 411.801,25 | R$ 442,48 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rua Projetada B - Lote 04 - Quadra J - Cond.. Campos da M | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'26.7"S 49°38'20.0"W | 1248,04 | 24,67 | 3 | 8 | 3 | R$ 551.132,50 | R$ 441,60 |
| Rua Projetada J - Lote 06 - Quadra J - Cond. Campos da Mo | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'26.4"S 49°38'18.4"W | 979,38 | 27 | 3 | 8 | 3 | R$ 433.475,00 | R$ 442,60 |
| Rua Projetada J - Lote 08 - Quadra J - Cond. Campos da Mo | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'28.4"S 49°38'18.5"W | 1120,5 | 20 | 3 | 11 | 3 | R$ 495.400,00 | R$ 442,12 |
| Rua Projetada J - Lote 10 - Quadra J - Cond. Campos da Mo | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'29.9"S 49°38'18.2"W | 1194,87 | 21,85 | 3 | 11 | 3 | R$ 529.458,75 | R$ 443,11 |
| Rua Projetada J - Lote 01 - Quadra K - Cond. Campos da Mo | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'26.5"S 49°38'17.4"W | 999,77 | 18,22 | 3 | 8 | 3 | R$ 442.763,75 | R$ 442,87 |
| Rua Projetada B - Lote 02 - Quadra K - Cond. Campos da M | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'26.5"S 49°38'16.2"W | 966,5 | 20,2 | 3 | 8 | 3 | R$ 427.282,50 | R$ 442,09 |
| Rua Projetada B - Lote 03 - Quadra K - Cond. Campos da M | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'26.7"S 49°38'15.5"W | 953,2 | 24,83 | 3 | 9 | 3 | R$ 421.090,00 | R$ 441,76 |
| Rua Projetada J - Lote 04 - Quadra K - Cond. Campos da Mo | Sittuar Imóveis | (48) 99931-2200 | 28°20'27.9"S 49°38'17.5"W | 886,05 | 20 | 3 | 9 | 3 | R$ 393.223,75 | R$ 443,79 |
| Rua Projetada 02 - Lote 16 - Quadra A - Lot. Bela Vista | Jonas Medeiros Corretor | (48)99166-1210 | 28°20'17.0"S 49°38'12.7"W | 711,88 | 12 | 3 | 6 | 3 | R$ 253.892,50 | R$ 356,65 |
| Rua Projetada 04 - Lote 07 - Quadra C - Lot. Bela Vista | Lote Azul Imobiliária | (48) 99933-5005 | 28°20'19.4"S 49°38'13.2"W | 445,2 | 14,84 | 3 | 5 | 3 | R$ 417.994,00 | R$ 938,89 |
| Rua Projetada 05 - Lote 08 - Quadra D - Lot. Bela Vista | Ligiane Rocha Corretora | (48) 99148-9256 | 28°20'19.5"S 49°38'16.1"W | 360 | 12,79 | 2 | 5 | 3 | R$ 82.643,00 | R$ 229,56 |
| Rua Projetada 02 - Lote 41 - Quadra A - Lot. Bela Vista | Ligiane Rocha Corretora | (48) 99148-9256 | 28°20'19.1"S 49°38'05.6"W | 360 | 12 | 3 | 5 | 3 | R$ 127.647,96 | R$ 354,58 |
| SC-390 - Lote 01, Quadra I - Lot. Bela Vista | Ligiane Rocha Corretora | (48) 99148-9256 | 28°20'21.8"S 49°38'27.0"W | 2856,79 | 23,31 | 3 | 5 | 3 | R$ 1.140.475,00 | R$ 399,22 |
| Rua Projetada 03 - Lote 28 - Quadra A - Lot. Bela Vista | Marcelo Novack | (48) 98408-6278 | 28°20'15.8"S 49°38'07.2"W | 360 | 12 | 3 | 7 | 3 | R$ 199.000,00 | R$ 552,78 |
| Rua Projetada 02 - Lote 02 - Quadra A - Lot. Bela Vista | Imobiliária gerson zanette | (48) 98814-5956 | 28°20'16.7"S 49°38'19.0"W | 541,25 | 12 | 3 | 7 | 3 | R$ 222.930,00 | R$ 411,88 |
| Rua Projetada 02 - Lote 46 - Quadra A - Lot. Bela Vista | Guilherme Dal Farra Miranc | (49) 99809-7939 | 28°20'18.8"S 49°38'07.6"W | 360 | 12 | 2 | 4 | 3 | R$ 105.726,00 | R$ 293,68 |