



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 972/2020

#VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO#

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO.

OBJETO:

TERRENO DE USO COMERCIAL, COM ÁREA TOTAL PRIVATIVA DE 6.379,73m², LOCALIZADO AS MARGENS DA BR 101, S/N, BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO, NO MUNICÍPIO TUBARÃO, NO ESTADO DE SANTA CATARINA.

REFERÊNCIA:

JULHO 2020.



RESUMO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 972/2020



Endereço do imóvel BR 101, S/Nº – BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO		Coordenadas GPS: Lat. 28°31'10"S– Long. 49°3'16,70"W
Cidade TUBARÃO		UF SC
Finalidade da Avaliação VALOR DE LOCAÇÃO		
Solicitante e/ou Interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO		
Proprietário MUNICÍPIO DE TUBARÃO		
Tipo de Imóvel PRÉDIO	Áreas total superficial (m²) 6.379,73	Áreas do imóvel superficial (m²) 580,00m²

Pressupostos e Ressalvas

Memorial Descritivo.

O Avaliando se refere a uma área superficial de uso comercial, onde sua área superficial total é de 6.379,73m².

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Para a presente avaliação consideramos o imóvel como área de uso comercial com as dimensões e confrontações constantes na documentação livre e desimpedido para negociação imediata.

VALOR DE COMPRA E VENDA – TERRENO

Metodologia METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação fundamentação e Precisão GRAU II / GRAU II
---	--

Valor de Avaliação de **MERCADO** do Imóvel:

R\$ 1.617.000,00 (Um Milhão Seiscentos e Dezessete Mil Reais).

FAIXA DE VALORES ADMISSÍVEIS DE Venda para o Imóvel:	Prazos	Liquidez do Imóvel:
R\$ 1.471.200,00	18 meses	BAIXA
R\$ 1.518.400,00	12 meses	

Nome do Responsável Técnico MAURICIO BEINLICH	CPF do RT 930.758.390-00	Formação do RT ENGº CIVIL	CREA do RT 152.619-D
---	------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

Nome do Representante Legal MAURICIO BEINLICH	CPF do RL 930.758.390-00	Formação do RT ENGº CIVIL	CREA do RT 152.619-D
---	------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

Nome da Empresa PERSONNALITÉ ENGENHARIA E CONSULTORIA EIRELI - ME	CNPJ 11.246.597/0001-75	Local e Data Porto Alegre,	Julho/2019.
---	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------

SUMÁRIO

I.- INTRODUÇÃO.....	4
II. - OBJETIVO	4
III. - INTERESSADO	4
IV. - PROPRIETÁRIO.....	4
V. - PRINCÍPIOS BALIZADORES	4
VI. – AUTORIA.....	5
VII. – SOLICITANTE E INTERESSADO.....	5
VIII. – NORMAS TÉCNICAS	5
IX. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.....	6
X. - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
XI.- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	7
XI.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERRENO	7
XII. - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.....	12
XIII. - METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS	13
XIII.1. - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA.....	14
XIV. - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO VENAL.....	15
XIV.1 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	15
XV. – CONCLUSÃO PARA O VALOR VENAL.....	15
XVI. - ANEXOS.....	15

I.- INTRODUÇÃO

O imóvel avaliando compreende uma área de uso comercial, com área total superficial de 6.379,73, localizado na BR 101 s/n, Bairro São Cristóvão, no município Tubarão, no Estado de Santa Catarina.

II. - OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação de Imóveis é determinar:

- ⚙ Valor de Compra e Venda
- ⚙ Faixa de Valores Admissíveis

III. - INTERESSADO

- ⚙ PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO

IV. - PROPRIETÁRIO

- ⚙ Município de Tubarão, conforme Matrícula do Registro de Imóveis nº 71.722.

V. - PRINCÍPIOS BALIZADORES

Em acordo com os postulados do Código de Ética Profissional, leis, normas e regulamentos do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, IGEL – Instituto Gaúcho de Engenharia Legal e Avaliações e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, este trabalho segue rigorosamente, os seguintes princípios:

- ⚙ A vistoria foi efetuada pelo profissional que assina este laudo;
- ⚙ Os documentos consultados e obtidos com terceiros foram aceitos como verdadeiros, de boa fé e confiáveis;
- ⚙ As informações constantes neste relatório foram obtidas através dos proprietários, locatários e ocupantes, merecendo credibilidade;
- ⚙ Todas as conclusões exaradas neste Laudo Técnico foram fundamentadas com as informações disponíveis no período de referência, com base na vistoria realizada no dia 02 de junho de 2020, sem ensaios destrutivos;
- ⚙ Não foram efetuadas investigações no concernente a alienações, gravames, impostos, cessões, ou qualquer outro ônus que se tratar de matéria jurídica;
- ⚙ Esse profissional, não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional da Engenharia Legal, amplamente definida na legislação vigente;

- ⚙️ Esse profissional não tem qualquer interesse, pretérito, presente ou futuro, quanto aos bens imóveis envolvidos neste trabalho, ou quanto aos solicitantes, interessados ou proprietários;
- ⚙️ Os honorários da Personnalité não estão, de forma alguma, vinculados ao resultado alcançado neste trabalho;
- ⚙️ As informações constantes neste trabalho são de caráter SIGILOSO, cabendo unicamente à Contratante sua divulgação ou difusão;
- ⚙️ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada à utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

VI. – AUTORIA

Razão social:	PERSONNALITÉ ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA.
CREA/RS:	nº 166.170
CNPJ:	11.246.597/0001-75
Endereço:	Rua Amélia Teles, nº 90 / 502 – Petrópolis – Porto Alegre/RS. CEP 90460-070.
Telefone/fax:	Fone/Fax: (51) 3084.7909 – (51) 8402-7478.
E-mail:	contato@personnalite.eng.br
Home Page:	http://www.personnalite.eng.br/

VII. – SOLICITANTE E INTERESSADO

Razão Social:	PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO/SC.
CNPJ:	82.928.656/0001-33
Endereço:	Rua Felipe Schmidt, 108 – Tubarão / SC.
Contato:	Secretaria de Gestão – (48) 3621-9000

VIII. – NORMAS TÉCNICAS

A Personnalité Engenharia e Consultoria é uma empresa especializada em engenharia consultiva, em todos os serviços estão de conformidade com as Normas Técnicas Brasileiras publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, Sistema CONFEA/CREA, CORECON, CRC, IBAPE, IGEL, CAIXA e BNDES, abrangendo múltiplas disciplinas jurisdições e culturas empresariais.

Conforme a NBR 14.653 e suas partes - Avaliação de bens – Imóveis urbanos, este Laudo atende as prescrições do IGEL – Instituto Gaúcho de Engenharia Legal e Avaliações, IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

IX. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Matrícula do Registro de Imóveis nº71.722;
- Espalho Imobiliário, obtido junto a Prefeitura Municipal de Tubarão;
- Em informações "in loco" quando da vistoria ao imóvel, em 02/06/2020.

Estudo da Matrícula:

ESTUDO MATRÍCULA nº:			Zona:	Livro:	Comarca:							
			72	1	2	Tubarão						
Averbações:			Descrição de Matrícula:			Áreas superficiais em m²			Áreas construídas em m²			
						Terreno:	Servidão:	Desapropriada:	Líquida:	Construída:	Demolidas:	Líquida:
Abertura:	13/03/2020	fl. 1	...um terreno urbano, constituído da unificação dos ltes 1A e 1B, do Loteamento Industrial São Cirstóvão, situado no Bairro São Cirstóvão, Tubarão/SC, com área total de 6.379,73m², com as seguintes medidas: Frente ao dueste com a Marginal BR 101, medindo 71,44m; lateral esquerda a nordeste com a Rua das Flores, medindo 84,00m; lateral direita a sudoeste com Interplas Indústria de PLásticos Ltda, medindo 116,40m e fundos a noroeste com Lotes 49, 50, 51, 52 e 53 da quadra D do Loteamento Jardim São Cristóvão, medindo 63,67m" ...			6.379,73			6.379,73			
RESUMO DE ÁREAS			6.379,73	-	-	6.379,73	-	-	-	-	-	

Na presente avaliação considerou-se toda a documentação pertinente como correta, devidamente regularizada, e que o imóvel objeto deste estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Para a presente avaliação consideramos o imóvel como área de uso comercial com as dimensões e confrontações constantes na documentação livre e desimpedido para negociação imediata.

X. - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel encontra-se em polo secundário em via primária do município, com alto fluxo de veículos e baixo fluxo de pedestres, o uso predominante da região Industrial e comercial.

◦ Infraestrutura:	Água potável, Esgoto sanitário, Energia elétrica, Sistema telefônico, Pavimentação, Iluminação pública e Transporte coletivo.
◦ Serviços públicos e comunitários:	Coleta de lixo, Transporte público, Comércio, Sistema de Saúde, Lazer, Segurança pública.
◦ Densidade de ocupação habitacional	Média
◦ Uso predominante	Industrial/Comercial
◦ Padrão usual de acabamento	Normal
◦ Transporte Coletivo disponível no entorno:	6,25Km
◦ Vias de Acesso:	Existente, Pavimentadas em Bom Estado

XI.- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

XI.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERRENO

⚙️ O imóvel foi vistoriado em 02/06/2020.

Área (m2):	Nº Frentes:	Frente:	Fundos:	L. Dir:	Fração Ideal:
6.379,73m ²	2,00	BR 71,44m Rua das Flores 84,00m	63,67m	116,40m	1,00



Vista do Imóvel



Fachada BR 101



Vista Área



Vista Área



Vista Área



Vista Área – esquina



Vista Área



Vista Área – Delimitação Direita



Vista Área – Delimitação Fundos



Vista Área

Características Topográficas e Ambientais

Topografia/Declividade	<input checked="" type="checkbox"/>	Plano (0 a 10%)
	<input type="checkbox"/>	Inclinado (10 a 15%)
	<input type="checkbox"/>	Declive (10 a 15%)
	<input type="checkbox"/>	Íngreme (> 15%)

Nível em relação à rua:	<input type="checkbox"/>	Acima do greide
	<input checked="" type="checkbox"/>	Abaixo do greide
	<input type="checkbox"/>	No nível do greide
	<input type="checkbox"/>	Outro

Camada Superficial:	<input checked="" type="checkbox"/>	Solo arenoso
	<input type="checkbox"/>	Solo argiloso
	<input type="checkbox"/>	Solo c/ matacões
	<input type="checkbox"/>	Outro

Drenagem:	<input checked="" type="checkbox"/>	Terreno Seco
	<input type="checkbox"/>	Terreno Alagadiço
	<input type="checkbox"/>	Terreno Inundável
	<input type="checkbox"/>	Outro

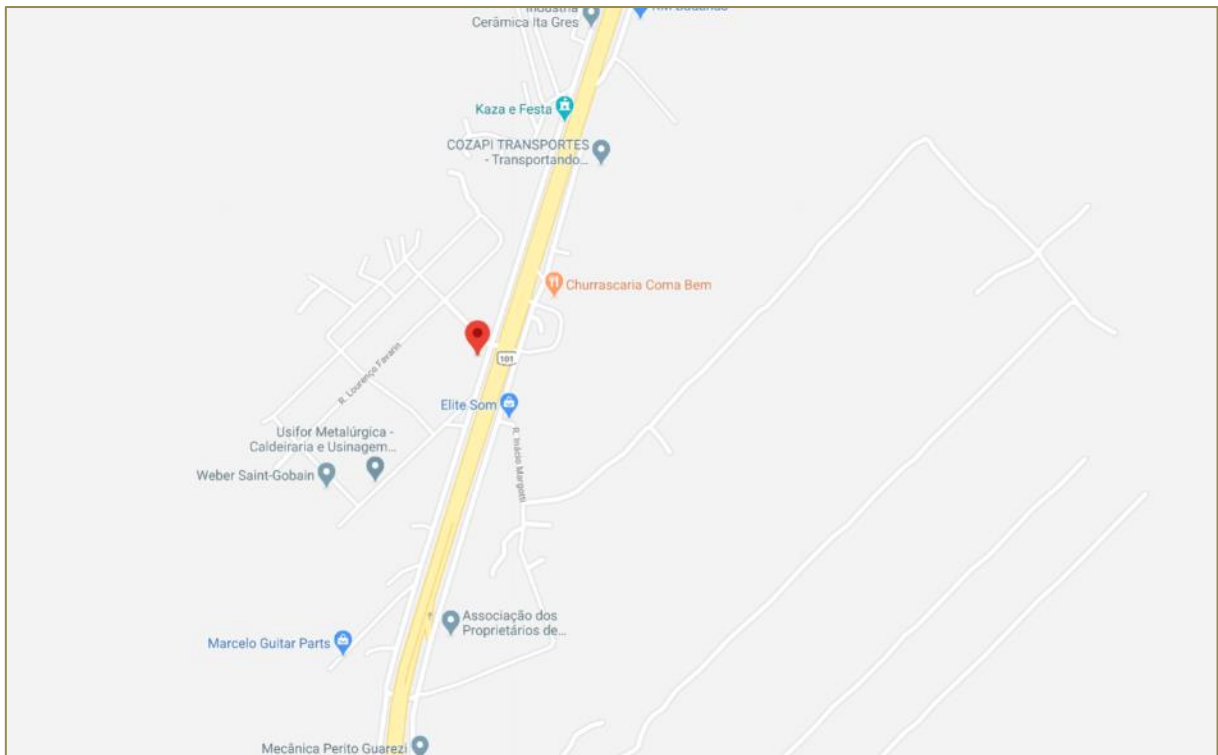
Cruzando/Limites:	<input type="checkbox"/>	Canal de saneamento
	<input type="checkbox"/>	Linha de transmissão
	<input type="checkbox"/>	Torre de antena
	<input type="checkbox"/>	Adutoras
	<input type="checkbox"/>	Córrego
	<input type="checkbox"/>	Nascente
	<input type="checkbox"/>	Outros

Vegetação:	<input type="checkbox"/>	Densa
	<input checked="" type="checkbox"/>	Árvores Esparsas
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rasteiras
	<input type="checkbox"/>	Inexistente

Delimitação:	Inexistente na Fachada e Lateral Esquerda, Lateral Direita e Fundos, muro de bloco de concreto.
---------------------	---

Quarteirão:	BR 101, Rua das Flores, Rua Lourenço Favarim e Rua Bela Vista.
--------------------	--

Mapa de localização:



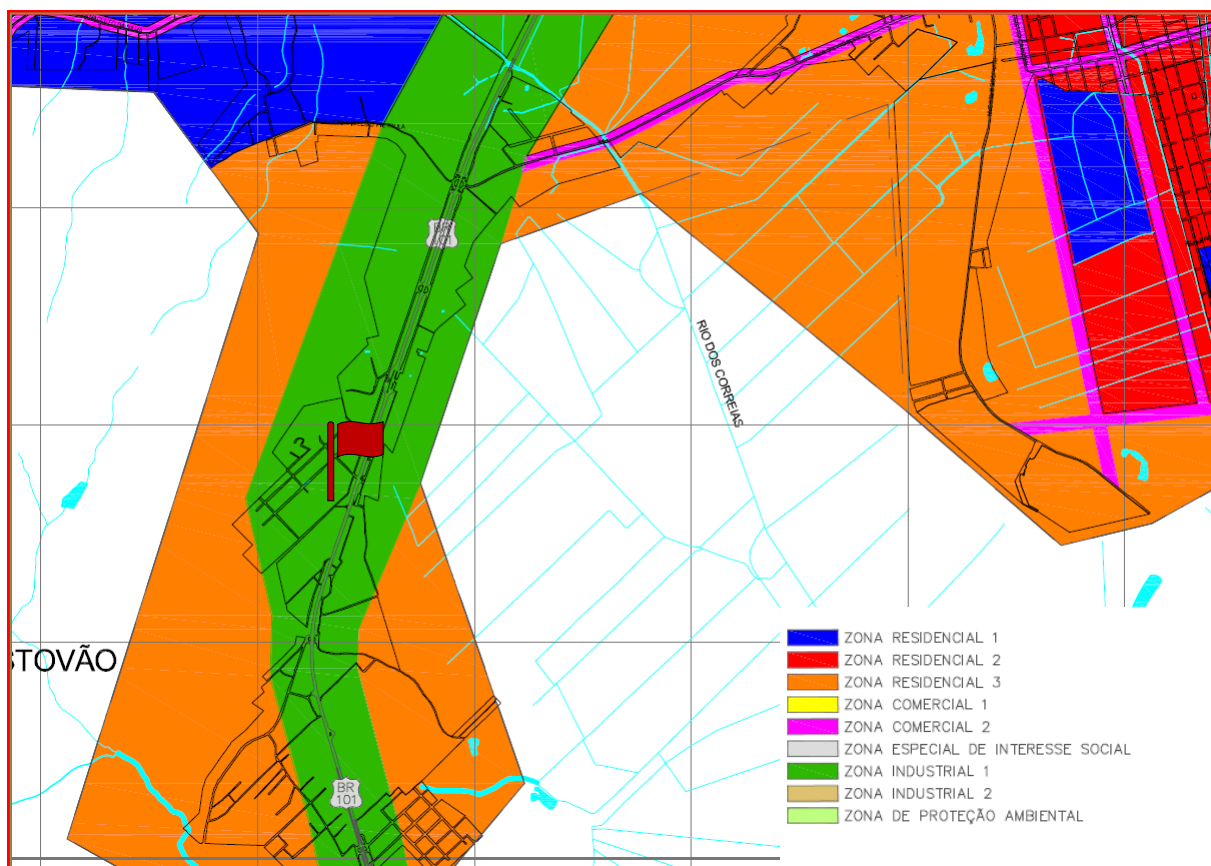
Imagens da internet site do Google.

Vista de satélite:



Imagens da internet site do Google.

Regime Urbanístico:



PPDUA Tubarão/SC.

Zoneamento:	Zona Industrial 1
Uso:	<p><u>PERMITIDO:</u> Comércio especial do tipo B; Indústria do tipo A e B;</p> <p><u>USO TOLERADO:</u> Usos institucionais.</p> <p><u>USO PROIBIDO:</u> Todos os demais</p>
IA – Índice de Aproveitamento	2,0
TO – Taxa de Ocupação	70%.
Altura:	H/8.
Recuo Mínimo:	Frontal: 15,00m Lateral e fundos: 2,50m

XII. - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.

Para o Município:

Localização de Tubarão	28° 28' 01" S 49° 00' 25" W
Unidade federativa	<u>Santa Catarina</u>
Mesorregião	<u>Sul Catarinense IBGE/2008</u>
Microrregião	<u>Tubarão IBGE/2008</u>
Municípios limítrofes	<u>Laguna, Gravataí, Capivari de Baixo, São Ludgero, Jaguaruna, Treze de Maio e Pedras Grandes</u>
Distância até a capital	133 km
Características geográficas	
Área	301,755 km ² (BR: 3431°)
População	103 674 hab. IBGE/2015
Indicadores	
IDH-M	0,796 elevada PNUD/2010
PIB	R\$ 2 371 009 mil IBGE/2012
PIB per capita	R\$ 24,092 68 IBGE/2012

Fonte: Wikipédia

Para o Imóvel:

Finalmente, considerando o descrito nos parágrafos anteriores, entendemos que o imóvel avaliando tenha um prazo de absorção demorado pelo mercado imobiliário de Tubarão/SC, o qual estimamos entre 12 a 18 meses.

- desempenho do mercado:	<input checked="" type="checkbox"/> recessivo	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
- número de ofertas:	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
- liquidez:	<input checked="" type="checkbox"/> baixa	<input type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
- absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> sem perspectivas	<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> demorada <input type="checkbox"/> rápida
- Público alvo para absorção do bem:	Empresários do ramo Imobiliário.		
- Facilitadores para negociação do bem:	Parcelamento e descontos para pagamento "à vista".		
- Pontos positivos do imóvel:	Localização e duas frentes com boas dimensões.		
- Pontos negativos:	Alto valor absoluto da negociação.		
Escala de localização:	<input type="checkbox"/> 1; <input type="checkbox"/> 2; <input type="checkbox"/> 3; <input type="checkbox"/> 4; <input type="checkbox"/> 5; <input type="checkbox"/> 6; <input type="checkbox"/> 7; <input checked="" type="checkbox"/> 8; <input type="checkbox"/> 9; <input type="checkbox"/> 10		
	<input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro principal. <input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro secundário. <input checked="" type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro principal. <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro secundário. <input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos		

XIII. - METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

A escolha da metodologia aplicada ao presente trabalho foi justificada de acordo com o disposto na NBR 14.653, nas partes 1 e 2, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor, conforme segue:

“8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes de compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Portanto, no que se refere aos métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, a NBR diz que todas as metodologias descritas podem ser utilizadas quando observando o item acima descrito.

Método comparativo direto de dados de mercado:

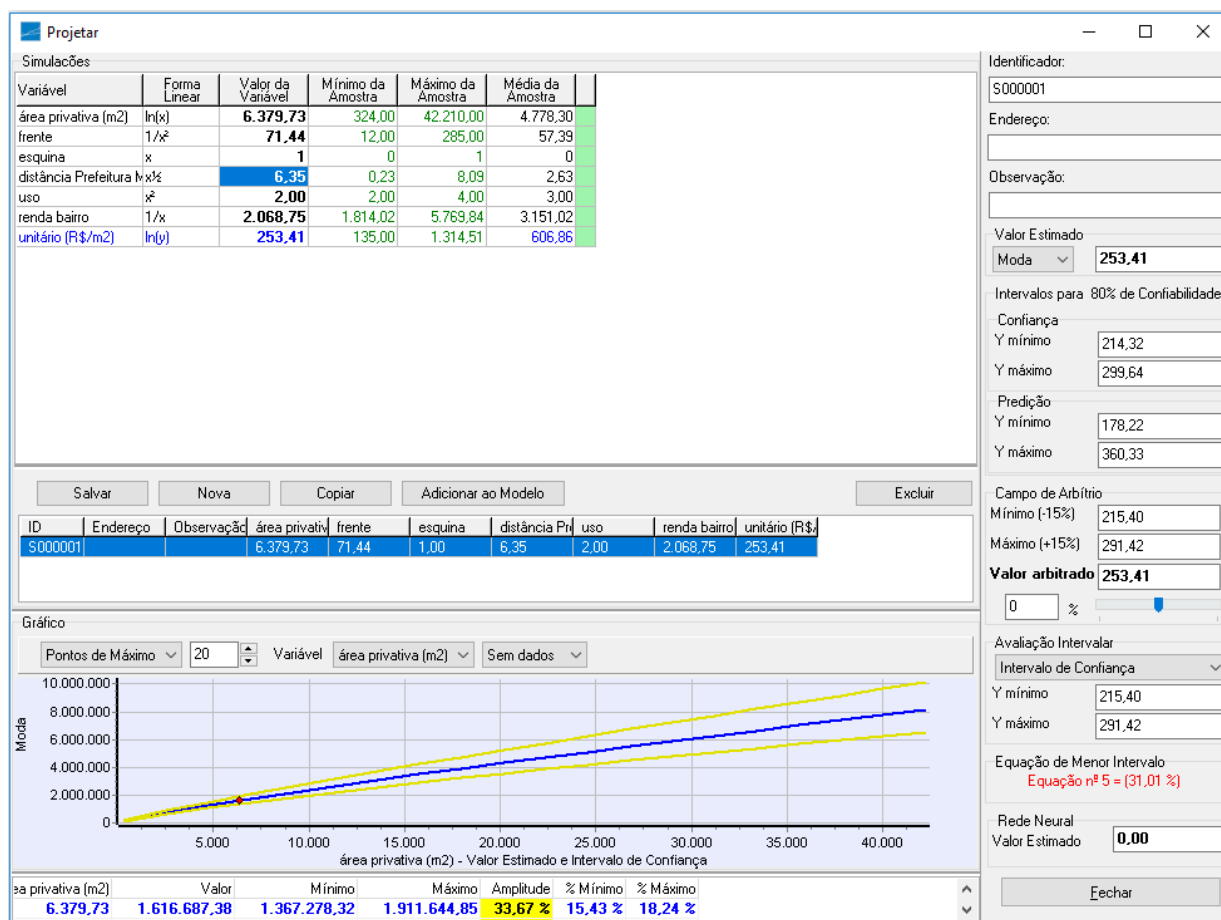
Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na determinação do valor de mercado para o imóvel em apreço, foram consideradas, pormenorizada e particularmente, todas as suas peculiaridades face às condições locais como: posicionamento na malha urbana, dimensão de área, potencial de uso, dimensão de frente, e demais fatores intrínsecos e extrínsecos que, de uma forma ou de outra, tenham representatividade no cálculo de valor.

A pesquisa de mercado foi realizada nos meses de julho de 2020.

A coleta de dados de mercado é apresentada na planilha em anexo, contendo 43 (quarenta e três) elementos identificados, sendo que foram efetivamente utilizados 37 (trinta e sete), levando-nos a catalogar, para análise da formação dos valores unitários de mercado (Unitário), expressos em R\$/ m². Os dados coletados estão relacionados no Anexo nº I.

XIII.1. - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA



⚙️ **Conduta Avaliatória:** Nosso modelo matemático não contemplou algumas variáveis que consideramos características importantes do avaliando, pela inexistência de elementos comparativos, alta significância e/ou comportamento inadequado de variáveis no Modelo de Regressão Linear. A Norma Brasileira 14.653 e suas partes, recomenda a utilização do Campo de Arbitrio (-15% a +15%) para que esses itens sejam contemplados e o valor de mercado do imóvel seja ajustado com maior precisão.

⚙️ Tendo em vista que nosso modelo matemático não obteve elementos relativos a transações de mercado e que em todas as negociações de imóveis ocorre um desconto relativo à margem de negociação que seria, contemplada na variável "oferta/transação" o que não foi possível, utilizamos um percentual de -10% referente a "Margem de Negociação" em todos os elementos utilizados no presente modelo matemático.

Face ao exposto, para o imóvel objeto consideramos:

Variáveis de acréscimo:		Variáveis de desconto		Soma:
- Frente adicional	+5%			
	+5%	Total		+5,00%

Efetando o somatório dos itens acima descritos, finalizamos a presente avaliação com a utilização de **+5% sobre o valor médio obtido** no Modelo de Regressão Linear, o qual entendemos como a melhor expressão de mercado, contemplando ao máximo suas características frente ao mercado imobiliário.

XIV. - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO VENAL

XIV.1 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Metodologia	Especificação fundamentação e Precisão
Método Comparativo Direto De Dados De Mercado	GRAU II / GRAU II

XV. – CONCLUSÃO PARA O VALOR VENAL

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, uma área urbana, com área total superficial de 6.379,73m², localizado na BR 101 s/n, Bairro São Cristóvão, no município Tubarão, no Estado de Santa Catarina. Apresentamos em números arredondados, o seguinte valor de venda de mercado:

Valor de **Venal** do Imóvel:

R\$ 1.617.000,00 (Um Mil Seiscentos e Dezesete Mil Reais).

Utilizamos para o cálculo dos Valores Admissíveis de Venda - “VAV”, as estimadas despesas de manutenção, vigilância, energia elétrica mensais do imóvel desocupado, além de custos com transferência. A partir destes elementos efetuamos um fluxo de caixa descontado considerando o prazo de absorção estimada para cada imóvel (as Planilhas específicas de cálculo estão no Anexo n. VI. Esses valores, em nosso entendimento e s.m.j., devem ser utilizados em negociações do tipo Leilão ou semelhante após esgotado a oferta do valor de mercado e considerando as situações do mercado imobiliário no momento da negociação.

Apresentamos em números arredondados, os seguintes valores de mercado para venda acompanhados dos respectivos valores de venda imediata – “VAL”:

FAIXA DE VALORES ADMISSÍVEIS DE Venda para o Imóvel:	Prazos	Liquidez do Imóvel:
R\$ 1.471.200,00	18 meses	BAIXA
R\$ 1.518.400,00	12 meses	


XVI. - ANEXOS

- ⚙️ Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- ⚙️ Anexo II: Foto das Amostras;
- ⚙️ Anexo III: Mapa de Localização das Amostras;
- ⚙️ Anexo IV: Memória de Cálculo;
- ⚙️ Anexo V: Tabela pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- ⚙️ Anexo VII: Documentação do imóvel;
- ⚙️ Anexo VIII: ART.

Porto Alegre/RS, 02 de julho de 2020.

Engº. Mauricio Beinlich
930.758.390-00
CREA/RS 152.619-D
Responsável Técnico

Anexo I: Tabela de dados amostrais










Editar Dados																					
																					
↳	Dados	Endereço	Observação	área privativa	frente	local	data	topo	via principal	infraestrutura	esquina	distância Pl	pavimentação	uso	renda bairro	LOTE	unitário (R\$)				
1		RUA MANOEL MIGUEL BITTENCURT, 1269 -28.471944 -49.030277	TUBARÃO - BAIRRO: HUMAITÁ - IMOBILIÁRIA QUALALUGAR(48) 3053-2200	1.148,00	30,00	3,00	271,00	3,00	1,00	4,00	0	2,80	1,00	4,00	3.154,82	0,00	1.097,56				
2		RUA MIGUEL INÁCIO FARACO, 540 -28.482972 -49.997333	TUBARÃO - BAIRRO: VILA MOEMA - IMOBILIÁRIA QUALALUGAR(48) 3053-2200	393,00	12,30	4,00	271,00	3,00	1,00	4,00	0	0,71	1,00	3,00	5.769,84	0,00	801,53				
3		RUA JOSÉ ELIAS ANSELMO -28.486861 -48.992916	TUBARÃO - BAIRRO: RECIFE - IMOBILIÁRIA QUALALUGAR(48) 3053-2200	324,00	12,00	3,00	271,00	3,00	1,00	4,00	0	1,21	1,00	3,00	3.601,08	0,00	500,00				
4		RUA DOS FERROVIÁRIOS -28.488222 -49.022638	TUBARÃO - BAIRRO: OFICINAS - IMOBILIÁRIA QUALALUGAR(48) 3053-2200	510,00	15,00	4,00	271,00	3,00	1,00	4,00	1	1,86	1,00	4,00	2.540,05	0,00	1.147,06				
5		BR 101 -28.514694 -49.052083	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO CRISTÓVÃO - NAZARÉ (48) 99966-2110	5.263,50	16,50	3,00	271,00	3,00	1,00	4,00	0	5,83	1,00	2,00	2.068,75	0,00	136,79				
* 6		RUA JOÃO PESSOA, 189 -28.474111 -48.993861	TUBARÃO - BAIRRO: CENTRO - VENDELAR IMÓVEIS (48) 3626-5555	488,00	15,00	4,00	271,00	3,00	1,00	4,00	0	1,44	1,00	4,00	4.435,67	0,00	2.766,39				
7		RUA DANIL THOMAZ DE OLIVEIRA, 220 -28.460611 -49.012833	TUBARÃO - BAIRRO: VILA ESPERANÇA - VENDELAR IMÓVEIS (48) 3626-5555	501,00	12,50	3,00	271,00	3,00	1,00	4,00	0	2,62	1,00	4,00	2.242,07	0,00	395,21				
8		BR 101 -28.471777 -49.022916	TUBARÃO - BAIRRO: HUMAITÁ DE CIMA - VENDIMÓVEIS (48) 3622-5459	27.480,00	120,00	4,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	2,19	1,00	2,00	2.583,21	0,00	353,71				
9		AV JOÃO MANOEL GALINDO DA LUZ -28.460277 -49.016861	TUBARÃO - BAIRRO: VILA ESPERANÇA - VENDELAR IMÓVEIS (48) 3626-5555	473,00	15,00	3,00	271,00	3,00	2,00	4,00	1	2,80	1,00	3,00	2.242,07	0,00	376,74				
10		RUA JOSÉ MANOEL MENDES -28.459111 -49.030972	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO BERNARDO - VENDELAR IMÓVEIS (48) 3626-5555	360,00	12,00	2,00	271,00	3,00	1,00	4,00	0	3,71	1,00	3,00	1.814,02	0,00	262,50				
* 11		BR 101 -28.521361 -49.055277	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO CRISTÓVÃO - IATA IMÓVEIS (48)	93.576,00	215,00	4,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	6,54	1,00	2,00	2.068,75	0,00	48,09				
12		BR 101 -28.500750 -49.047055	TUBARÃO - BAIRRO: SERTÃO DOS CORREIAS - VENDIMÓVEIS (48) 3622-5459	4.942,85	65,00	4,00	271,00	3,00	3,00	4,00	0	4,60	1,00	2,00	2.217,60	0,00	227,60				
13		BR 101 -28.522916 -49.055000	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO CRISTÓVÃO - INVISTA (48) 3632-0088	1.350,00	30,00	4,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	6,63	1,00	2,00	2.068,75	0,00	320,00				
14		BR 101 -28.542158 -49.052852	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO CRISTÓVÃO - JOEL CRUZ (48) 3624-0645	20.000,00	100,00	3,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	8,09	1,00	2,00	2.068,75	0,00	135,00				
15		TRAVESSA APRIGIDO DE SÁ -28.469027 -49.002444	TUBARÃO - BAIRRO: REVOREDO - IATA IMÓVEIS (48)	2.220,00	30,00	2,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	1,57	1,00	2,00	2.841,35	0,00	445,95				
16		AVENIDA EXPEDICIONÁRIO JOSE PEDRO COELHO -28.480805 -49.013777	TUBARÃO - BAIRRO: DEHON - VENDELAR IMÓVEIS (48) 3626-5555	600,00	15,00	3,00	271,00	2,00	2,00	4,00	0	0,93	1,00	4,00	2.962,53	0,00	1.185,00				
17		RUA ALTAMIRO GUIMARÃES -28.486083 -49.009333	TUBARÃO - BAIRRO: CENTRO - VENDELAR IMÓVEIS (48) 3626-5555	872,23	13,00	3,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	0,58	1,00	4,00	4.435,67	0,00	1.011,20				
18		AVENIDA MARCOLINO MARTINS CABRAL -28.468777 -48.984305	TUBARÃO - BAIRRO: PASSAGEM - MORADA IMÓVEIS (48) 3626-3322	747,55	20,00	3,00	271,00	2,00	2,00	4,00	1	2,54	1,00	4,00	1.984,02	0,00	1.023,34				
19		RUA VIDAL RAMOS -28.485000 -49.001805	TUBARÃO - BAIRRO: RECIFE - MORADA IMÓVEIS (48) 3626-3322	740,00	26,44	2,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	0,35	1,00	3,00	3.601,08	0,00	851,35				
20		RUA HERMES DA FONSECA -28.475861 -48.992166	TUBARÃO - BAIRRO: VILA MOEMA - MORADA IMÓVEIS (48) 3626-3322	513,96	13,75	2,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	1,45	1,00	3,00	5.769,84	0,00	1.138,22				
21		RUA LUIZ CORREA DE SOUZA -28.479444 -49.017361	TUBARÃO - BAIRRO: DEHON - MORADA IMÓVEIS (48) 3626-3322	1.010,00	35,00	2,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	1,31	1,00	3,00	2.962,53	0,00	534,65				
22		RUA CANDIDO FREI LEÃO -28.485972 -48.997583	TUBARÃO - BAIRRO: VILA MOEMA - MORADA IMÓVEIS (48) 3626-3322	517,44	18,00	2,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	0,76	1,00	3,00	5.769,84	0,00	765,31				
* 23		ESTRADA DE ACESSO -28.518777 -49.057138	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO CRISTÓVÃO - MORADA IMÓVEIS (48) 3626-3322	37.798,00	591,40	1,00	271,00	3,00	1,00	1,00	0	6,50	0,00	1,00	2.068,75	0,00	9,53				
24		AVENIDA MARCOLINO MARTINS CABRAL -28.466055 -48.980638	TUBARÃO - BAIRRO: PASSAGEM - MORADA IMÓVEIS (48) 3626-3322	596,50	17,00	2,00	271,00	2,00	2,00	4,00	1	3,01	1,00	4,00	1.984,02	0,00	602,01				
* 25		RUA JOÃO ALFREDO ROSA -28.472472 -49.043777	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO JOÃO - INVISTA (48) 3632-0088	59.629,62	150,00	2,00	271,00	3,00	1,00	4,00	0	4,01	1,00	1,00	2.062,36	0,00	67,89				
26		AVENIDA PEDRO ZAPELINI, 1958 -28.491972 -49.014083	TUBARÃO - BAIRRO: CENTRO - INVISTA (48) 3632-0088	821,60	31,60	4,00	271,00	2,00	2,00	4,00	1	1,36	1,00	4,00	4.435,67	0,00	1.314,51				
27		RUA PRUDENTE DE MORAES, 140 -28.484972 -49.005305	TUBARÃO - BAIRRO: CENTRO - INVISTA (48) 3632-0088	777,87	30,00	3,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	0,23	1,00	3,00	4.435,67	0,00	983,45				
28		RUA PADRE ITAMAR LUIS COSTA -28.473694 -49.037000	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO JOÃO - INVISTA (48) 3632-0088	792,00	24,00	1,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	3,34	1,00	4,00	2.062,96	0,00	556,82				
29		RUA ANTONIO HULSE, 186 -28.480583 -49.017111	TUBARÃO - BAIRRO: CENTRO - INVISTA (48) 3632-0088	660,00	12,00	3,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	1,26	1,00	4,00	4.435,67	0,00	650,45				
30		AVENIDA ESPEDICIONÁRIO JOSE PEDRO COELHO, 1989 -28.473500 -49.0000	TUBARÃO - BAIRRO: REVOREDO - INVISTA (48) 3632-0088	600,00	13,40	3,00	271,00	2,00	2,00	4,00	0	1,12	1,00	4,00	2.841,35	0,00	675,00				
31		RUA CANDIDO FREI LEÃO -28.486722 -48.997694	TUBARÃO - BAIRRO: VILA MOEMA - LARROYD (048) 3629-3333	687,27	22,00	3,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	0,79	1,00	3,00	5.769,84	0,00	1.046,31				
32		BR 101 -28.462944 -48.990972	TUBARÃO - BAIRRO: REVOREDO - LARROYD (048) 3629-3333	42.210,00	230,90	3,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	2,60	1,00	2,00	2.841,35	0,00	234,54				
33		BR 101 -28.467805 -49.005138	TUBARÃO - BAIRRO: DEHON - LARROYD (048) 3629-3333	19.260,45	145,00	4,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	1,69	1,00	2,00	2.962,53	0,00	401,39				
34		RUA JOSÉ EVARISTO FOGAÇA -28.485277 -48.995277	TUBARÃO - BAIRRO: RECIFE - LARROYD (048) 3629-3333	749,10	51,12	2,00	271,00	2,00	1,00	4,00	1	0,94	1,00	3,00	3.601,08	0,00	895,07				
35		RUA JOÃO TITON (RUA JOÃO SOUZA ORLANDI) -28.475361 -48.989222	TUBARÃO - BAIRRO: VILA MOEMA - LARROYD (048) 3629-3333	764,82	24,00	2,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	1,72	1,00	3,00	5.769,84	0,00	586,02				
36		BR 101 -28.480000 -49.033500	TUBARÃO - BAIRRO: MORROTES - IMOB. TUBARÃO (48) 3628-2694	4.982,00	143,00	2,00	271,00	2,00	3,00	4,00	1	2,85	1,00	2,00	2.415,26	0,00	404,66				
* 37		RUA MARCOLINO MARTINS CABRAL -28.483666 -49.013833	TUBARÃO - BAIRRO: CENTRO - ACÁCIA IMÓVEIS (48) 3622-0235	1.577,23	35,59	4,00	271,00	2,00	2,00	4,00	1	0,91	1,00	4,00	4.435,67	0,00	2.853,10				
* 38		RUA MARCOLINO MARTINS CABRAL -28.484000 -49.014694	TUBARÃO - BAIRRO: CENTRO - ACÁCIA IMÓVEIS (48) 3622-0235	789,56	35,59	4,00	271,00	2,00	2,00	4,00	1	1,00	1,00	4,00	4.435,67	0,00	3.419,63				
39		RUA SÃO JOÃO -28.473388 -49.032527	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO JOÃO - ACÁCIA IMÓVEIS (48) 3622-0235	3.440,00	20,00	2,00	271,00	2,00	1,00	4,00	0	2,94	1,00	4,00	2.062,96	0,00	392,44				
40		RUA PAULO ANTUNES DOS SANTOS -28.487194 -49.030777	TUBARÃO - BAIRRO: FÁBIO SILVA - ACÁCIA IMÓVEIS (48) 3622-0235	7.500,00	198,00	1,00	271,00	1,00	1,00	1,00	0	2,60	0,00	3,00	1.916,56	0,00	240,00				
41		BR 101 -28.521305 -49.054388	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO CRISTÓVÃO - BEM RESIDE 0800 809 9000	3.276,90	285,00	2,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	6,47	1,00	2,00	2.068,75	0,00	260,92				
42		BR 101 -28.502805 -49.048194	TUBARÃO - BAIRRO: SERTÃO DOS CORREIAS - ÉLIO (48) 98811-2570	9.712,12	195,00	2,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	4,80	1,00	2,00	2.217,60	0,00	231,67				
43		BR 101 -28.527138 -49.055888	TUBARÃO - BAIRRO: SÃO CRISTÓVÃO - SILVANA (48) 98437-8181	10.000,00	780,00	3,00	271,00	2,00	3,00	4,00	0	7,01	1,00	2,00	2.068,75	0,00	270,00				








*dados desconsiderados

⚙️ Anexo II: Fotos das Amostras Terrenos Venda:





<p>25 RUA JOÃO ALFREDO ROSA</p> 	<p>26 AVENIDA PEDRO ZAPELINI, 1958</p> 	<p>27 RUA PRUDENTE DE MORAES, 140</p> 	<p>28 RUA PADRE ITAMAR LUIS COSTA</p> 
<p>29 RUA ANTONIO HULSE, 186</p> 	<p>30 AVENIDA ESPEDICIONÁRIO JOSE PEDRO COELHO</p> 	<p>31 RUA CANDIDO FREI LEÃO</p> 	<p>32 BR 101</p> 
<p>33 BR 101</p> 	<p>34 RUA JOSÉ EVARISTO FOGAÇA</p> 	<p>35 RUA JOÃO TITON (RUA JOÃO SOUZA ORLANDI)</p> 	<p>36 BR 101</p> 

<p>37 RUA MARCOLINO MARTINS CABRAL</p> 	<p>38 RUA MARCOLINO MARTINS CABRAL</p> 	<p>39 RUA SÃO JOÃO</p> 	<p>40 RUA PAULO ANTUNES DOS SANTOS</p> 
<p>41 BR 101</p> 	<p>42 BR 101</p> 	<p>43 BR 101</p> 	<p>44 0</p> 

⚙️ Anexo III: Mapa de Localização das Amostras:







⚙️ Anexo IV: Memória de cálculo - Valor Venal

MODELO: COMERCIAL – TERRENO – TUBARÃO/SC

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

<i>DADOS</i>		<i>VARIÁVEIS</i>	
Total da Amostra	: 43	Total	: 14
UTILIZADOS	: 37	Utilizadas	: 7
OUTLIER	: 0	Grau Liberdade	: 30

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

<i>COEFICIENTES</i>		<i>VARIAÇÃO</i>	
Correlação	: 0,94039	Total	: 14,48297
Determinação	: 0,88433	Residual	: 1,67520
Ajustado	: 0,86120	Desvio Padrão	: 0,23631

<i>F-SNEDECOR</i>		<i>D-WATSON</i>	
F-Calculado	: 38,22749	D-Calculado	: 1,92055
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

<i>NORMALIDADE</i>		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

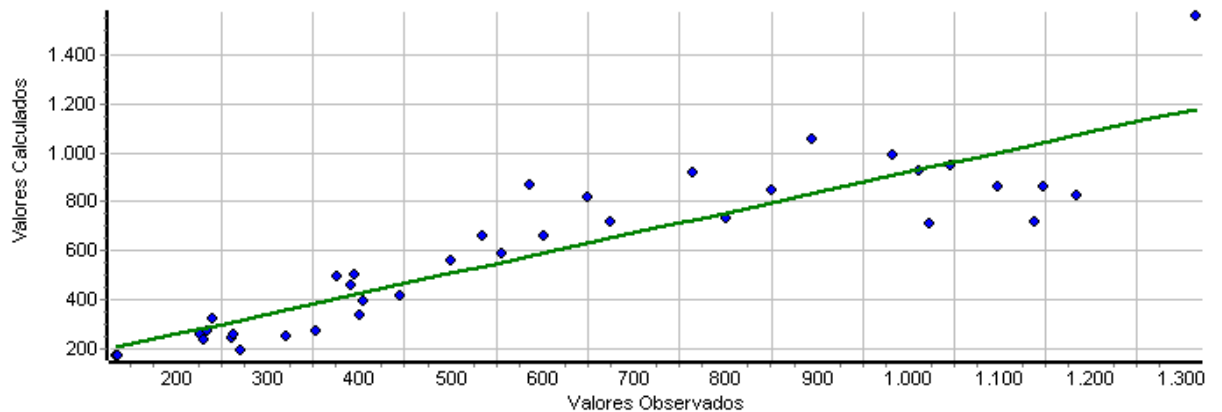
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 2941,273118 * X_1^{-0,146351} * 2,718^{(-77,303632 * 1/X_2^2)} * 2,718^{(0,226928 * X_3)} * 2,718^{(-0,231352 * X_4 \frac{1}{2})} * 2,718^{(0,055440 * X_5^2)} * 2,718^{(-2110,045816 * 1/X_6)}$$

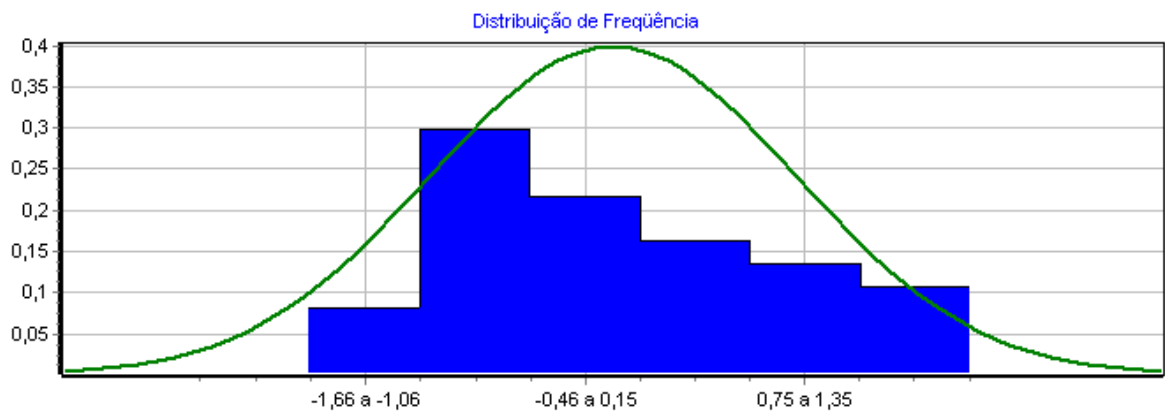
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

<i>AMOSTRA</i>		<i>MODELO</i>	
Média	: 606,86	Coefic. Aderência	: 0,79763
Variação Total	: 4306084,60	Variação Residual	: 871425,68
Variância	: 116380,66	Variância	: 29047,52
Desvio Padrão	: 341,15	Desvio Padrão	: 170,43

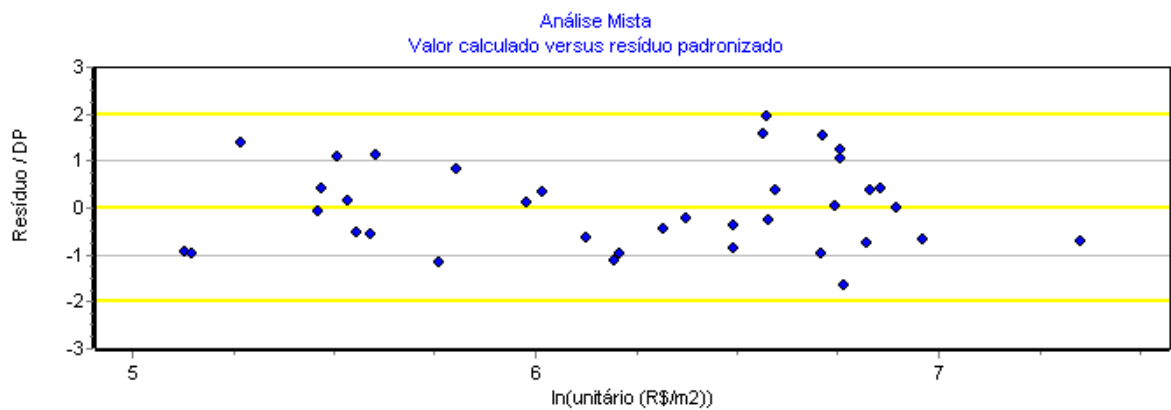
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área privativa (m²)

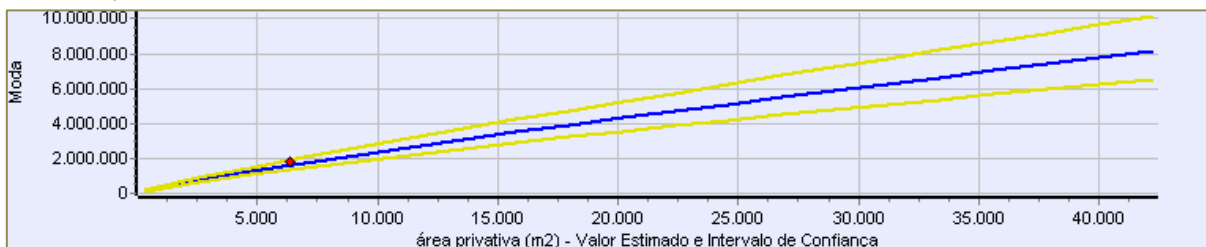
Variável independente, quantitativa que expressa em metros quadrados à área superficial de cada terreno das amostras.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 324,00 a 42210,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -8,80 % na estimativa



X₂ frente

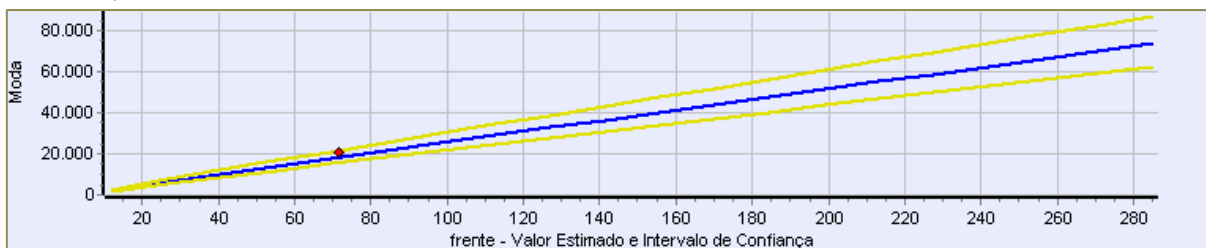
Variável independente qualitativa, que caracteriza a testada de cada elemento.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 12,00 a 285,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,28 % na estimativa



X₃ esquina

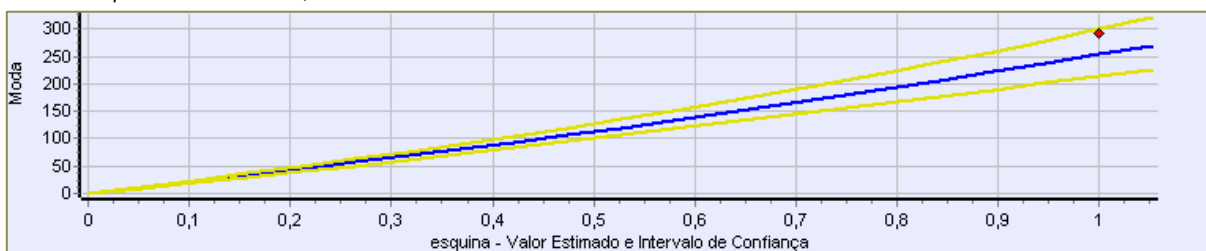
Quantidade de frentes do imóvel para vias públicas;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 25,50 % na estimativa



X₄ distância Prefeitura Municipal

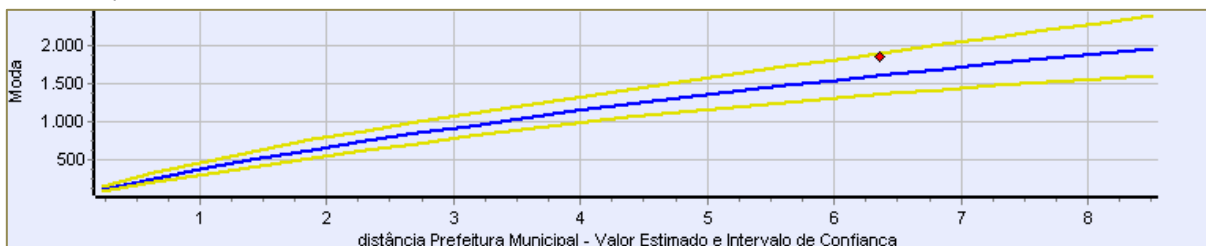
Variável independente quantitativa que expressa em metros a distância do imóvel vistoriado até o principal polo, que consideramos a Prefeitura Municipal de Tubarão (-28,483034 S -49,004560 W), onde estão localizados os itens de infraestrutura urbana comercial.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,23 a 8,09

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,11 % na estimativa



X₅ uso

Variável independente qualitativa, código alocado, representativa do uso de cada imóvel pesquisado, variando da seguinte forma:

1 = Rural

2 = Residencial

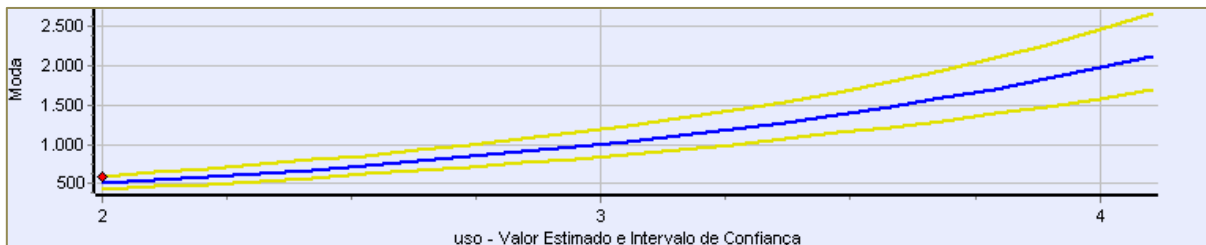
3 = Comercial

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,12 % na estimativa



X₆ renda bairro

Tabela 3345 - IBGE- Domicílios particulares permanentes, total e com rendimento domiciliar, Valor do rendimento nominal médio mensal e Valor do rendimento nominal mediano mensal dos domicílios particulares permanentes, total e com rendimento.

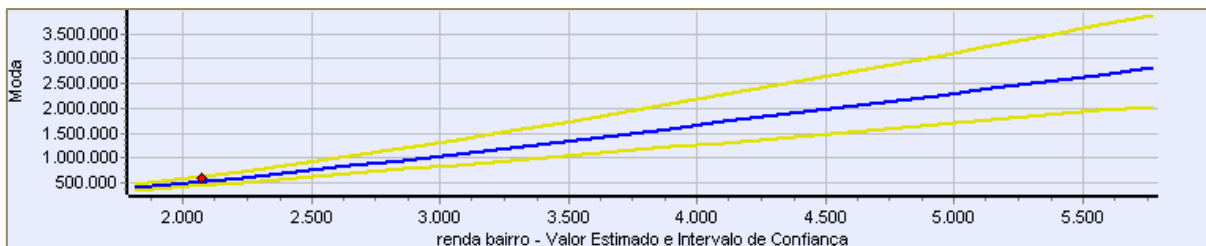
Valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes com rendimento domiciliar (Reais).

Tipo: Proxy

Amplitude: 1814,02 a 5769,84

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,76 % na estimativa



Y unitário (R\$/m²)

Variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área superficial, considerando um desconto de Margem de Negociação de -10% de desconto em todos os dados.

Tipo: Dependente

Amplitude: 135,00 a 1314,51

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-STUDENT CALCULADO	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86120)
X ₁ área privativa (m ²)	ln(x)	-2,96	0,59	0,82639
X ₂ frente	1/x ²	-3,22	0,31	0,81929
X ₃ esquina	x	2,02	5,21	0,84736
X ₄ distância Prefeitura Municipal	x ^{1/2}	-1,91	6,56	0,84933
X ₅ uso	x ²	4,87	0,01	0,75956
X ₆ renda bairro	1/x	-3,71	0,0830378	0,80388

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)





- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área privativa (m ²)	frente	esquina	distância Prefeitura Municipal	uso	renda bairro	unitário (R\$/m ²)
X ₁	ln(x)		67	8	8	11	14	48
X ₂	1/x ²	-69		9	15	47	24	51
X ₃	x	-22	-4		4	12	37	35
X ₃	x ^{1/2}	52	-33	-5		1	41	33
X ₃	x ²	-64	53	26	-41		55	66
X ₃	1/x	38	-22	13	78	-14		56
Y	ln(y)	-68	30	30	-78	66	-66	


⚙️ Anexo V: Tabela pontuação atingida para o grau de fundamentação:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - 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		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo		
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de 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				16 Pontos				
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011								
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)								
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 variação 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.						x	
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				253,41				
Valores do intervalo de confiança				MAX				299,64
				MÍN				214,32
Desvios relativos do Intervalo de confiança				MAX				18,24%
				MÍN				-15,43%
Amplitude do intervalo de confiança				33,67%				
GRAU DE PRECISÃO				GRAU II				

Documentação do Imóvel – Matrícula nº 71.722.

 <p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC MARELIZA ALONSO CUPOLILO OFICIALA TITULAR</p> <p>Avenida Marcolino Martins Cabral, 1572, 2º andar, Vila Moema, Tubarão - SC - CEP 88705-000 Tel (48) 3053-2218</p>	
 <p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p>	
Matrícula nº 71.722	Ficha nº 01
<p>IMÓVEL: TERRENO URBANO, constituído pela unificação dos lotes 1A e 1B, do Loteamento Industrial São Cristóvão, situado no Bairro São Cristóvão, Tubarão/SC, com área total de 6.379,73m², com as seguintes coordenadas georreferenciadas: Frente ao sudeste com a Marginal da BR 101, coordenadas do vértice V1 (X= 690359,3140 Y = 6843652,9515) ao vértice V2 (X = 690383,9239 Y= 6843720,4855), medindo 71,44 metros; lateral esquerda a nordeste com a Rua das Flores, coordenadas do vértice V2 (X = 690383,9239 Y= 6843720,4855) ao vértice V3 (X= 690327,3538 Y = 6843782,5935), medindo 84,00 metros; lateral direita a sudoeste com Interplas Industria de Plásticos.Ltda (matrícula 53.481), coordenadas do vértice V1 (X= 690359,3140 Y = 6843652,9515), ao vértice V4 (X = 690280,9240 Y = 6843739,0154), medindo 116,40 metros e fundos a noroeste com Lotes 49, 50, 51, 52 e 53 da Quadra D do Loteamento Jardim São Cristóvão, coordenadas do vértice V3 (X= 690327,3538 Y = 6843782,5935) ao vértice V4 (X = 690280,9240 Y = 6843739,0154), medindo 63,67 metros. CADASTRO MUNICIPAL: 01.06.034.0492.000 e 01.06.034.0616.000.</p> <p>PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 82.928.656/0001-33, com sede na Rua Felipe Schmidt, nº 108, Centro, Tubarão/SC.</p> <p>MATRÍCULAS ANTERIORES: Matrículas nº 71.721 e 52.920, Livro 2, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC.</p> <p>Aberta em 13/03/2020 por Taise Aparecida da Silva, , Oficiala Substituta.</p> <p>Emolumentos: Nihil;</p>	
CERTIDÃO	
<p>CERTIFICO, e dou fé que a presente cópia é reprodução Autêntica da Matrícula nº 71722, extraída nos termos do Art. 19 §. da Lei 6.015 de 31/12/1973. Certidão válida por 30 dias a partir de sua expedição. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos R\$ 0,00, ISS R\$ 0,00, Selos R\$ 0,00, Total R\$ 0,00. TUBARÃO - SC, 11 de maio de 2020. Documento assinado digitalmente por YINICIUS BONGIOLO DOMINGOS, CPF nº 092.359.529-56, conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.</p>	
 <p>Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Tipo: Isento FLD93555-JLTT Confira os dados do ato em: www.tjsc.jus.br/ato</p>	

Espelho Imobiliário:

01/06/2020		Espelho Imobiliário																													
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO - (48)3621-9800		EMISSÃO - 01/06/2020																													
 PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO SECRETARIA DA FAZENDA		Boletim do Cadastro Imobiliário - BCI																													
Dados Gerais																															
INSCRIÇÃO / REDUZIDO	01.06.034.0616.000 / 5398	INSC.ANTIGA																													
PROPRIETÁRIO	69213 - PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO		TIPO IMÓVEL	2 - TERRITORIAL																											
CPF/CNPJ - TELEFONE	82.928.656/0001-33 - Nº TELEFONE		IMÓVEL BAIXADO	0 - NÃO																											
ENDEREÇO PROPRIETÁRIO	RUA FELIPE SCHMIDT, Nº 108, CENTRO, CEP 8870000 - TUBARÃO/SC		ENLOBADO COM	NÃO ENLOBADO																											
MORADOR / LOCATÁRIO	69213 - PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO		IMUNE / ISENTO IPTU	22 - IMUNE																											
MATRÍCULA	71.722		ISENTO TAXAS	20 - SIM																											
Localização do Imóvel																															
LOGRADOURO / Nº	161200 / RUA ANTENOR DA SILVA LEMOS	NÚMERO / BLOCO	S/N /																												
BAIRRO	SAO CRISTOVAO	LOTEAMENTO																													
COMPLEMENTO		QUAD/LOTE	D / 1A																												
EDIFÍCIO		APTO / SALA																													
MUNICÍPIO	TUBARÃO	NÚMERO CEP	88703125																												
Endereço de Correspondência																															
LOGRADOURO		NÚMERO																													
BAIRRO		NÚMERO CEP																													
COMPLEMENTO		MUNICÍPIO / UF																													
Informações do Lote																															
ÁREA DO LOTE	6.379,73 m²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left;">CARACTERÍSTICAS DO LOTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOPOGRAFIA</td> <td>1 - PLANO</td> <td>SITUAÇÃO</td> <td>2 - ESQUINA + 1 FRENTE</td> </tr> <tr> <td>PEDOLOGIA</td> <td>2 - FIRME</td> <td>PATRIMÔNIO</td> <td>0 - NÃO ATRIBUÍDO</td> </tr> <tr> <td>OCUPAÇÃO</td> <td>1 - CONSTRUÍDO</td> <td>FATOR LOTE</td> <td>1,10 m²</td> </tr> </tbody> </table>		CARACTERÍSTICAS DO LOTE				TOPOGRAFIA	1 - PLANO	SITUAÇÃO	2 - ESQUINA + 1 FRENTE	PEDOLOGIA	2 - FIRME	PATRIMÔNIO	0 - NÃO ATRIBUÍDO	OCUPAÇÃO	1 - CONSTRUÍDO	FATOR LOTE	1,10 m²												
CARACTERÍSTICAS DO LOTE																															
TOPOGRAFIA	1 - PLANO			SITUAÇÃO	2 - ESQUINA + 1 FRENTE																										
PEDOLOGIA	2 - FIRME			PATRIMÔNIO	0 - NÃO ATRIBUÍDO																										
OCUPAÇÃO	1 - CONSTRUÍDO	FATOR LOTE	1,10 m²																												
ANO AQUISIÇÃO	0																														
PROFUNDIDADE	0,00 m																														
LIMITAÇÃO	18 - NÃO																														
Valores Para Cálculo																															
VL. VENAL TERRENO	73.592,70	VENAL INFORMADO	0,00	EXERCÍCIO VENAL	2020	ALIQUOTA	3,00																								
VL. VENAL EDIFICAÇÃO	0,00	VL. VENAL UNIDADE	73.592,70	CATEGORIA VENAL	0,00																										
Informações da Edificação																															
ÁREA CONSTRUIDA	0,00	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left;">CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UTILIZAÇÃO</td> <td>8 - SEM USO</td> <td>PAREDES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGIA</td> <td></td> <td>REVESTIMENTO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>COBERTURA</td> <td></td> <td>CONSERVAÇÃO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTRUTURA</td> <td></td> <td>PISCINA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>INST. ELÉTRICA</td> <td></td> <td>ESQUADRIAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PISO</td> <td></td> <td>INST. SANITÁRIA</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO				UTILIZAÇÃO	8 - SEM USO	PAREDES		TIPOLOGIA		REVESTIMENTO		COBERTURA		CONSERVAÇÃO		ESTRUTURA		PISCINA		INST. ELÉTRICA		ESQUADRIAS		PISO		INST. SANITÁRIA	
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO																															
UTILIZAÇÃO	8 - SEM USO			PAREDES																											
TIPOLOGIA				REVESTIMENTO																											
COBERTURA				CONSERVAÇÃO																											
ESTRUTURA				PISCINA																											
INST. ELÉTRICA				ESQUADRIAS																											
PISO				INST. SANITÁRIA																											
ÁREA TOTAL CONSTR.	0,00																														
USO DO IMÓVEL	0 - NÃO ATRIBUÍDO																														
ALINHAMENTO																															
SITUAÇÃO																															
POSICIONAMENTO																															
FATOR CONSTRUÇÃO	0.0000																														
Nº DE PAVIMENTOS																															
ANO CONSTRUÇÃO																															
Testadas do Imóvel																															
CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA	B. MONETÁRIA																											
16217 - DAS FLORES	DIREITO	150D	50,16 m	0,11																											
16120 - RUA ANTENOR DA SILVA LEMOS	DIREITO	390D	74,61 m	0,11																											
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO		ACESSO WEB - 01/06/2020 - 12:25:55																													
Bauhaus Sistemas - (48) 3046.8200 - Sistema Solar (Módulo SISTEMA TERRA)																															

 ART/RRT do imóvel: