PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEIS: TERRENOS URBANO

TERRENOS E SUAS EDIFICAÇÃOES NO BAIRRO CAMPECHE CENTRAL/ RIO TAVARES – FLORIANÓPOLIS/SC

DE PROPRIEDADE DE ITUFERRO

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 3
2. SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO 3
3. OBJETIVO 3
4. PRINCÍPIOS RESSALVAS E LIMITAÇÕES 3
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS 4
6. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL 4
7. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL 5
8. VISTORIA DO IMÓVEL 5
9. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 6
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA E COLETA DE AMOSTRAS 11
11. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 56
12. CONCLUSÃO 108
13. ANEXOS 114
14. IBLIOGRAFIA 178
15. FONTES DE PESQUISA 178
16. CURRÍCULO DA AVALIADORA 178
17. ENCERRAMENTO 179

1. INTRODUÇÃO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, atende a todos os requisitos **da Lei nº. 6.530/78,** que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.**

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS.**

2. SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

O solicitante da avaliação é a empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ nº 15.692.020/0001-48.

3. OBJETIVO

O objetivo do Parecer é a determinação técnica do **VALOR DE MERCADO** do imóvel para fins de ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL.

4. PRINCÍPIOS RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A Avaliadora não tem qualquer interesse atual ou futuro no imóvel objeto deste Parecer.

Considerou-se que o Registro dos imóveis, Títulos, Documentos, Informações, Pesquisas e Consultas são verdadeiras, estão corretos, não tendo sido efetuadas investigações no tocante a defeitos ou irregularidades nos mesmos, não assumindo a Profissional Avaliadora responsabilidade sobre a matéria legal que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos, assim eventuais passivos não foram considerados para valoração do imóvel.

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel não tem vinculação, relação, limitação e expectativas em relação aos honorários arbitrados pela Contratada para elaboração deste Parecer.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

A avaliadora tomou como referência o estudo topográfico executado para o projeto de Regularização Fundiária e documentos enviados pela representante indicada pela solicitante do Parecer para levantar as informações detalhadas de cada imóvel.

CONSOLIDAÇÃO IMÓVEIS ITUFERRO × PROJETO REURB PLENITUDE

Cruzamento dos imóveis parte documetal com Projeto de Regularização Fundiária Urbana

Nº	Imóvel (Referência)	Inscrição Municipal	Matrícula	Área (m²) REURB	Imóvel	Área Edificação	Nº Lote Projeto REURB	Endereço (Projeto REURB)
1	José Cé	66.11.074.1490.001-295	Mat. 115.067	1077,62	Galpão e casa	155,00	23	Servidão da Plenitude, Nº 188
2	Jaime Cé	66.11.074.1455.001-195	Sem matrícula	397,23	Terreno	0,00	22	Servidão da Plenitude, S/Nº
3	Fernando	66.11.074.1345.001-395	Sem matrícula	271,30	Terreno	0,00	16	Servidão da Plenitude, Nº 150
4	Ivan Cé	66.11.074.1420.001.075 66.11.074.1427.001.925	Sem matrícula	798,99	Casa	235	20 e 21	Servidão da Plenitude, Nº 189 e 191
5	Leonice	66.11.074.1290.001.585 66.11.074.1290.002.395	Sem matrícula	431,79	Terreno	0,00	14	Servidão Palmito, Nº 03
6	Lídio	Sem inscrição (Processo E 078387/2021)	Sem matrícula	14712,16	Terreno	0,00	39	Não identificado no projeto
7	Luciana/Lucio Luciano	66.11.074.1195.001-905	Sem matrícula	290,00	Casa	177,88	8	Servidão Palmito,Nº 8
8	Nilson Begoto	Sem inscrição	Sem matrícula	212,34	Terreno	0,00	18	Não identificado no projeto
9	Luciano e Lídio	66.11.084.0650.001	Mat. 28.833	1089,02	Terreno	0,00	41	Servidão da Plenitude (s/nº)
10	Vanessa Carlsen	66.11.074.1350.001-055	Sem matrícula	220,33	Terreno	0,00	17	Servidão da Plenitude, Nº 170
11	Jairo Barbieri	6.11.074.1268.0001.535	Sem matrícula	352,44	Casa	127,40	12	Servidão Palmito, Nº 7A

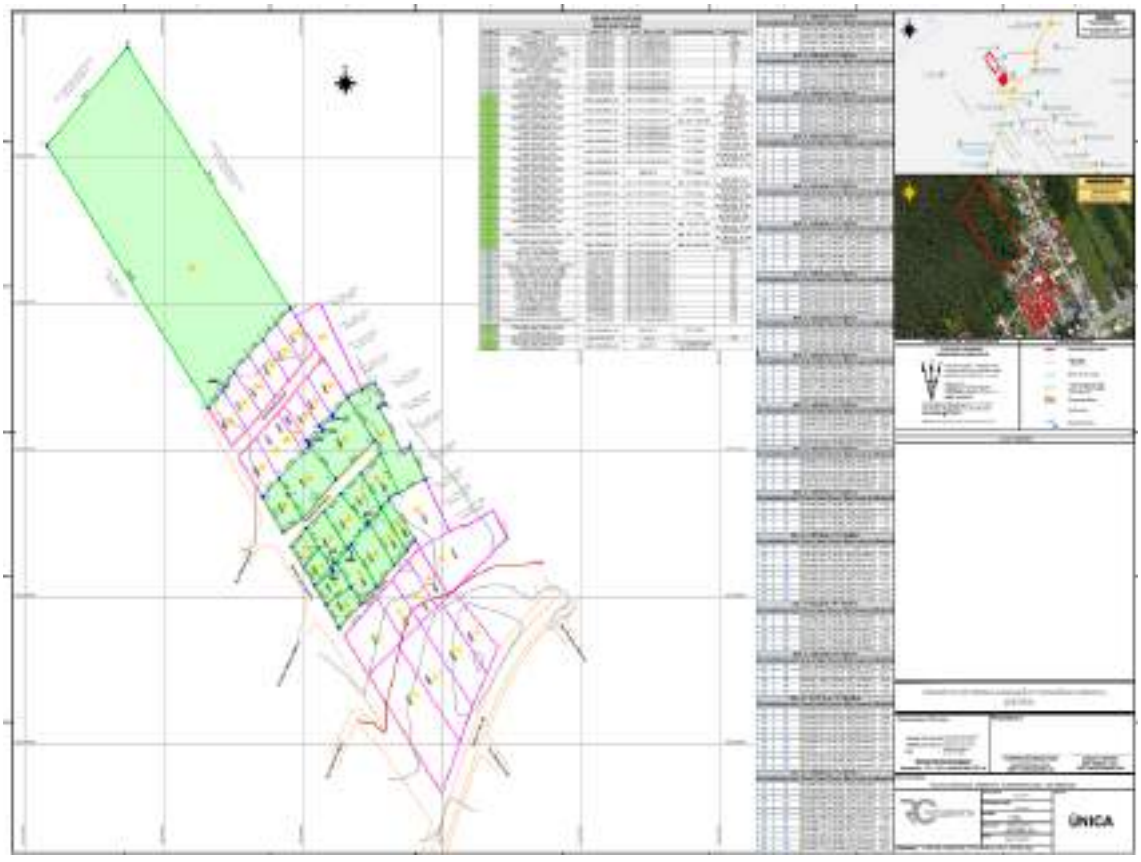
Legenda: terreno sem medição no projeto REURB

6. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

A propriedade dos Imóveis objeto do Parecer é da empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ nº 15.692.020/0001-48.

7. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

De acordo com os documentos levantados e informações apresentadas pela representante da solicitante do parecer, os imóveis possuem pendências de documentação, alguns foi iniciado o processo de Usucapião e o projeto de Regularização das áreas para todos eles. Abaixo levantamento topográfico de todos os imóveis.



8. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria dos imóveis foi realizada no dia 24 de março de 2026, às 09:40 horas e foi acompanhada e orientada pela dra. Débora Schmidt, representante da solicitante do Parecer. Os terrenos foram fotografados e listados de acordo com suas características.

9. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Trata-se de doze terrenos, grande maioria contíguos formando um espaço particular da empresa Ituferro, os terrenos de número 14, 16, 17, 18, 20, 22, 22, 23 e 41 do REURB, tem acesso através do portão principal. Os terrenos 12 e 8, tem acesso independentes pela rua Palmitos e o terreno 39 não possui acesso direto, trata-se e uma grande área de mata.

A sede da empresa está localizada nos terrenos de número 20 e 21 do REURB em uma edificação em concreto e alvenaria com área estimada em 281,00m².

No terreno de número 23 do REURB tem-se uma casa e um galpão em concreto e alvenaria com área estimada em 282,0m2 e uma casa em concreto e alvenaria com área estimada em 226,00m².

No terreno de número 8 do REURB, tem-se uma casa de concreto e alvenaria que encontra-se alugada com área estimada em 134,00².

No terreno de número 12 do REURB tem-se uma edificação em concreto e alvenaria, formando um conjunto de quitinetes alugadas com área estimada em 127,40m².

PROJETO REURB

Terrenos objeto da avaliação números 8,12, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 41

PROJETO REURB
Terreno objeto da avaliação número 39

PROJETO REURB FOTO VIA SATÉLITE

REURB PLENITUDE

Unidade	Nome	CNPJ / CPF	RTE - INSC. IMOB.	DOC REGISTRADO	UNIDADE (m²)
1	NATHANIEL OLIVEIRA	150.225.949-81	88.11.074.1040.001.325		1248
2	VANDELIA ALVES	327.086.399-00	88.11.074.0985.008.929		12288
3	MIGUEL BARROCA SILVEIRA	187.667.089-72	88.11.074.0993.001.466		1213
4	GERONCIO BARRO DA SILVEIRA	248.267.306-53	88.11.074.0948.001.578		1208
5	NATHANIEL OLIVEIRA	150.225.949-81	88.11.074.1140.002.455		112
6	FELIPE PEREIRA	040.943.889-30	88.11.074.1150.001.575		36
7	ORLANDO GUIMARÃES DA CRUZ PEREIRA	525.196.109-87	88.11.074.1180.001.705		0
8	LUCIANA APARECIDA DOMINGOS	060.252.429-86	88.11.074.1190.001.905		0
9	EDITH FIGUEIREDO MACEDO	362.490.809-91	88.11.074.1213.001.952		SIN
10	LUCIANO RODRIGUES	060.700.379-60	88.11.074.1240.001.235		SIN
11	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1260.001.140	CTT PO8.002	SERVIDÃO PAI MIGUEL MF 678
12	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1268.001.838	CTT PO8.002	SERVIDÃO PAI MIGUEL MF 674
13	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1275.001.375	Mat 104.419 2CRI	SERVIDÃO PALMITO MF06
14	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1280.001.365 88.11.074.1280.002.365	CTT PO8.002	SERVIDÃO PALMITO MF03
15	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1340.001.405 88.11.074.1340.002.415	CTT PO8.002	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 597
16	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1345.001.395	CTT PO8.002	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 596
17	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1350.001.356	CTT PO8.002	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 570
18	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1400.001.355	CTT PO8.002	-
19	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1405.001.355	Mat 115.669 2CRI	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 587
20	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1410.001.375	CTT PO8.002	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 586
21	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1427.001.325	CTT PO8.002	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 581
22	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1445.001.356	CTT PO8.002	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 597
23	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1460.001.205	Mat 115.667 2CRI	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 580
24	AQUALITY INDÚSTRIA DE BEBIDAS LTDA	84.091.469/0001-60	88.11.074.1530.001.973	Mat 102.704 2CRI	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 580
25	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1575.001.435	Mat 104.694 2CRI	SERVIDÃO DA PLENITUDE MF 581
26	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
27	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
28	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
29	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
30	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
31	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
32	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
33	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
34	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
35	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
36	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
37	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
38	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
39	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1700.001.355	CTT PO8.002	-
40	LEVI MARTINS RODRIGUES	048.548.809-30	Posse		625
41	PURIFORO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	10.692.026/0001-46	88.11.074.1[illegible]	CTT PO8.002 Inação Mat 36.693 2CRI	-

PROJETO REURB

TODOS OS IMÓVES COM NÚMERO EM VERDE MAIS O NÚMERO 8 QUE NÃO ESTÁ GRIFADO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO – FONTE: GOOGLE MAPS – (TODOS OS TERRENOS)

MAPA DE SITUAÇÃO – FONTE: GOOGLE EARTH – TERRENOS (1, 2, 3 4, 5, 7, 8, 9 E 10)

MAPA DE SITUAÇÃO – FONTE: GOOGLE EARTH – TERRENO 6

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA E COLETA DE AMOSTRAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto 1 – terrenos 16 – 17 E 18

Data: 24/03/2026 09:41:57 – TERRENO 8 NA TABELA DE CONSOLIDAÇÃO E 18 NO PROJETO DE REURB

Foto 2 – Portão de acesso aos terrenos da Serv. Simpatia

Data: 24/03/2026 09:42:01 – RUA PLENITUDE EM FRENTE A ENTRADA DOS TERRENOS

Foto 3 – Terrenos 14 e 16

Data: 24/03/2026 09:45:42 – TERRENO 10 NA TABELA DE CONSOLIDAÇÃO E 16 NO PROJETO DE REURB

Foto 4 – Terreno 14

Data: 24/03/2026 09:45:46 – TERRENO 5 NA TABELA DE CONSOLIDAÇÃO E 13 NA TABELA DE REURB

Foto 5 – Casa em frente ao terreno 14

Data: 24/03/2026 09:45:50

Foto 6 – Terreno 18 e 17

Data: 24/03/2026 09:46:15 – TERENO

Foto 7 – Casa em frente ao terreno 14 e ao lado do terreno 18

Data: 24/03/2026 09:46:18

Foto 8 – Serv. Simpatia acesso aos imóveis

Data: 24/03/2026 09:46:25

Foto 9 – Terrenos 20 e 21 e casa sede da Ituuferro

Data: 24/03/2026 09:47:41

Foto 10 – Terreno 41 e 23

Data: 24/03/2026 09:50:32

Foto 11 – Terreno 22

Data: 24/03/2026 09:50:58

Foto 12 – Terreno 41 e 22

Data: 24/03/2026 09:51:25

Foto 13 – Terreno 41

Data: 24/03/2026 09:51:28

Foto 14 – Terreno 23 e galpão

Data: 24/03/2026 09:55:31

Foto 15 - Galpão

Data: 24/03/2026 09:55:35

Foto 16 – Acesso aos terrenos

Data: 24/03/2026 09:55:41

Foto 17 – Terreno 23 e 41

Data: 24/03/2026 09:55:46

Foto 18 – Rua da Plenitude acesso a Serv Simpatia e Serv. Palmito

Data: 24/03/2026 09:58:02

Foto 19 – Portão de acesso a Serv. Simpatia

Data: 24/03/2026 09:58:06

Foto 20 – Rua da Plenitude

Data: 24/03/2026 09:58:16

Foto 21 – Servidão Palmitos

Data: 24/03/2026 09:59:48

Foto 22 – Terreno 12 da Servidão Palmito

Data: 24/03/2026 10:02:15

Foto 23 – Servidão Palmitos

Data: 24/03/2026 10:02:22

Foto 24 – Terreno 12 da Servidão Palmitos

Data: 24/03/2026 10:02:45

Foto 25 – Terreno 8 da Servidão Palmitos

Data: 24/03/2026 10:03:09 – TERRENO PALMITOS, Nº 8 (REURB Nº 7 - TABELA

Foto 26 – Terreno 39 sem acesso direto

Data: 24/03/2026 10:08:43 -

Foto 27 – Final da Rua da Plenitude

Data: 24/03/2026 10:08:49

COLETA DE AMOSTRAS

AMOSTRA 1

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-481m2-RS2200000/id-37357729/

AMOSTRA 2

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-364m2-RS890000/id-37386442/

AMOSTRA 3

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-68375m2-RS2015682/id-30583893/

AMOSTRA 4

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-450m2-RS1180000/id-40745568/

AMOSTRA 5

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-401m2-RS1353650/id-38639324/

AMOSTRA 6

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-4950m2-RS1100000/id-33604764/

AMOSTRA 7

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-360m2-RS1750000/id-36000395/

AMOSTRA 8

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-480m2-RS465000/id-28913047/

AMOSTRA 9

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-2322m2-RS6000000/id-40261422/

AMOSTRA 10

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-407m2-RS876000/id-5851951/

AMOSTRA 11

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-185m2-RS270000/id-29729825/

AMOSTRA 12

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-366m2-RS1526393/id-35599695/

AMOSTRA 13

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-30779m2-RS7000000/id-23291683/

AMOSTRA 14

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-6859m2-RS4995000/id-40375068/

AMOSTRA 15

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-449m2-RS1819000/id-35162318/

AMOSTRA 16

AMOSTRA 17

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-6490m2-RS4990000/id-28286300/

AMOSTRA 18

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-560m2-RS850000/id-30564247/

AMOSTRA 19

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-7000m2-RS2999000/id-17909641/

AMOSTRA 20

AMOSTRA 21

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-1900m2-RS3888000/id-27577942/

AMOSTRA 22

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-481m2-RS2200000/id-39426034/

AMOSTRA 23

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-1000m2-RS2745000/id-31209024/

AMOSTRA 24

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-819m2-RS1950000/id-17977324/

AMOSTRA 25

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-408m2-RS876000/id-39732824/

AMOSTRA 26

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-228m2-RS660000/id-40094689/

AMOSTRA 27

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-407m2-RS876000/id-5204211/

AMOSTRA 28

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-7500m2-RS4000000/id-35270437/

AMOSTRA 29

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-450m2-RS1100000/id-39313128/

AMOSTRA 30

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-1031m2-RS2200000/id-32168700/

AMOSTRA 31

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-366m2-RS1526393/id-38709193/

AMOSTRA 32

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-480m2-RS465000/id-40375076/

AMOSTRA 33

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-8202m2-RS4000000/id-37357747/

AMOSTRA 34

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-453m2-RS980000/id-20950434/

AMOSTRA 35

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-13968m2-RS620000/id-1676218/

AMOSTRA 36

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-1010m2-RS3900000/id-35483778/

AMOSTRA 37

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-390m2-RS390000/id-31850935/

AMOSTRA 38

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-407m2-RS876000/id-4697382/

AMOSTRA 39

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-555m2-RS700000/id-40745571/

AMOSTRA 40

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-369m2-RS1587911/id-38721536/

AMOSTRA 41

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-555m2-RS700000/id-34801425/

AMOSTRA 42

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-407m2-RS876000/id-40797632/

AMOSTRA 43

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-450m2-RS975000/id-40261421/

AMOSTRA 44

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-369m2-RS1500000/id-32757920/

AMOSTRA 45

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-944m2-RS1100000/id-34616081/

AMOSTRA 46

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-28274m2-RS16000000/id-35070680/

AMOSTRA 47

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-449m2-RS1820000/id-40071145/

AMOSTRA 48

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-545m2-RS1000000/id-31809269/

AMOSTRA 49

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-468m2-RS760000/id-39425588/

AMOSTRA 50

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-460m2-RS2200000/id-35868698/

AMOSTRA 51

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-270m2-RS740000/id-37118995/

AMOSTRA 52

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-453m2-RS1350000/id-39313132/

AMOSTRA 53

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-453m2-RS980000/id-31846332/

AMOSTRA 54

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-1010m2-RS3723000/id-39841369/

AMOSTRA 55

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-350m2-RS1600000/id-40984804/

AMOSTRA 56

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-240m2-RS800000/id-37357692/

AMOSTRA 57

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-270m2-RS740000/id-36159453/

AMOSTRA 58

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-6000m2-RS13780000/id-38225472/

AMOSTRA 59

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-rio-tavares-407m2-RS876000/id-39426354/

AMOSTRA 60

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-364m2-RS900000/id-32541291/

AMOSTRA 61

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-24364m2-RS30000000/id-17057737/

AMOSTRA 62

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-480m2-RS2200000/id-39965173/

AMOSTRA 63

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-481m2-RS2200000/id-40745503/

AMOSTRA 64

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-5870m2-RS14600000/id-34008393/

AMOSTRA 65

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-360m2-RS915000/id-37157019/

AMOSTRA 66

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-369m2-RS1503724/id-30206477/

AMOSTRA 67

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-4727m2-RS6000000/id-32837574/

AMOSTRA 68

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-481m2-RS2200000/id-29730062/

AMOSTRA 69

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-618m2-RS2690000/id-26189872/

AMOSTRA 70

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-376m2-RS1912240/id-40623677/

AMOSTRA 71

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-407m2-RS876000/id-28281777/

AMOSTRA 72

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-6859m2-RS5480000/id-34174737/

AMOSTRA 73

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-382m2-RS1681075/id-30957370/

AMOSTRA 74

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-548m2-RS799000/id-22134193/

AMOSTRA 75

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-229m2-RS1100000/id-38017429/

AMOSTRA 76

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-481m2-RS2200000/id-28513205/

AMOSTRA 77

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-1010m2-RS3550000/id-20962023/

AMOSTRA 78

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-4017m2-RS990000/id-30580834/

AMOSTRA 79

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-800m2-RS2800000/id-37391250/

AMOSTRA 80

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-1031m2-RS2200000/id-37627196/

AMOSTRA 81

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-rio-tavares-1908m2-RS6000000/id-39425861/

AMOSTRA 82

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-364m2-RS890000/id-40597116/

AMOSTRA 83

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-1042m2-RS2120000/id-29369038/

AMOSTRA 84

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-rio-tavares-382m2-RS1413505/id-39425885/

AMOSTRA 85

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-450m2-RS735000/id-30207041/

AMOSTRA 86

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-rio-tavares-423m2-RS1466783/id-38721533/

Pela complexidade dos imóveis a serem avaliados a avaliadora entende que deve coletar o maior número possível de amostras e fazer a o tratamento das amostras antes de aplicar o método de avaliação e a homogeneização de fatores.

A avaliadora entende que a região ideal para coletar as amostras é o bairro Rio Tavares, pois tem características urbanísticas mais aproximadas dos imóveis avaliando e não o bairro Campeche, como consta no endereço dos imóveis avaliandos.

Ainda é importante saliente que a avaliadora escolheu Portal Chaves na Mão para coletar as amostras e após a coleta eliminou amostras repetidas e do loteamento planejado Reserva do Leste. O quadro abaixo traz toda a pesquisa inicial, com 86 amostras coletadas.

QUADRO AMOSTRAL INICIAL — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão — 63 amostras (excluídas 23 duplicatas, 2 sem área, 5 do Reserva do Leste)

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
1	Rio Tavares	Rua Paz, 34	481,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.573,80
2	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa	364,00	R$ 890.000,00	R$ 2.445,05
3	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	622,00	R$ 2.015.682,00	R$ 3.240,65
4	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 100	450,00	R$ 1.180.000,00	R$ 2.622,22
5	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1488	401,00	R$ 1.353.650,00	R$ 3.375,69
6	Rio Tavares	Rua Pau de Canela	4.950,00	R$ 1.100.000,00	R$ 222,22
7	Rio Tavares	Servidão Vassourinha, 80	360,00	R$ 1.750.000,00	R$ 4.861,11
8	Rio Tavares	Não Informado	480,00	R$ 465.000,00	R$ 968,75
9	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4537	2.322,00	R$ 6.000.000,00	R$ 2.583,98
10	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 50	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
11	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira	185,00	R$ 270.000,00	R$ 1.459,46
12	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1500	366,00	R$ 1.526.393,00	R$ 4.170,47
13	Rio Tavares	Rod. Francisco Magno Vieira, S/N	30.779,00	R$ 7.000.000,00	R$ 227,43
14	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	6.859,00	R$ 4.995.000,00	R$ 728,24
15	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1500	449,00	R$ 1.819.000,00	R$ 4.051,22
16	Rio Tavares	Rua da Paz, 66	100,00	R$ 2.200.000,00	R$ 22.000,00
17	Rio Tavares	Não Informado	6.490,00	R$ 4.990.000,00	R$ 768,88
18	Rio Tavares	Não Informado	560,00	R$ 850.000,00	R$ 1.517,86
19	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	7.000,00	R$ 2.999.000,00	R$ 428,43
20	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 1	800,00	R$ 1.250.000,00	R$ 1.562,50
21	Rio Tavares	Não Informado	1.900,00	R$ 3.888.000,00	R$ 2.046,32
22	Rio Tavares	Rua Paz, 1	481,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.573,80
23	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 69	1.000,00	R$ 2.745.000,00	R$ 2.745,00
24	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 647	819,00	R$ 1.950.000,00	R$ 2.380,95
25	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 1	408,00	R$ 876.000,00	R$ 2.147,06
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
27	Rio Tavares	Não Informado	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
28	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4034	6.414,00	R$ 4.000.000,00	R$ 623,64
29	Rio Tavares	Não Informado	450,00	R$ 110.000,00	R$ 244,44
30	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria Martins das Chagas, 17	1.031,00	R$ 2.200.000,00	R$ 2.133,85
31	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga,1500	366,00	R$ 1.526.393,00	R$ 4.170,47
32	Rio Tavares	Servidão Jupira Maria das Chagas Cameu	100,00	R$ 465.000,00	R$ 4.650,00
33	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga,4035	8.202,00	R$ 4.000.000,00	R$ 487,69
34	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	453,00	R$ 980.000,00	R$ 2.163,36
35	Rio Tavares	Rod. Francisco Magno Vieira, 1600	13.968,00	R$ 620.000,00	R$ 44,39
36	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 74	1.010,00	R$ 3.900.000,00	R$ 3.861,39
37	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira, 600	390,00	R$ 390.000,00	R$ 1.000,00
38	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 1	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
39	Rio Tavares	Servidão Nelson Elpidio da Rocha, 1	555,00	R$ 700.000,00	R$ 1.261,26
40	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1488	369,00	R$ 1.587.911,00	R$ 4.303,28
41	Rio Tavares	Servidão Nelson Elpidio da Rocha, 2	555,00	R$ 700.000,00	R$ 1.261,26
42	Rio Tavares	Não Informado	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
43	Rio Tavares	Servidão Venancio Bernardino das Chagas, 3	450,00	R$ 975.000,00	R$ 2.166,67
44	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	369,00	R$ 1.500.000,00	R$ 4.065,04
45	Rio Tavares	Rua Pau de Canela	94.396,00	R$ 1.100.000,00	R$ 11,65
46	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	28.174,00	R$ 16.000.000,00	R$ 567,90
47	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga,1500	100,00	R$ 1.820.000,00	R$ 18.200,00
48	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4558	545,00	R$ 1.000.000,00	R$ 1.834,86
49	Rio Tavares	Servidão Antonio José das Chagas, 70	468,00	R$ 760.000,00	R$ 1.623,93
50	Rio Tavares	Servidão Elpidio da Rocha, 1	460,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.782,61
51	Rio Tavares	Não Informado	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
52	Rio Tavares	Não Informado	453,00	R$ 1.350.000,00	R$ 2.980,13
53	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1	100,00	R$ 980.000,00	R$ 9.800,00
54	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 74	1.010,00	R$ 3.723.000,00	R$ 3.686,14
55	Rio Tavares	Travessa Lagoa Azul	315,00	R$ 1.600.000,00	R$ 5.079,37
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
58	Rio Tavares	Rodovia Francisco Magno Vieira, 435	6.000,00	R$ 13.780.000,00	R$ 2.296,67
59	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 1	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
60	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 900.000,00	R$ 2.472,53
61	Rio Tavares	Servidão Canto das Garças	24.364,00	R$ 30.000.000,00	R$ 1.231,32
62	Rio Tavares	Rua da Paz, 34	480,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.583,33
63	Rio Tavares	Rua da Paz, 100	481,00	R$ 220.000,00	R$ 457,38
64	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	5.870,00	R$ 14.600.000,00	R$ 2.487,22
65	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 216	360,00	R$ 915.000,00	R$ 2.541,67
66	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1274	369,00	R$ 1.503.724,00	R$ 4.075,13
67	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4557	4.727,00	R$ 6.000.000,00	R$ 1.269,30
68	Rio Tavares	Rua da Paz	481,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.573,80
69	Rio Tavares	Rua da Paz, 34	618,00	R$ 2.690.000,00	R$ 4.352,75
70	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga,1500	376,00	R$ 1.912.240,00	R$ 5.085,74
71	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germanao Vidal, --	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
72	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4703	6.859,00	R$ 5.480.000,00	R$ 798,95
73	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	382,00	R$ 1.681.075,00	R$ 4.400,72
74	Rio Tavares	Servidão Eliane Nilza de Abreu, 27	548,00	R$ 799.000,00	R$ 1.458,03
75	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4117	229,00	R$ 1.100.000,00	R$ 4.803,49
76	Rio Tavares	Não Informado	481,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.573,80
77	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	1.010,00	R$ 3.550.000,00	R$ 3.514,85
78	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4734	4.017,00	R$ 990.000,00	R$ 246,45
79	Rio Tavares	Rua Silvio Lopes de Araujo	800,00	R$ 2.800.000,00	R$ 3.500,00
80	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria Martins das Chagas, 130	1.031,00	R$ 2.200.000,00	R$ 2.133,85
81	Rio Tavares	Rodovia Francisco Magno Vieira, 310	1.908,00	R$ 6.000.000,00	R$ 3.144,65
82	Rio Tavares	Servidão João Maria da Costa, 1	364,00	R$ 890.000,00	R$ 2.445,05
83	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria das Chagas, 122	1.042,00	R$ 2.120.000,00	R$ 2.034,55
84	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1470	382,00	R$ 1.413.505,00	R$ 3.700,27
85	Rio Tavares	Servidão Passaredo, 24	450,00	R$ 735.000,00	R$ 1.633,33
86	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1488	423,00	R$ 1.466.783,00	R$ 3.467,57

O quadro abaixo já traz os justes feitos pela avaliadora antes da aplicação do método de avaliação.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
1	Rio Tavares	Rua Paz, 34	481,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.573,80
3	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	622,00	R$ 2.015.682,00	R$ 3.240,65
4	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 100	450,00	R$ 1.180.000,00	R$ 2.622,22
6	Rio Tavares	Rua Pau de Canela	4.950,00	R$ 1.100.000,00	R$ 222,22
7	Rio Tavares	Servidão Vassourinha, 80	360,00	R$ 1.750.000,00	R$ 4.861,11
9	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4537	2.322,00	R$ 6.000.000,00	R$ 2.583,98
10	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 50	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
11	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira	185,00	R$ 270.000,00	R$ 1.459,46
13	Rio Tavares	Rod. Francisco Magno Vieira, S/N	30.779,00	R$ 7.000.000,00	R$ 227,43
16	Rio Tavares	Rua da Paz, 66	100,00	R$ 2.200.000,00	R$ 22.000,00
19	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	7.000,00	R$ 2.999.000,00	R$ 428,43
20	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 1	800,00	R$ 1.250.000,00	R$ 1.562,50
22	Rio Tavares	Rua Paz, 1	481,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.573,80
23	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 69	1.000,00	R$ 2.745.000,00	R$ 2.745,00
24	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 647	819,00	R$ 1.950.000,00	R$ 2.380,95
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
28	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4034	6.414,00	R$ 4.000.000,00	R$ 623,64
33	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga,4035	8.202,00	R$ 4.000.000,00	R$ 487,69
35	Rio Tavares	Rod. Francisco Magno Vieira, 1600	13.968,00	R$ 620.000,00	R$ 44,39
36	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 74	1.010,00	R$ 3.900.000,00	R$ 3.861,39
37	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira, 600	390,00	R$ 390.000,00	R$ 1.000,00
39	Rio Tavares	Servidão Nelson Elpidio da Rocha, 1	555,00	R$ 700.000,00	R$ 1.261,26
43	Rio Tavares	Servidão Venancio Bernardino das Chagas, 3	450,00	R$ 975.000,00	R$ 2.166,67
45	Rio Tavares	Rua Pau de Canela	94.396,00	R$ 1.100.000,00	R$ 11,65
46	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	28.174,00	R$ 16.000.000,00	R$ 567,90
48	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4558	545,00	R$ 1.000.000,00	R$ 1.834,86
49	Rio Tavares	Servidão Antonio José das Chagas, 70	468,00	R$ 760.000,00	R$ 1.623,93
50	Rio Tavares	Servidão Elpidio da Rocha, 1	460,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.782,61
53	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 1	100,00	R$ 980.000,00	R$ 9.800,00
54	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 74	1.010,00	R$ 3.723.000,00	R$ 3.686,14
55	Rio Tavares	Travessa Lagoa Azul	315,00	R$ 1.600.000,00	R$ 5.079,37
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
58	Rio Tavares	Rodovia Francisco Magno Vieira, 435	6.000,00	R$ 13.780.000,00	R$ 2.296,67
60	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 900.000,00	R$ 2.472,53
61	Rio Tavares	Servidão Canto das Garças	24.364,00	R$ 30.000.000,00	R$ 1.231,32
62	Rio Tavares	Rua da Paz, 34	480,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.583,33
64	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	5.870,00	R$ 14.600.000,00	R$ 2.487,22
65	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 216	360,00	R$ 915.000,00	R$ 2.541,67
67	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4557	4.727,00	R$ 6.000.000,00	R$ 1.269,30
68	Rio Tavares	Rua da Paz	481,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.573,80
69	Rio Tavares	Rua da Paz, 34	618,00	R$ 2.690.000,00	R$ 4.352,75
72	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4703	6.859,00	R$ 5.480.000,00	R$ 798,95
73	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	382,00	R$ 1.681.075,00	R$ 4.400,72
74	Rio Tavares	Servidão Eliane Nilza de Abreu, 27	548,00	R$ 799.000,00	R$ 1.458,03
75	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4117	229,00	R$ 1.100.000,00	R$ 4.803,49
77	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	1.010,00	R$ 3.550.000,00	R$ 3.514,85
78	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4734	4.017,00	R$ 990.000,00	R$ 246,45
79	Rio Tavares	Rua Silvio Lopes de Araujo	800,00	R$ 2.800.000,00	R$ 3.500,00
80	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria Martins das Chagas, 130	1.031,00	R$ 2.200.000,00	R$ 2.133,85
81	Rio Tavares	Rodovia Francisco Magno Vieira, 310	1.908,00	R$ 6.000.000,00	R$ 3.144,65
82	Rio Tavares	Servidão João Maria da Costa, 1	364,00	R$ 890.000,00	R$ 2.445,05
83	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria das Chagas, 122	1.042,00	R$ 2.120.000,00	R$ 2.034,55
85	Rio Tavares	Servidão Passaredo, 24	450,00	R$ 735.000,00	R$ 1.633,33

11. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A Avaliadora deve avaliar os imóveis sempre pelo "**SEU MELHOR APROVEITAMENTO EFICIENTE"**, ou seja, "Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

É primordial entender que o mercado Imobiliário atua com base em dois princípios regulatórios fundamentais que são as definições de:

VALOR: Determinação Técnica do Valor de um imóvel, com amostragem e pesquisas reais do mercado imobiliário, na data da avaliação e nas condições em que o imóvel se encontra na data da vistoria.

PREÇO: Determinado pelo proprietário, por meio de um sentimento, uma necessidade, uma intuição. Não tem fundamentação técnica do mercado imobiliário. O imóvel é de sua propriedade, ele estabelece o valor que em seu entendimento é o certo.

A Avaliadora entende que considerando a particularidade do imóvel e das recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653,** a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor de mercado do imóvel é o **MÉTODO EVOLUTIVO,** onde avalia-se o terreno pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** e as benfeitorias separadamente.

Para aplicação da metodologia a avaliadora pesquisou em sites e portais os imóveis com características que mais se aproximam dos imóveis avaliandos, principalmente na questão metragem quadrada, pois isso define o volume construtivo e muda completamente o valor de um imóvel.

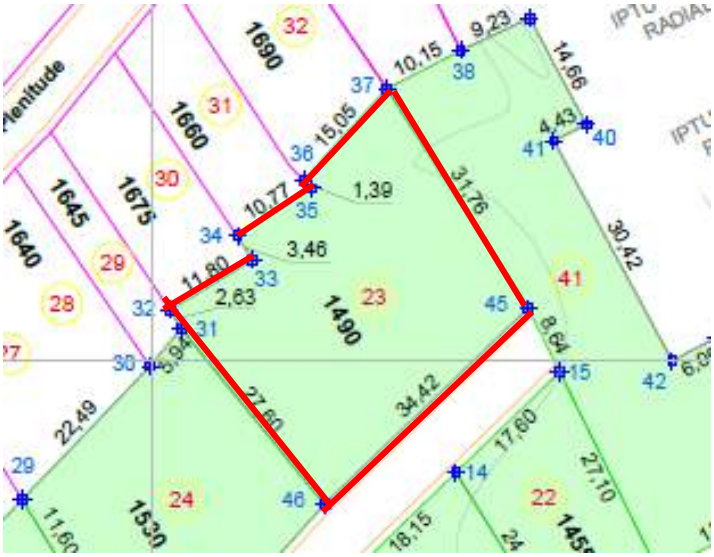
IMÓVEL 1 – NO PROJETO REURB Nº 23
Terreno com 1.077,62m² e edificações, galpão com 282,00 e casa com 226,00

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 1.077,62 m², contendo edificações compostas por um galpão com área aproximada de 282,00 m² e duas edificações, e uma casa residencial com cerca de 226,00 m², conforme dados levantados e apurados no presente trabalho.

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno.

Para as edificações, as áreas foram obtidas por meio de medições indiretas utilizando ferramentas de georreferenciamento (Google Earth), procedimento este considerado adequado na ausência de levantamentos cadastrais precisos, desde que aplicado com critério técnico e coerência com a finalidade da avaliação.

Ressalta-se que a adoção de diferentes fontes de informação objetiva garantir maior aderência à realidade física do imóvel, bem como maior consistência nos resultados obtidos, refletindo as condições efetivamente verificadas no local e contribuindo para a confiabilidade do valor de avaliação apurado.



TERRENO 23 NO PROJETO REURB

A23 - A = 1.077,62 m² / P = 138,88 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
45	46	6.936.846,399	745.875,911	226°09'17"	34,42
46	31	6.936.822,555	745.851,085	320°48'06"	27,60
31	32	6.936.843,942	745.833,643	329°07'19"	2,63
32	33	6.936.846,203	745.832,291	58°42'16"	11,80
33	34	6.936.852,332	745.842,374	326°16'10"	3,46
34	35	6.936.855,208	745.840,454	57°30'20"	10,77
35	36	6.936.860,991	745.849,534	315°26'15"	1,39
36	37	6.936.861,984	745.848,556	42°24'15"	15,05
37	45	6.936.873,096	745.858,704	147°11'49"	31,76

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

GALPÃO COM MEDIDAS APROXIMADAS 282,00M2 (GOOGLE EARTH

CASA DOIS PAVIMENTOS COM MEDIDAS APROXIMADAS 226,00M2 (GOOGLE EARTH)

A – VALOR DO TERRENO COM 1.077,62 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno e a medição via Google Earth para as edificações.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 20% para mais ou para menos da área do terreno 1.077,62m2.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
20	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 1	800,00	R$ 1.250.000,00	R$ 1.562,50
23	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 69	1.000,00	R$ 2.745.000,00	R$ 2.745,00
24	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 647	819,00	R$ 1.950.000,00	R$ 2.380,95
77	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	1.010,00	R$ 3.550.000,00	R$ 3.514,85
79	Rio Tavares	Rua Silvio Lopes de Araujo	800,00	R$ 2.800.000,00	R$ 3.500,00
80	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria Martins das Chagas, 130	1.031,00	R$ 2.200.000,00	R$ 2.133,85
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 15.837,15
			VALOR M²:		R$ 2.639,53

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 06 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 15.837,15 / 6*** ***MA = R$/m² 2.639,53***

- **MÉDIA FINAL =**
  - **MA + 20 % → + 20 % = R$/m² 3.167,43**
  - **R$/m² 2.639,53**
  - **MA - 20 % → - 20 % = R$/m² 2.111,62**

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 03 amostras (nº 20,77 e 79).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
23	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 69	1.000,00	R$ 2.745.000,00	R$ 2.745,00
24	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 647	819,00	R$ 1.950.000,00	R$ 2.380,95
80	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria Martins das Chagas, 130	1.031,00	R$ 2.200.000,00	R$ 2.133,85
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 7.259,80
			VALOR M²:		R$ 2.419,93

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 03 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 7.259,80 =*** ***03*** ***MA = R$/m² 2.419,93***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 23 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 2.607.769,64	**FATOR (0,85)**	**R$ 2.216.604,64**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 23 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 2.216.604,64	**FATOR (0,80)**	**R$ 1.773.283,36**

B – VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para a determinação do valor da edificação, adota-se o Custo Unitário Básico (CUB) como referência técnica, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, sendo este amplamente utilizado como parâmetro para estimativa de custos de construção no âmbito do mercado imobiliário.

Ressalta-se que o CUB representa um custo padrão, devendo ser devidamente ajustado para refletir as características específicas do imóvel avaliando, tais como padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e eventuais particularidades construtivas.

Para a edificação do tipo galpão, a avaliadora adotou o CUB correspondente à tipologia industrial (GI), enquanto para a edificação residencial (casa) foi utilizado o CUB representativo de residência unifamiliar padrão (RP1Q), ambos conforme tabela do CUB vigente, divulgada pelo Sinduscon-SC (referência: abril de 2026).

Os valores unitários foram ajustados às condições observadas no imóvel avaliando e, posteriormente, multiplicados pelas respectivas áreas construídas, resultando na estimativa do valor das edificações. Tal procedimento busca refletir, de forma consistente, o custo de reprodução depreciado, em consonância com as boas práticas de avaliação e com as diretrizes normativas aplicáveis.

VALOR DO GALPÃO COM ÁREA APROXIMADA DE 282,00M² (GOOGLE EARTH)		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	**VALOR CUB RP1Q AJUSTADO**	**VALOR DO GALPÃO)**
282,00 M2²	**R$ 881,32**	**R$ 248.532,80**

VALOR DA CASA COM ÁREA APROXIMADA DE 113,00M² (GOOGLE EARTH)		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	**VALOR CUB RP1Q AJUSTADO**	**VALOR DA CASA**
226,00 M2²	**R$ 756,45**	**R$ 85.478,29**

VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÕES)		
VALOR DE TERRENO	**VALOR DAS EDIFICAÇÕES (GALPÃO E CASA)**	**VALOR DO IMÓVEL)**
R$ 1.773.283,36²	**R$ 419.489,37**	**R$ 2.119.489,37**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO <u>GRAU II</u> DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

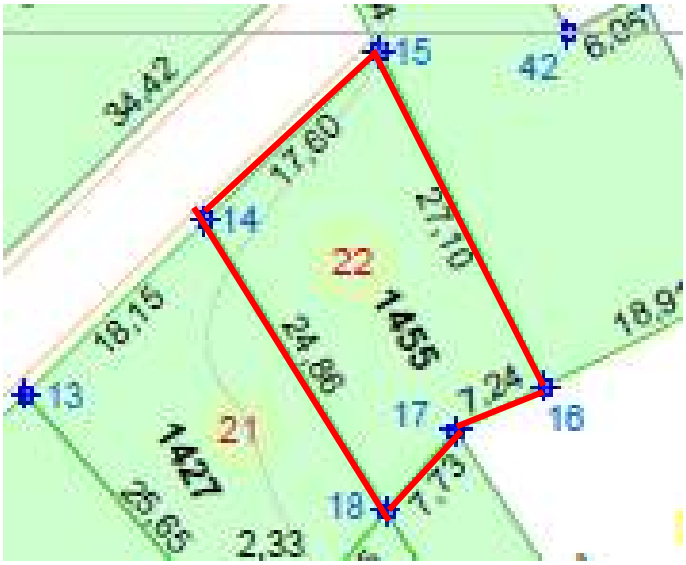
ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 2 – NO PROJETO REURB Nº 22
Terreno com 397,23m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 397,23 m².

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno.



TERRENO 22 NO PROJETO REURB

A22 - A = 397,23 m² / P = 84,53 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
14	15	6.936.826,405	745.867,094	45°53'57"	17,60
15	16	6.936.838,656	745.879,736	153°42'45"	27,10
16	17	6.936.814,361	745.891,736	243°42'45"	7,24
17	18	6.936.811,156	745.885,247	220°36'13"	7,73
18	14	6.936.805,289	745.880,218	328°08'19"	24,86

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

A – VALOR DO TERRENO COM 397,23 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 30% para mais ou para menos da área do terreno 397,23m².

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
4	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 100	450,00	R$ 1.180.000,00	R$ 2.622,22
7	Rio Tavares	Servidão Vassourinha, 80	360,00	R$ 1.750.000,00	R$ 4.861,11
10	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 50	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
37	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira, 600	390,00	R$ 390.000,00	R$ 1.000,00
43	Rio Tavares	Servidão Venancio Bernardino das Chagas, 3	450,00	R$ 975.000,00	R$ 2.166,67
49	Rio Tavares	Servidão Antonio José das Chagas, 70	468,00	R$ 760.000,00	R$ 1.623,93
50	Rio Tavares	Servidão Elpidio da Rocha, 1	460,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.782,61
60	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 900.000,00	R$ 2.472,53
73	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	382,00	R$ 1.681.075,00	R$ 4.400,72
85	Rio Tavares	Servidão Passaredo, 24	450,00	R$ 735.000,00	R$ 1.633,33
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 27.715,46
			VALOR M²:		R$ 2.771,55

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 10 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 27.715,46 / 10*** ***MA = R$/m² 2.771,55***

- **MÉDIA FINAL =**
  - **MA + 30 % = R$/m² 3.603,01**
  - **R$/m² 2.771,55**
  - **MA - 30 % = R$/m² 1.940,08**

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 30% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 06 amostras (nº 7, 43, 49, 73 e 85).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
4	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 100	450,00	R$ 1.180.000,00	R$ 2.622,22
10	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 50	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
43	Rio Tavares	Servidão Venancio Bernardino das Chagas, 3	450,00	R$ 975.000,00	R$ 2.166,67
60	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 900.000,00	R$ 2.472,53
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 9.413,75
			VALOR M²:		R$ 2.353,44

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 04 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 9.413,75=*** ***04*** ***MA = R$/m² 2.353,44***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 22 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 934.856,03	**FATOR (0,85)**	**R$ 784.627,62**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 22 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 794.627,62	**FATOR (0,80)**	**R$ 635.702,10**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

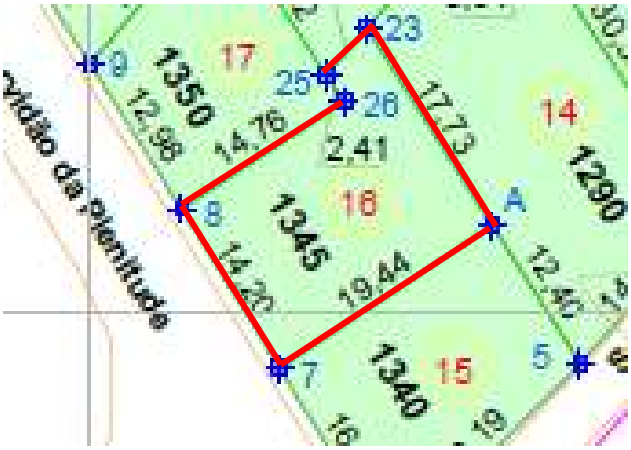
ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 3 – NO PROJETO REURB Nº 16
Terreno com 286,85m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 286,85 m².

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno.



TERRENO 16 NO PROJETO REURB

A16 - A = 286,85 m² / P = 73,26 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
7	8	6.936.745,777	745.844,576	328°24'55"	14,20
8	26	6.936.757,875	745.837,137	56°30'26"	14,76
26	25	6.936.766,019	745.849,444	326°30'35"	2,41
25	23	6.936.768,029	745.848,114	41°04'07"	4,72
23	A	6.936.771,585	745.851,212	147°35'29"	17,73
A	7	6.936.756,617	745.860,714	236°06'40"	19,44

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

A – VALOR DO TERRENO COM 286,85 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 30% para mais ou para menos da área do terreno 286,85m².

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
7	Rio Tavares	Servidão Vassourinha, 80	360,00	R$ 1.750.000,00	R$ 4.861,11
11	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira	185,00	R$ 270.000,00	R$ 1.459,46
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
55	Rio Tavares	Travessa Lagoa Azul	315,00	R$ 1.600.000,00	R$ 5.079,37
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
60	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 900.000,00	R$ 2.472,53
75	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4117	229,00	R$ 1.100.000,00	R$ 4.803,49
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 27.644,77
			VALOR M²:		R$ 3.455,60

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 8 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 27.644,77 / 8*** ***MA = R$/m² 3.455,60***

- **MÉDIA FINAL =**
  - **MA + 30 % → + 30 % = R$/m² 4.492,27**
  - **R$/m² 3.455,60**
  - **MA - 30 % → - 30 % = R$/m² 2.418,92**

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 30% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 06 amostras (nº 7, 11, 55, e 75).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANOPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
60	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 900.000,00	R$ 2.472,53
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 11.441,34
			VALOR M²:		R$ 2.860,33

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 04 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 11.441,34=*** ***04*** ***MA = R$/m² 2.860,33***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 16 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 820.486,98	**FATOR (0,85)**	**R$ 697.413,93**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 16 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 697.413,93	**FATOR (0,80)**	**R$ 557.931,15**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 4 – NO PROJETO REURB Nº 20 E 21
Terreno com 854,31m² e casa com 281,00m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 854,31m², contendo edificação residencial com cerca de 281,00m², conforme dados levantados e apurados no presente trabalho.

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno.

Para as edificações, as áreas foram obtidas por meio de medições indiretas utilizando ferramentas de georreferenciamento (Google Earth), procedimento este considerado adequado na ausência de levantamentos cadastrais precisos, desde que aplicado com critério técnico e coerência com a finalidade da avaliação.

Ressalta-se que a adoção de diferentes fontes de informação objetiva garantir maior aderência à realidade física do imóvel, bem como maior consistência nos resultados obtidos, refletindo as condições efetivamente verificadas no local e contribuindo para a confiabilidade do valor de avaliação apurado.

TERRENOS 20 E 21 NO PROJETO REURB
(ADQUIRIDOS EM DOIS CONTRATOS)

A20 - A = 452,55 m² / P = 87,86 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
12	13	6.936.802,989	745.842,925	45°54'49"	15,50
13	20	6.936.813,776	745.854,062	138°54'39"	25,65
20	21	6.936.794,443	745.870,921	220°36'13"	15,40
21	22	6.936.782,751	745.860,898	220°36'13"	3,54
22	12	6.936.780,063	745.858,593	325°39'01"	27,77
A21 - A = 401,76 m² / P = 82,94 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
13	14	6.936.813,776	745.854,062	45°53'57"	18,15
14	18	6.936.826,405	745.867,094	148°08'19"	24,86
18	19	6.936.805,289	745.880,218	220°36'13"	11,95
19	20	6.936.796,214	745.872,438	220°36'13"	2,33
20	13	6.936.794,443	745.870,921	318°54'39"	25,65

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

CASA DOIS PAVIMENTOS COM MEDIDAS APROXIMADAS 281,00M2 (GOOGLE EARTH)

A – VALOR DO TERRENO COM 854,31 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno e a medição via Goole Earth para as edificações.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 20% para mais ou para menos da área do terreno 854,31m2.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
3	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	622,00	R$ 2.015.682,00	R$ 3.240,65
20	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 1	800,00	R$ 1.250.000,00	R$ 1.562,50
23	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 69	1.000,00	R$ 2.745.000,00	R$ 2.745,00
24	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 647	819,00	R$ 1.950.000,00	R$ 2.380,95
69	Rio Tavares	Rua da Paz, 34	618,00	R$ 2.690.000,00	R$ 4.352,75
77	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	1.010,00	R$ 3.550.000,00	R$ 3.514,85
83	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria das Chagas, 122	1.042,00	R$ 2.120.000,00	R$ 2.034,55
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 24.481,25
			VALOR M²:		R$ 3.497,32

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 7 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 24.481,25*** ***MA = R$/m² 3.497,32***

- **MÉDIA FINAL =**
  - **MA + 30 % → + 30 % = R$/m² 4.546,52**
  - **R$/m² 3.497,32**
  - **MA - 30 % → - 30 % = R$/m² 2.448,12**

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 30% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 06 amostras (nº 20, 24, e 83).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
3	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	622,00	R$ 2.015.682,00	R$ 3.240,65
23	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 69	1.000,00	R$ 2.745.000,00	R$ 2.745,00
32	Rio Tavares	Servidão Jupira Maria das Chagas Cameu	100,00	R$ 465.000,00	R$ 4.650,00
69	Rio Tavares	Rua da Paz, 34	618,00	R$ 2.690.000,00	R$ 4.352,75
77	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	1.010,00	R$ 3.550.000,00	R$ 3.514,85
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 18.503,25
			VALOR M²:		R$ 3.700,65

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 05 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 18.503,25=*** ***05*** ***MA = R$/m² 3.700,65***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 20 E 21 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 3.161.502,06	**FATOR (0,85)**	**R$ 2.687.276,75**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 20 E 21 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 2.687.276,75	**FATOR (0,80)**	**R$ 2.149.821,40**

B – VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para a determinação do valor da edificação, adota-se o Custo Unitário Básico (CUB) como referência técnica, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, sendo este amplamente utilizado como parâmetro para estimativa de custos de construção no âmbito do mercado imobiliário.

Ressalta-se que o CUB representa um custo padrão, devendo ser devidamente ajustado para refletir as características específicas do imóvel avaliando, tais como padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e eventuais particularidades construtivas.

Para a edificação residencial (casa) foi utilizado o CUB representativo de residência unifamiliar padrão (R1), conforme tabela do CUB vigente, divulgada pelo Sinduscon-SC (referência: abril de 2026).

Os valores unitários foram ajustados às condições observadas no imóvel avaliando e, posteriormente, multiplicados pelas respectivas áreas construídas, resultando na estimativa do valor das edificações. Tal procedimento busca refletir, de forma consistente, o custo de reprodução depreciado, em consonância com as boas práticas de avaliação e com as diretrizes normativas aplicáveis.

VALOR DA EDIFICAÇÃO – CASA COM ÁREA APROXIMADA DE 281,00M² (GOOGLE EARTH)		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	**VALOR CUB RP1Q AJUSTADO**	**VALOR DA CASA)**
281,00 M2²	**R$ 1.384,98**	**R$ 389.179,38**

VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÕES)		
VALOR DE TERRENO	**VALOR DAS EDIFICAÇÕES (CASA)**	**VALOR DO IMÓVEL)**
R$ 2.149.821,40	**R$ 389.179,38**	**R$ 2.489.179,38**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

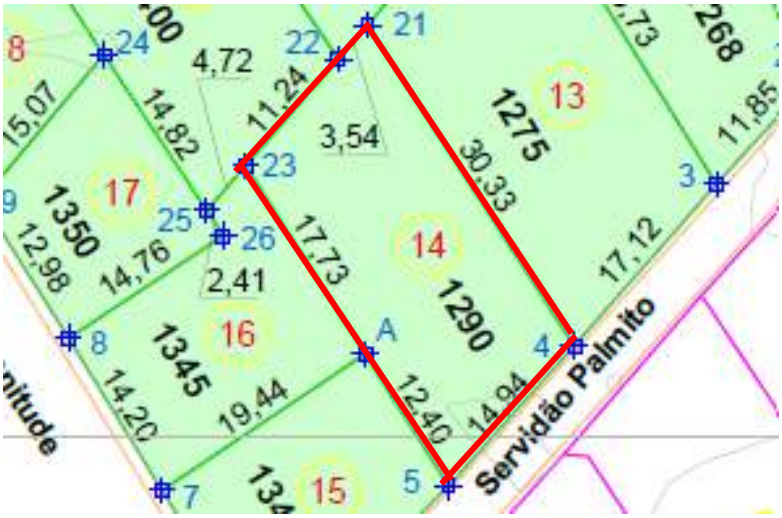
ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 5 – NO PROJETO REURB Nº 14
Terreno com 431,79 m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 431,79m².

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno.



TERRENO 14 NO PROJETO REURB

A14 - A = 431,79 m² / P = 90,18 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
4	5	6.936.757,267	745.877,343	221°55'35"	14,94
5	A	6.936.746,150	745.867,359	327°35'29"	12,40
A	23	6.936.756,617	745.860,714	327°35'29"	17,73
23	22	6.936.771,585	745.851,212	41°02'38"	11,24
22	21	6.936.780,063	745.858,593	40°36'13"	3,54
21	4	6.936.782,751	745.860,898	147°09'52"	30,33

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

A – VALOR DO TERRENO COM 431,79 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno e a medição via Goole Earth para as edificações.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 20% para mais ou para menos da área do terreno 431,79m2.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
1	Rio Tavares	Rua Paz, 34	481,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.573,80
4	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 100	450,00	R$ 1.180.000,00	R$ 2.622,22
7	Rio Tavares	Servidão Vassourinha, 80	360,00	R$ 1.750.000,00	R$ 4.861,11
10	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 50	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
37	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira, 600	390,00	R$ 390.000,00	R$ 1.000,00
43	Rio Tavares	Servidão Venancio Bernardino das Chagas, 3	450,00	R$ 975.000,00	R$ 2.166,67
49	Rio Tavares	Servidão Antonio José das Chagas, 70	468,00	R$ 760.000,00	R$ 1.623,93
50	Rio Tavares	Servidão Elpidio da Rocha, 1	460,00	R$ 2.200.000,00	R$ 4.782,61
60	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 900.000,00	R$ 2.472,53
73	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	382,00	R$ 1.681.075,00	R$ 4.400,72
85	Rio Tavares	Servidão Passaredo, 24	450,00	R$ 735.000,00	R$ 1.633,33
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 32.289,26
			VALOR M²:		R$ 2.935,39

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 11 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 32.289,26*** ***MA = R$/m² 2.935,39***

▪ MÉDIA FINAL =

MA + 30 % → + 30 % = R$/m² 3.816,00

R$/m² 2.935,39

MA - 30 % → - 30 % = R$/m² 2.054,77

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 30% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 07 amostras (nº 1, 7, 37, 49, 50, 73 e 85).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
4	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 100	450,00	R$ 1.180.000,00	R$ 2.622,22
10	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 50	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
43	Rio Tavares	Servidão Venancio Bernardino das Chagas, 3	450,00	R$ 975.000,00	R$ 2.166,67
60	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 900.000,00	R$ 2.472,53
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 9.413,75
			VALOR M²:		R$ 2.353,44

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 04 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 9.413,75=*** ***04*** ***MA = R$/m² 2.353,44***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 14 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 1.016.190,83	**FATOR (0,85)**	**R$ 863.762,11**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 14 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 863.762,11	**FATOR (0,80)**	**R$ 691.009,77**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO <u>GRAU II</u> DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 6 – NO PROJETO REURB Nº 39
Terreno com 14.712,16 m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 14.712,16m².

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno.

TERRENO 39 NO PROJETO REURB

A39 - A = 14.712,16 m² / P = 544,46 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
49	50	6.936.927,592	745.821,446	222°53'12"	13,00
50	51	6.936.918,070	745.812,602	222°53'12"	12,95
51	52	6.936.908,562	745.803,789	222°53'12"	13,84
52	53	6.936.898,441	745.794,370	222°53'12"	13,33
53	54	6.936.888,675	745.785,299	208°34'10"	9,50
54	55	6.936.880,332	745.780,756	220°34'24"	4,23
55	56	6.936.877,117	745.778,003	220°32'26"	14,04
56	57	6.936.866,446	745.768,876	327°01'55"	192,06
57	58	6.937.027,576	745.664,365	40°41'48"	79,72
58	49	6.937.089,018	745.716,347	148°46'13"	191,79

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

A – VALOR DO TERRENO COM 14.712,16 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno.

O terreno em análise possui característica específica, sendo resultante da unificação de três glebas anteriormente individualizadas, cada uma com aproximadamente 4.915,20 m². Tal condição influencia diretamente sua inserção no mercado, especialmente no que se refere à liquidez e ao comportamento do valor unitário (R$/m²).

Considerando a dificuldade de obtenção de amostras com área equivalente à do imóvel avaliando, procedeu-se à seleção de elementos comparativos com áreas aproximadas, observando-se a compatibilidade locacional, tipológica e de potencial de uso.

Nos termos da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, reconhece-se que o valor unitário de terrenos apresenta relação inversa com a área, de modo que imóveis de maior dimensão tendem a apresentar menor valor por metro quadrado, enquanto terrenos de menor porte apresentam maior valor unitário, em função de sua maior liquidez e atratividade de mercado.

Dessa forma, em substituição à aplicação de fatores genéricos de homogeneização, optou-se por proceder ao ajuste técnico das amostras com base na variável “área”, trazendo os valores unitários observados para uma condição equivalente à do imóvel avaliando. Tal procedimento visa refletir, com maior aderência, o comportamento real do mercado imobiliário local, preservando a coerência

econômica dos dados analisados e evitando distorções decorrentes da utilização de amostras com escalas significativamente distintas.

Assim, o valor final adotado resulta da análise crítica das amostras tratadas, considerando a tendência central do mercado e os ajustes necessários para compatibilização com as características específicas do imóvel avaliando.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$	Fator correção área	Valor m² R$
64	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	5.870,00	R$ 14.600.000,00	R$ 2.487,22	0,85	R$ 2.114,14
67	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4557	4.727,00	R$ 6.000.000,00	R$ 1.269,30	0,80	R$ 1.015,44
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 3.756,53		R$ 3.129,58
			VALOR M²:		R$ 939,13		R$ 1.564,79

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 39 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 23.021.462,12	**FATOR (0,85)**	**R$ 19.568.242,80**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 39 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 19.568.242,80	**FATOR (0,80)**	**R$ 15.654.594,24**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO <u>GRAU II</u> DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

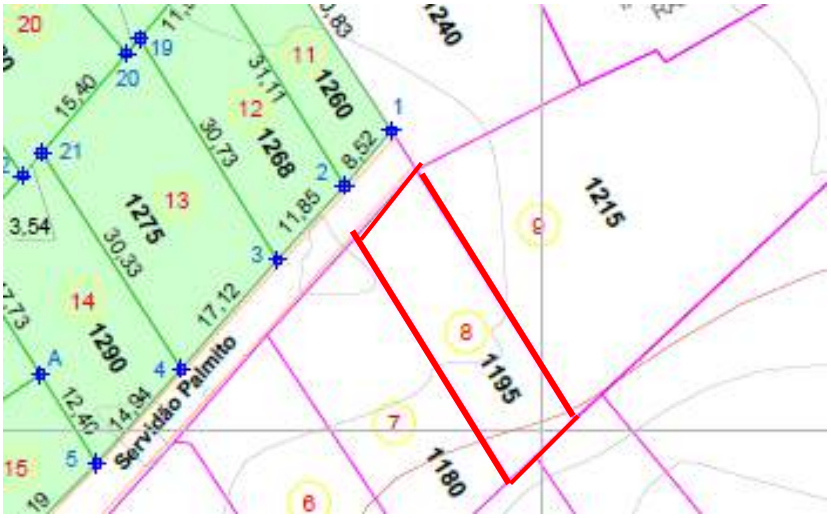
ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 7 – NO PROJETO REURB Nº 8
Terreno com 290,00 m² e edificação casa com 142,00m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 290,00m², conforme Contrato e será essa área que a avaliadora utilizará pois no REURB o terreno 8 não apresenta medidas nem quadro de áreas como os demais.

A edificação existente, casa com aproximadamente 142,00m², continuará sendo utilizada a área encontra no Google Earth.



TERRENO 8 NO PROJETO REURB

CASA DOIS PAVIMENTOS COM MEDIDAS APROXIMADAS 142,00M2(GOOGLE EARTH)

A – VALOR DO TERRENO COM 290,00 M²

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno e a medição via Google Earth para as edificações.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 20% para mais ou para menos da área do terreno 290,00m2.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
11	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira	185,00	R$ 270.000,00	R$ 1.459,46
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
55	Rio Tavares	Travessa Lagoa Azul	315,00	R$ 1.600.000,00	R$ 5.079,37
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
75	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4117	229,00	R$ 1.100.000,00	R$ 4.803,49
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 20.311,13
			VALOR M²:		R$ 3.385,19

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 06 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 20.311,13 / 6*** ***MA = R$/m² 3.385,19***

- **MÉDIA FINAL =** R$/m² 2.935,39
  - **MA + 20 % → + 20 % = R$/m² 4.062,23**
  - **MA - 20 % → - 20 % = R$/m² 2.708,15**

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 07 amostras (nº 11, 55 e 75).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 8.968,81
			VALOR M²:		R$ 2.989,60

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 04 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 8.968,81=*** ***03*** ***MA = R$/m² 2.989,60***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 8 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 866.985,06	**FATOR (0,85)**	**R$ 736.937,30**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 8 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 736.937,30	**FATOR (0,80)**	**R$ 589.549,84**

B – VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para a determinação do valor da edificação, adota-se o Custo Unitário Básico (CUB) como referência técnica, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, sendo este amplamente utilizado como parâmetro para estimativa de custos de construção no âmbito do mercado imobiliário.

Ressalta-se que o CUB representa um custo padrão, devendo ser devidamente ajustado para refletir as características específicas do imóvel avaliando, tais como padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e eventuais particularidades construtivas.

Para a edificação residencial (casa) foi utilizado o CUB representativo de residência unifamiliar padrão (R1), conforme tabela do CUB vigente, divulgada pelo Sinduscon-SC (referência: abril de 2026).

Os valores unitários foram ajustados às condições observadas no imóvel avaliando e, posteriormente, multiplicados pelas respectivas áreas construídas, resultando na estimativa do valor das edificações. Tal procedimento busca refletir, de forma consistente, o custo de reprodução depreciado, em consonância com as boas práticas de avaliação e com as diretrizes normativas aplicáveis.

VALOR DA EDIFICAÇÃO – CASA COM ÁREA APROXIMADA DE 142,00M² (GOOGLE EARTH)		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	**VALOR CUB RP1Q AJUSTADO**	**VALOR DA CASA)**
142,00 M2²	**R$ 1.384,98**	**R$ 196.667,16**

VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÕES)		
VALOR DE TERRENO	**VALOR DAS EDIFICAÇÕES (CASA)**	**VALOR DO IMÓVEL)**
R$ 589.549,84	**R$ 196.667,16**	**R$ 786.217,00**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 8 – NO PROJETO REURB Nº 18
Terreno com 212,34 m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 212,34 m².

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno.

TERRENO 8 NO PROJETO REURB

A18 - A = 212,34 m² / P = 59,52 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
9	10	6.936.768,859	745.830,225	327°24'17"	14,98
10	11	6.936.781,480	745.822,155	40°53'46"	14,77
11	24	6.936.792,646	745.831,826	146°30'35"	14,70
24	9	6.936.780,390	745.839,935	220°06'03"	15,07

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

A – VALOR DO TERRENO COM 212,34 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno e a medição via Goole Earth para as edificações.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 20% para mais ou para menos da área do terreno 212,34 m2.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
11	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira	185,00	R$ 270.000,00	R$ 1.459,46
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
75	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4117	229,00	R$ 1.100.000,00	R$ 4.803,49
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 15.231,76
			VALOR M²:		R$ 3.046,35

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 05 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 15.231,76 / 5*** ***MA = R$/m² 3.046,35***

▪ **MÉDIA FINAL =**

MA + 20 % → **+ 20 % = R$/m² 3.655,62**

R$/m² 3.046,35

MA - 20 % → **- 20 % = R$/m² 2.437,08**

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 02 amostras (nº 11 e 75).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 8.968,81
			VALOR M²:		R$ 2.989,60

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 03 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 8.968,81=*** ***03*** ***MA = R$/m² 2.989,60***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 18 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 634.812,44	**FATOR (0,85)**	**R$ 539.590,57**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 18 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 539.590,57	**FATOR (0,80)**	**R$ 431.672,46**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

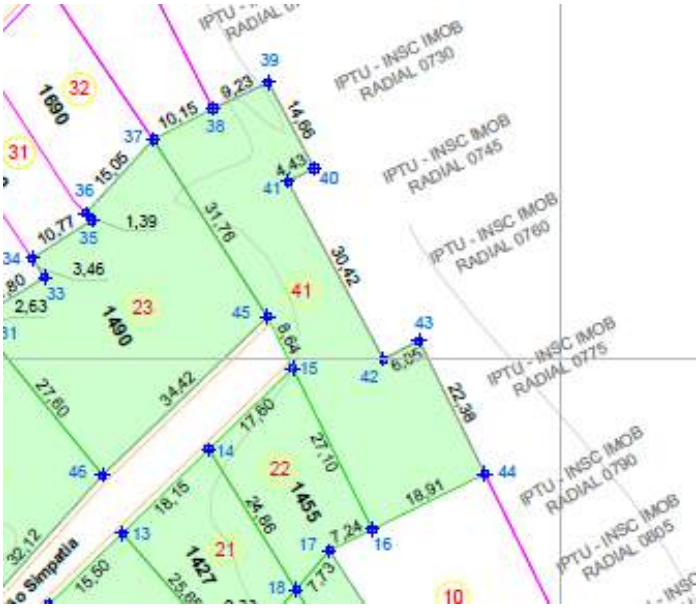
ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 9 – NO PROJETO REURB Nº 41
Terreno com 1.089,02 m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 1.089,02m² e é parte da Matrícula nº 28.833, originalmente com área de 58.327,3m².

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno



TERRENO 41 NO PROJETO REURB

A41 - A = 1.089,02 m² / P = 183,73 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
16	15	6.936.814,361	745.891,736	333°42'45"	27,10
15	45	6.936.838,656	745.879,736	333°42'45"	8,64
45	37	6.936.846,399	745.875,911	327°11'49"	31,76
37	38	6.936.873,096	745.858,704	62°30'50"	10,15
38	39	6.936.877,782	745.867,711	64°53'14"	9,23
39	40	6.936.881,699	745.876,068	151°57'27"	14,66
40	41	6.936.868,764	745.882,958	243°33'23"	4,43
41	42	6.936.866,791	745.878,991	151°42'01"	30,42
42	43	6.936.840,008	745.893,412	62°27'15"	6,05
43	44	6.936.842,804	745.898,773	153°42'45"	22,38
44	16	6.936.822,734	745.908,687	243°42'45"	18,91

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

A – VALOR DO TERRENO COM 1089,02 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno e a medição via Google Earth para as edificações.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 20% para mais ou para menos da área do terreno 1.089,02 m2.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
20	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 1	800,00	R$ 1.250.000,00	R$ 1.562,50
23	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 69	1.000,00	R$ 2.745.000,00	R$ 2.745,00
24	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 647	819,00	R$ 1.950.000,00	R$ 2.380,95
36	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 74	1.010,00	R$ 3.900.000,00	R$ 3.861,39
79	Rio Tavares	Rua Silvio Lopes de Araujo	800,00	R$ 2.800.000,00	R$ 3.500,00
83	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria das Chagas, 122	1.042,00	R$ 2.120.000,00	R$ 2.034,55
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 16.084,39
			VALOR M²:		R$ 2.680,73

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m²	***MA=R$/m² 16.084,39***
MA = SOMA DO R$/ m² DAS 06 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS	***6***
	MA = R$/m² 2.680,73

- **MÉDIA FINAL =**
  - **MA + 30 % → + 30 % = R$/m² 3.484,95**
  - **R$/m² 2.680,73**
  - **MA - 30 % → - 30 % = R$/m² 1.876,51**

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 30% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 03 amostras (nº 20, 36 e 79).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
23	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 69	1.000,00	R$ 2.745.000,00	R$ 2.745,00
24	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 647	819,00	R$ 1.950.000,00	R$ 2.380,95
83	Rio Tavares	Servidão Carlota Maria das Chagas, 122	1.042,00	R$ 2.120.000,00	R$ 2.034,55
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 7.160,50
			VALOR M²:		R$ 2.386,83

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 03 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 7.160,50=*** ***03*** ***MA = R$/m² 2.386,83***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 41 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 2.599.309,72,44	**FATOR (0,85)**	**R$ 2.209.413,26**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 41 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 2.209.413,26	**FATOR (0,80)**	**R$ 1.767.530,61**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO <u>GRAU II</u> DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 10 – NO PROJETO REURB Nº 17
Terreno com 220,33 m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 220,33m².

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno

TERRENO 17 NO PROJETO REURB

A17 - A = 220,33 m² / P = 60,04 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
8	9	6.936.757,875	745.837,137	327°49'07"	12,98
9	24	6.936.768,859	745.830,225	40°06'03"	15,07
24	25	6.936.780,390	745.839,935	146°30'35"	14,82
25	26	6.936.768,029	745.848,114	146°30'35"	2,41
26	8	6.936.766,019	745.849,444	236°30'26"	14,76

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

A – VALOR DO TERRENO COM 220,33 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno e a medição via Goole Earth para as edificações.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 20% para mais ou para menos da área do terreno 220,33 m2.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
11	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira	185,00	R$ 270.000,00	R$ 1.459,46
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
75	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4117	229,00	R$ 1.100.000,00	R$ 4.803,49
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 15.231,76
			VALOR M²:		R$ 3.046,35

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 05 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 15.231,76 / 5*** ***MA = R$/m² 3.046,35***

- **MÉDIA FINAL =** **MA + 20 %** → **+ 20 % = R$/m² 3.655,62**; **R$/m² 3.046,35**; **MA - 20 %** → **- 20 % = R$/m² 2.437,08**

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 03 amostras (nº 11 e 75).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
56	Rio Tavares	Rua Pau de Canela, 681	240,00	R$ 800.000,00	R$ 3.333,33
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 8.968,81
			VALOR M²:		R$ 2.989,60

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 03 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 8.968,60=*** ***03*** ***MA = R$/m² 2.989,60***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 17 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 658.699,37	**FATOR (0,85)**	**R$ 559.894,46**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO 17 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 559.894,46	**FATOR (0,80)**	**R$ 447.915,57**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

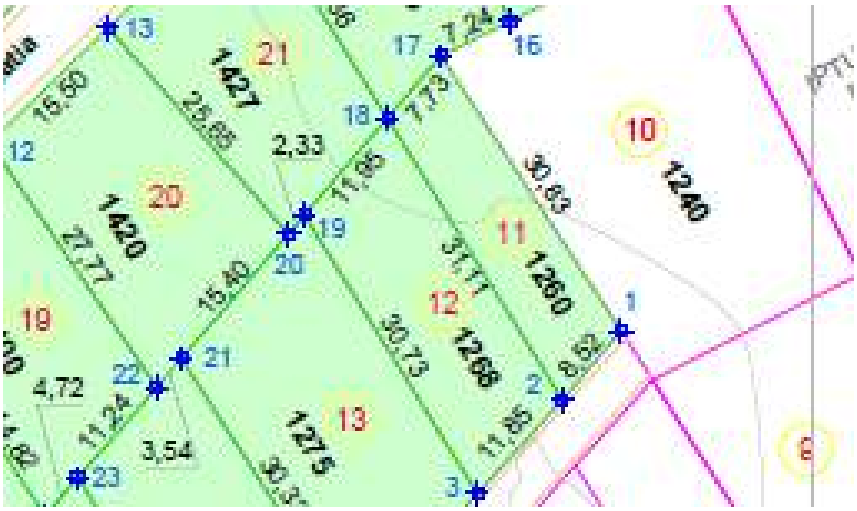
IMÓVEL 11 – NO PROJETO REURB Nº 12
Terreno com 352,44m² e edificação casa com aproximadamente 134,00m²

O imóvel avaliando consiste em um terreno com área aproximada de 352,44m², contendo edificação residencial com cerca de 134,00 m², conforme dados levantados e apurados no presente trabalho.

Verifica-se a existência de divergências entre as áreas constantes na documentação disponível e aquelas efetivamente observadas. Diante disso, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a avaliadora adotou como critério técnico a utilização de levantamento topográfico constante no projeto de regularização fundiária (REURB) para definição da área do terreno.

Para as edificações, as áreas foram obtidas por meio de medições indiretas utilizando ferramentas de georreferenciamento (Google Earth), procedimento este considerado adequado na ausência de levantamentos cadastrais precisos, desde que aplicado com critério técnico e coerência com a finalidade da avaliação.

Ressalta-se que a adoção de diferentes fontes de informação objetiva garantir maior aderência à realidade física do imóvel, bem como maior consistência nos resultados obtidos, refletindo as condições efetivamente verificadas no local e contribuindo para a confiabilidade do valor de avaliação apurado



TERRENO 12 NO PROJETO REURB

A12 - A = 352,44 m² / P = 85,64 m					
Vértice	Alinhamento	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância
2	3	6.936.778,868	745.896,639	222°20'49"	11,85
3	19	6.936.770,113	745.888,660	328°08'19"	30,73
19	18	6.936.796,214	745.872,438	40°36'13"	11,95
18	2	6.936.805,289	745.880,218	148°08'19"	31,11

MEDIÇÕES TOPOGRÁFICAS NO PROJETO REURB

CASA COM MEDIDAS APROXIMADAS 134,00M2 (GOOGLE EARTH)

A – VALOR DO TERRENO COM 352,44 M² CONFORME TOPOGRAFIA REURB

Existe divergência entre documentos e áreas informadas nos documentos, assim a avaliadora utilizará como medidas para avaliação do imóvel a topografia do projeto REURB, para o terreno e a medição via Google Earth para as edificações.

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas as amostras de terrenos com margem de 20% para mais ou para menos da área do terreno 352,44 m2.

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
4	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 100	450,00	R$ 1.180.000,00	R$ 2.622,22
7	Rio Tavares	Servidão Vassourinha, 80	360,00	R$ 1.750.000,00	R$ 4.861,11
10	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 50	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
37	Rio Tavares	Servidão João Sinfronio Pereira, 600	390,00	R$ 390.000,00	R$ 1.000,00
43	Rio Tavares	Servidão Venancio Bernardino das Chagas, 3	450,00	R$ 975.000,00	R$ 2.166,67
55	Rio Tavares	Travessa Lagoa Azul	315,00	R$ 1.600.000,00	R$ 5.079,37
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
73	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga	382,00	R$ 1.681.075,00	R$ 4.400,72
75	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 4117	229,00	R$ 1.100.000,00	R$ 4.803,49
82	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 890.000,00	R$ 2.445,05
85	Rio Tavares	Servidão Passaredo, 24	450,00	R$ 735.000,00	R$ 1.633,33
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 36.799,78
			VALOR M²:		R$ 3.066,65

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 12 AMOSTRAS / NºDAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 36.799,78*** ***12*** ***MA = R$/m² 3.066,65***

▪ **MÉDIA FINAL =**

MA + 30 % → + 30 % = R$/m² 3.986,64

R$/m² 3.066,65

MA - 30 % → - 30 % = R$/m² 2.146,65

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 30% de variação (Tolerância arbitrada pela Avaliadora conforme NBR 14.653) temos a eliminação de 06 amostras (nº 7, 37, 55, 73, 75 e 85).

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
ITEM 8.2.1.4.1 – NBR 14.653 – 2011 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

QUADRO AMOSTRAL AJUSTADO — TERRENOS RIO TAVARES — FLORIANÓPOLIS/SC

Portal Chaves na Mão

Nº	Localização	Endereço	m²	Valor Total R$	Valor m² R$
4	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 100	450,00	R$ 1.180.000,00	R$ 2.622,22
10	Rio Tavares	Servidão Isaurino Germano Vidal, 50	407,00	R$ 876.000,00	R$ 2.152,33
26	Rio Tavares	Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3156	228,00	R$ 660.000,00	R$ 2.894,74
43	Rio Tavares	Servidão Venancio Bernardino das Chagas, 3	450,00	R$ 975.000,00	R$ 2.166,67
57	Rio Tavares	Utinga, 108	270,00	R$ 740.000,00	R$ 2.740,74
82	Rio Tavares	Servidão Joana Maria da Costa, 101	364,00	R$ 890.000,00	R$ 2.445,05
			SOMA DAS AMOSTRAS:		R$ 15.021,76
			VALOR M²:		R$ 2.503,63

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 06 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA=R$/m² 15.021,76=*** ***06*** ***MA = R$/m² 2.503,63***

FATOR CORREÇÃO REGULARIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta plena regularidade documental, a avaliadora entende que se faz necessário o ajuste do valor unitário do metro quadrado (m²) encontrado para o terreno. Tal adequação fundamenta-se no fato de que a ausência ou inconsistência de documentação implica riscos jurídicos, restrições à comercialização e possíveis custos adicionais para regularização, fatores estes que impactam diretamente a atratividade e liquidez do bem no mercado.

Em conformidade com os princípios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente no que se refere à consideração das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como às condições de mercado, aplica-se um fator de correção visando refletir a depreciação decorrente da situação documental apresentada.

Dessa forma, o valor obtido por meio da análise comparativa de mercado é ajustado por meio da aplicação do fator de regularização de documentação, tornando-o mais aderente às condições reais de negociação do imóvel avaliando.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL 12 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 882.377,92	**FATOR (0,85)**	**R$ 750.021,23**

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL 12 NO PROJETO REURB		
VALOR ENCONTRADO	**FATOR DE CORREÇÃO**	**VALOR FINAL**
R$ 750.021,23	**FATOR (0,80)**	**R$ 600.016,99**

B – VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para a determinação do valor da edificação, adota-se o Custo Unitário Básico (CUB) como referência técnica, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, sendo este amplamente utilizado como parâmetro para estimativa de custos de construção no âmbito do mercado imobiliário.

Ressalta-se que o CUB representa um custo padrão, devendo ser devidamente ajustado para refletir as características específicas do imóvel avaliando, tais como padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e eventuais particularidades construtivas.

Para a edificação residencial (casa) foi utilizado o CUB representativo de residência unifamiliar padrão (R1), conforme tabela do CUB vigente, divulgada pelo Sinduscon-SC (referência: abril de 2026).

Os valores unitários foram ajustados às condições observadas no imóvel avaliando e, posteriormente, multiplicados pelas respectivas áreas construídas, resultando na estimativa do valor das edificações. Tal procedimento busca refletir, de forma consistente, o custo de reprodução depreciado, em consonância com as boas práticas de avaliação e com as diretrizes normativas aplicáveis.

VALOR DA EDIFICAÇÃO – CASA COM ÁREA APROXIMADA DE 134,00M² (GOOGLE EARTH)		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	**VALOR CUB RP1Q AJUSTADO**	**VALOR DA CASA)**
134,00 M2²	**R$ 1.384,98**	**R$ 185.587,32**

VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÕES)		
VALOR DE TERRENO	**VALOR DAS EDIFICAÇÕES (CASA)**	**VALOR DO IMÓVEL)**
R$ 600.016,99	**R$ 185.587,32**	**R$ 785.604,31**

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU IIIDE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

12. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 1 - Nº 23 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 2.100.000,00** **(DOIS MILHÕES E CEM MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$ 1890.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$ 2.310.000,00**

VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO - VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 2 - Nº 22 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 600.000,00** **(SEISCENTOS MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$540.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$660.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA VALIAÇÃO - VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 3 - Nº 16 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 500.000,00** **(QUINHENTOS MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$450.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$550.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 4 - Nº 20 E 21 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 2.400.000,00** **(DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$2.160.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$2.640.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 5 - Nº 14 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 690.000,00** **(SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$621.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$759.000,00**

-VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 6 - Nº 39 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 15.600.000,00** **(QUINZE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$14.040.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$17.160.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 7 - Nº 8 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 780.000,00** **(SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$702.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$858.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 8 - Nº 18 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 430.000,00** **(QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$387.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$473.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 9 - Nº 41 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 1.700.000,00** **(UM MILHÃO E SETECENTOS MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$1.530.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$1.870.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 10 - Nº 17 NO PROJETO REURB É:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 440.000,00** **(QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)**
▪ **LIMITE INFERIOR: R$396.000,00**
▪ **LIMITE SUPERIOR: R$484.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 11 - Nº 12 NO PROJETO REURB É:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R$ 780.000,00

(SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS)

- **LIMITE INFERIOR: R$702.000,00**
- **LIMITE SUPERIOR: R$858.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

CONSOLIDAÇÃO IMÓVEIS ITUFERRO × PROJETO REURB PLENITUDE - VALORES DE AVALIAÇÃO

Nº	Imóvel (Referência)	Inscrição Municipal	Matrícula	Área (m²) REURB	Imóvel	Área Edificação	Nº Lote Projeto REURB	Endereço (Projeto REURB)	Valor da Avaliação
1	José Cé	66.11.074.1490.001-295	Mat. 115.067	1077,62	Galpão e casa	155,00	23	Servidão da Plenitude, Nº 188	R$ 2.100.000,00
2	Jaime Cé	66.11.074.1455.001-195	Sem matrícula	397,23	Terreno	0,00	22	Servidão da Plenitude, S/Nº	R$ 600.000,00
3	Fernando	66.11.074.1345.001-395	Sem matrícula	286,85	Terreno	0,00	16	Servidão da Plenitude, Nº 150	R$ 500.000,00
4	Ivan Cé	66.11.074.1420.001.075 66.11.074.1427.001.925	Sem matrícula	854,31	Casa	235,00	20 e 21	Servidão da Plenitude, Nº 189 e 191	R$ 2.400.000,00
5	Leonice	66.11.074.1290.001.585 66.11.074.1290.002.395	Sem matrícula	431,79	Terreno	0,00	14	Servidão Palmito, Nº 03	R$ 690.000,00
6	Lídio	Sem inscrição (Processo E 078387/2021)	Sem matrícula	14712,16	Terreno	0,00	39	Não identificado no projeto	R$ 15.600.000,00
7	Luciana/Lucio Luciano	66.11.074.1195.001-905	Sem matrícula	290,00	Casa	177,88	8	Servidão Palmito,Nº 8	R$ 780.000,00
8	Nilson Begoto	Sem inscrição	Sem matrícula	212,34	Terreno	0,00	18	Não identificado no projeto	R$ 430.000,00
9	Luciano e Lídio	66.11.084.0650.001	Mat. 28.833	1089,02	Terreno	0,00	41	Servidão da Plenitude (s/nº)	R$ 1.700.000,00
10	Vanessa Carlsen	66.11.074.1350.001-055	Sem matrícula	220,33	Terreno	0,00	17	Servidão da Plenitude, Nº 170	R$ 440.000,00
11	Jairo Barbieri	6.11.074.1268.0001.535	Sem matrícula	352,44	Casa	127,40	12	Servidão Palmito, Nº 7A	R$ 780.000,00

13. ANEXOS

DOCUMENTOS TERRENO 1 (23 NO REURB)

CERTIDÃO MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 15067 ATUALIZADA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antonio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNS: 108672.2.0013241-30

Matrícula nº 11.143
Ficha n.º 01
Ano: 2020
Livro n.º 2

Fls. 1 de 7

CERTIDÃO

Matrícula n.º 22.241 (VINTE E DOIS MIL DUZENTOS E QUARENTA E UM). Data: 29-03-2.001. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano, denominado Área A, integrante do Processo de Desmembramento n.808 A, situado Na Estrada Municipal Santa Clara, Bairro São Brás, nesta cidade de Joaçaba SC, com sete mil quinhentos e trinta e seis metros e dezoito centímetros quadrados.(7.536,18ms2), sem benfeitorias, confrontando: Frente, com 132ms. com a Rua Estrada Santa Clara, Fundos, com 61,40ms. terras de Olimpio Savi, lado direito, por cinco (5) linhas, a primeira com início na Estrada Municipal, no sentido horizontal, medindo 19,50ms. , com uma Servidão de Passagem, a segunda linha e a terceira linha, no sentido horizontal, nas extensões de 21,50ms. e 4,00ms. ambas confrontando com a retenda Servidão de Passagem, a quarta linha, no sentido horizontal, medindo 17,55ms. com a Área B, do mesmo processo de Desmembramento e a quinta e última linha, no sentido vertical, até atingir a divisa das terras de Olimpio Savi, medindo 16ms. também com a Área B, do mesmo Processo de Desmembramento e lado esquerdo, com 94ms. com terras de Arduino Costenaro. PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE JOAÇABA (SC). CGC n.021.405.359-67. TITULO AQUISITIVO: R. 4 – 059 , L.2 –Reg. geral, deste Ofício. Eu_____o Oficial----------

R.1-22.241. Joaçaba, 24-08-2.001. Prot. 45.056, L. 1 H. TRANSMITENTE: O MUNICÍPIO DE JOAÇABA (SC), cgc N.82.939.380/0001-99, representada por seu Prefeito Municipal: Arminio Haro Neto, brasileiro, casado, funcionário público, CPF n.141.239.439-72, residente e domiciliado nesta cidade de Joaçaba SC. Devidamente autorizado pela Lei Municipal n.2.670, de 13-06-2.000. Doou o imóvel objeto desta matrícula, para: ADQUIRENTE: DE MARCO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia BR 282 – KM 390,5 Vila Ramor na cidade de Joaçaba – SC, CNPJ n.84.584.556/0001-43, representada por seu gerente: Flávio de Marco, brasileiro, casado, administrador de empresas, CPF n.295.641.239-68, residente e domiciliado nesta cidade. TITULO: Doação. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de 26-06-2.001, lavrada pelo 2º. Tabelionato de Notas desta Comarca, no L. n.97, fls.144. VALOR: R$38.144,00. Condições: As da Escritura. Eu_____o Oficial----------

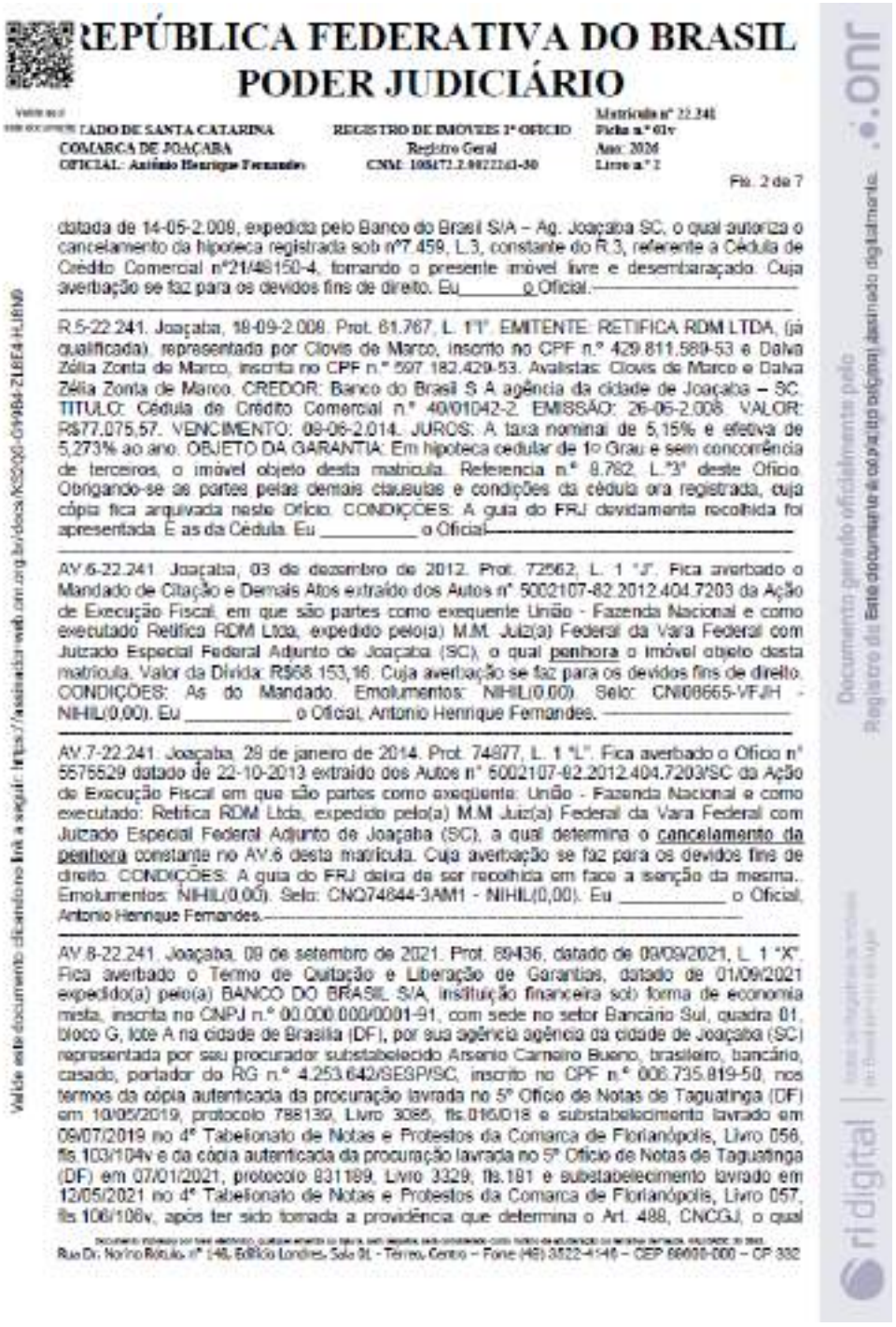
R.2-22.241. Joaçaba, 21-03-2.003. Prot.48.266, L.1"H". TRANSMITENTE: DE MARCO LTDA (acima qualificada). Vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para: ADQUIRENTE: RETIFICA RDM LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CNPJ n.º 05.215.717/0001-74. TITULO: Cisão Parcial. FORMA DO TITULO: Protocolo de Cisão devidamente registrado na JUCESC sob n.º 42200087333 em 09-09-2.002. VALOR: R$38.144,00. CONDIÇÕES: Foram apresentadas as Certidões Negativas exigidas em Lei, bem como o recolhimento da FRJ. E as do Contrato. Eu_____o Oficial----------

R.3-22.241. Joaçaba, 16-04-2.003. Prot. 48.439, L. 1 H. EMITENTE: RETIFICA RDM LTDA, (já qualificada), representada por Clovis de Marco e Dalva Zélia Zonta de Marco. Avalistas: Clovis de Marco, Dalva Zélia Zonta de Marco, Flavio de Marco e Silvana Luiza de Marco, Claudio de Marco e Cleusa Maria Tozzo de Marco. CREDOR: Banco do Brasil S A – Joaçaba SC. TITULO: Cédula de Crédito comercial n.21/48150-4. Emissão: 16-04-2.003. VALOR: R$50.000,00. Vencimento: 07-04-2.008. Juros: A taxa de 5,330% ao ano. Garantia: em hipoteca cedular de 1º Grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula., Referencia: R.7.459, L.3 – RA, deste Ofício. Obrigando-se os devedores pelas demais clausulas perfeitamente descritas na cédula, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Eu _____o Oficial----------

AV.4-22.241. Joaçaba, 10-06-2.009. Prot. 60.968, L.1"I". Fica averbada a Baixa de Registro,

Rua Dr. Nereu Ramos, nº 248, Edifício Londres, Sala 03 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4149 – CEP 89600-000 – CP 332

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis de Joaçaba. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente.
Valide este documento acessando no link a seguir: https://assinador.web.ons.org.br/doca/KS2QG-O9KB4-ZLSE4-HJ8N9
ri digital



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 105472.2.0022241-30

Matrícula nº 22.241
Ficha nº 01v
Ano: 2026
Livro nº 2

Fls. 2 de 7

datada de 14-05-2.009, expedida pelo Banco do Brasil S/A – Ag. Joaçaba SC, o qual autoriza o cancelamento da hipoteca registrada sob nº7.459, L.3, constante do R.3, referente a Cédula de Crédito Comercial nº21/48150-4, tornando o presente imóvel livre e desembaraçado. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu_____o Oficial.

R.5-22.241. Joaçaba, 18-09-2.009. Prot. 81.767, L. 1º". EMITENTE: RETIFICA RDM LTDA, (já qualificada), representada por Clovis de Marco, inscrito no CPF n.º 429.811.589-53 e Dalva Zélia Zonta de Marco, inscrita no CPF n.º 597.182.429-53. Avalistas: Clovis de Marco e Dalva Zélia Zonta de Marco. CREDOR: Banco do Brasil S.A agência da cidade de Joaçaba – SC. TITULO: Cédula de Crédito Comercial n.º 40/01042-2. EMISSÃO: 26-06-2.008. VALOR: R$77.075,57. VENCIMENTO: 09-06-2.014. JUROS: A taxa nominal de 5,15% e efetiva de 5,273% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca cedular de 1º Grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Referencia n.º 9.782, L.º3" deste Ofício. Obrigando-se as partes pelas demais clausulas e condições da cédula ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: A guia do FRJ devidamente recolhida foi apresentada. É as da Cédula. Eu _____ o Oficial.

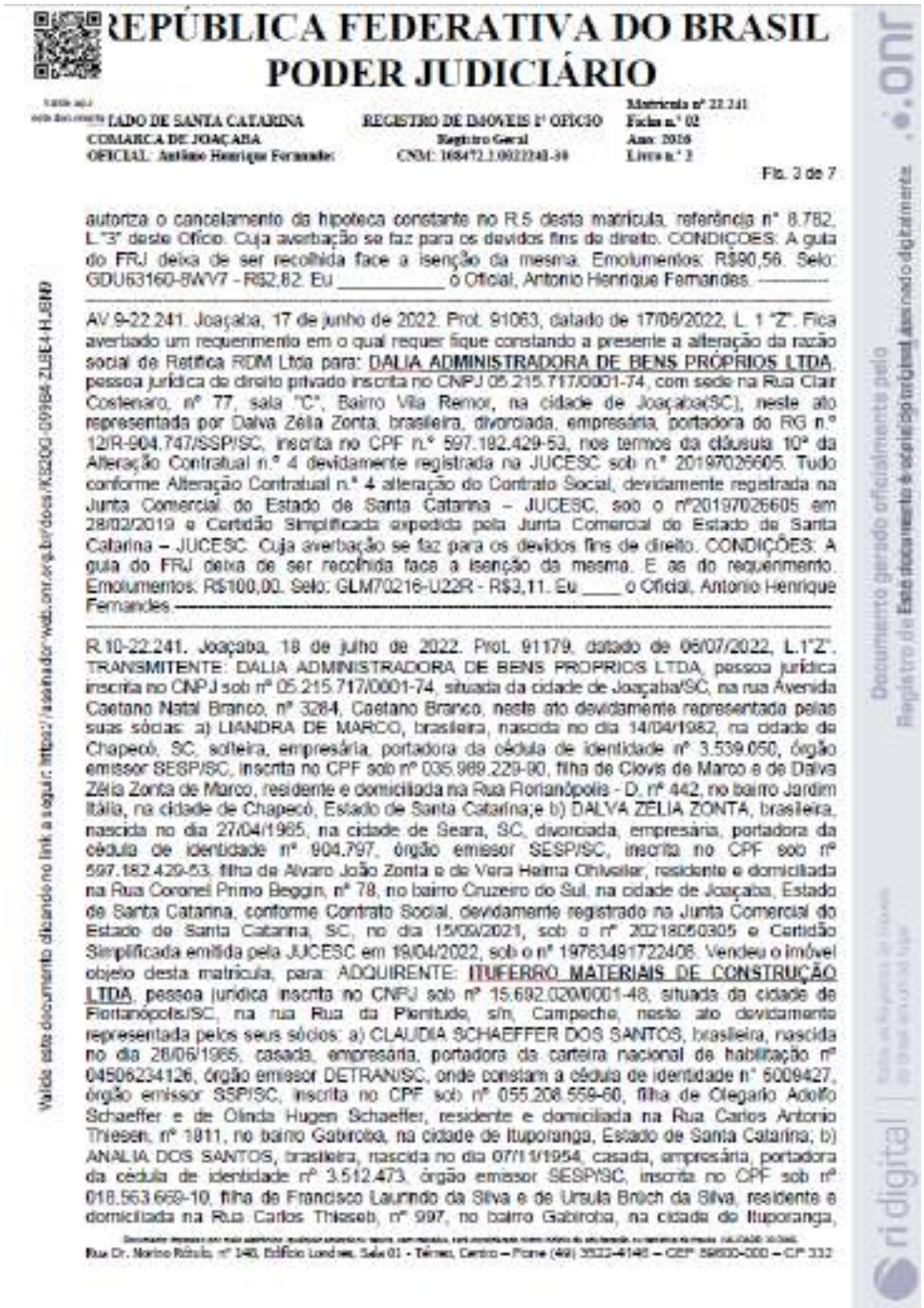
AV.6-22.241. Joaçaba, 03 de dezembro de 2012. Prot. 72562, L. 1 "J". Fica averbado o Mandado de Citação e Demais Atos extraído dos Autos nº 5002107-82.2012.404.7203 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Retifica RDM Ltda, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Joaçaba (SC), o qual penhora o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R$68.153,16. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CN00665-VFJH - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.

AV.7-22.241. Joaçaba, 29 de janeiro de 2014. Prot. 74977, L. 1 "L". Fica averbado o Ofício nº 5576529 datado de 22-10-2013 extraído dos Autos nº 5002107-82.2012.404.7203/SC da Ação de Execução Fiscal em que são partes como exeqüente: União - Fazenda Nacional e como executado: Retifica RDM Ltda, expedido pelo(a) M.M Juiz(a) Federal da Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Joaçaba (SC), a qual determina o cancelamento da penhora constante no AV.6 desta matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CNQ74644-3AM1 - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.

AV.8-22.241. Joaçaba, 09 de setembro de 2021. Prot. 89436, datado de 09/09/2021, L. 1 "X". Fica averbado o Termo de Quitação e Liberação de Garantias, datado de 01/09/2021 expedido(a) pelo(a) BANCO DO BRASIL S/A, instituição financeira sob forma de economia mista, inscrita no CNPJ n.º 00.000.000/0001-91, com sede no setor Bancário Sul, quadra 01, bloco G, lote A na cidade de Brasília (DF), por sua agência agência da cidade de Joaçaba (SC) representada por seu procurador substabelecido Arsenio Carneiro Bueno, brasileiro, bancário, casado, portador do RG n.º 4.253.642/SESP/SC, inscrito no CPF n.º 006.735.819-50, nos termos da cópia autenticada da procuração lavrada no 5º Ofício de Notas de Taguatinga (DF) em 10/05/2019, protocolo 788139, Livro 3085, fls.016/018 e substabelecimento lavrado em 09/07/2019 no 4º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Florianópolis, Livro 056, fls.103/104v e da cópia autenticada da procuração lavrada no 5º Ofício de Notas de Taguatinga (DF) em 07/01/2021, protocolo 831189, Livro 3329, fls.181 e substabelecimento lavrado em 12/05/2021 no 4º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Florianópolis, Livro 057, fls.106/106v, após ter sido tomada a providência que determina o Art. 488, CNCGJ, o qual

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 140, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4140 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KS000-0H9B4-ZL6E4-HJ6N0
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis. Este documento é cópia do original assinado digitalmente.
ri digital



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 108472.1.0022241-10

Matrícula nº 22.241
Ficha n.º 02
Ano: 2016
Livro n.º 2

Fls. 3 de 7

autoriza o cancelamento da hipoteca constante no R.5 desta matrícula, referência nº 8.782, L."3" deste Ofício. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: R$90,56. Selo: GDU63160-8WV7 - R$2,82. Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. ————

AV 9-22.241. Joaçaba, 17 de junho de 2022. Prot. 91063, datado de 17/06/2022, L. 1 "Z". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente a alteração da razão social de Retifica RDM Ltda para: DALIA ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 05.215.717/0001-74, com sede na Rua Clair Costenaro, nº 77, sala "C", Bairro Vila Remor, na cidade de Joaçaba(SC), neste ato representada por Dalva Zélia Zonta, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG n.º 12/R-904.747/SSP/SC, inscrita no CPF n.º 597.182.429-53, nos termos da cláusula 10º da Alteração Contratual n.º 4 devidamente registrada na JUCESC sob n.º 20197026605. Tudo conforme Alteração Contratual n.º 4 alteração do Contrato Social, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC, sob o nº20197026605 em 28/02/2019 e Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. E as do requerimento. Emolumentos: R$100,00. Selo: GLM70216-U22R - R$3,11. Eu ____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. ————

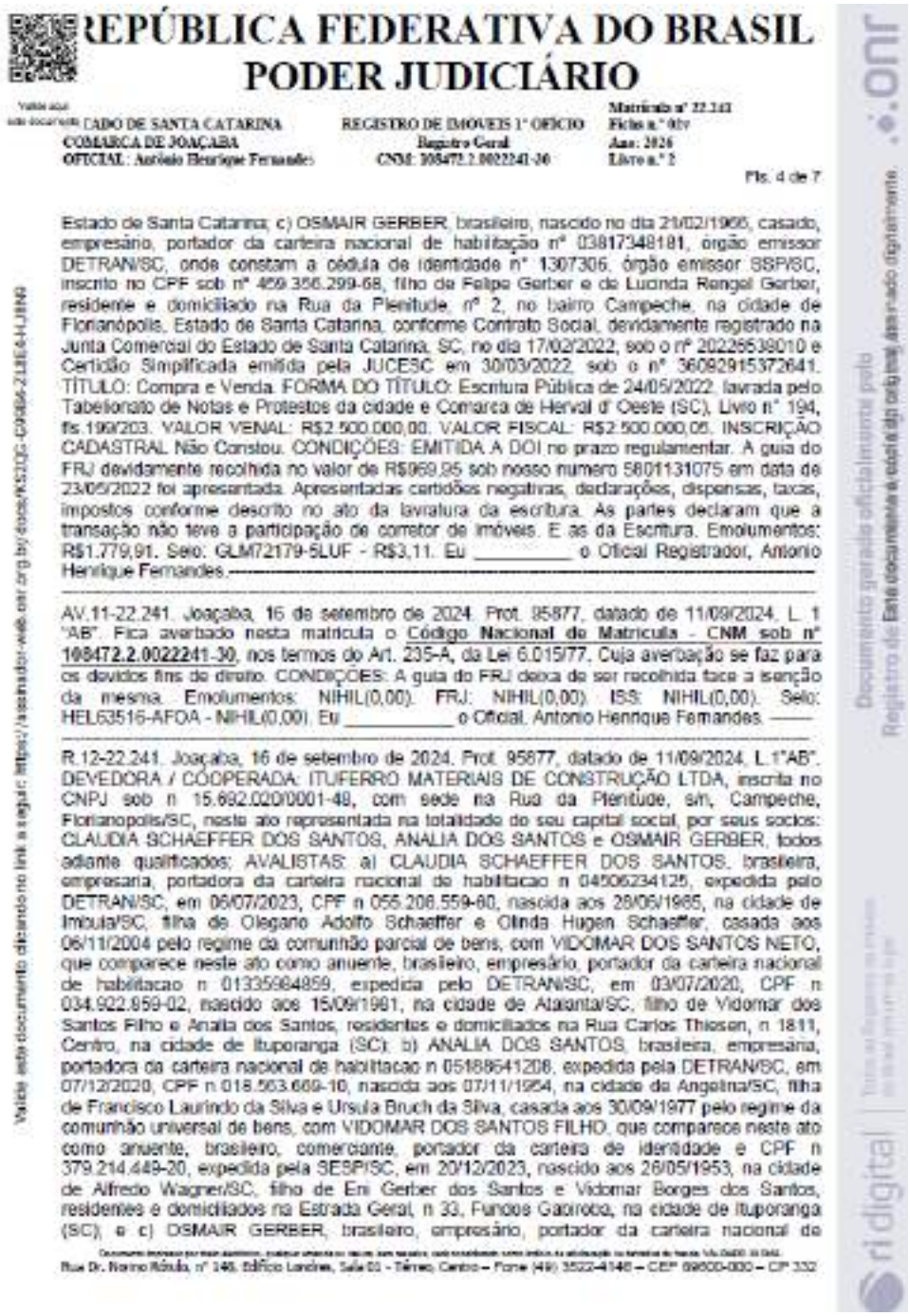
R.10-22.241. Joaçaba, 18 de julho de 2022. Prot. 91179, datado de 06/07/2022, L.1"Z". TRANSMITENTE: DALIA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 05.215.717/0001-74, situada da cidade de Joaçaba/SC, na rua Avenida Caetano Natal Branco, nº 3284, Caetano Branco, neste ato devidamente representada pelas suas sócias: a) LIANDRA DE MARCO, brasileira, nascida no dia 14/04/1982, na cidade de Chapecó, SC, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade nº 3.539.050, órgão emissor SESP/SC, inscrita no CPF sob nº 035.989.229-90, filha de Clovis de Marco e de Dalva Zélia Zonta de Marco, residente e domiciliada na Rua Florianópolis - D, nº 442, no bairro Jardim Itália, na cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina;e b) DALVA ZELIA ZONTA, brasileira, nascida no dia 27/04/1965, na cidade de Seara, SC, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade nº 904.797, órgão emissor SESP/SC, inscrita no CPF sob nº 597.182.429-53, filha de Alvaro João Zonta e de Vera Helma Ohlweiler, residente e domiciliada na Rua Coronel Primo Beggin, nº 78, no bairro Cruzeiro do Sul, na cidade de Joaçaba, Estado de Santa Catarina, conforme Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, SC, no dia 15/09/2021, sob o nº 20218050305 e Certidão Simplificada emitida pela JUCESC em 19/04/2022, sob o nº 19763491722406. Vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para: ADQUIRENTE: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 15.692.020/0001-48, situada da cidade de Florianópolis/SC, na rua Rua da Plenitude, s/n, Campeche, neste ato devidamente representada pelos seus sócios: a) CLAUDIA SCHAEFFER DOS SANTOS, brasileira, nascida no dia 26/06/1965, casada, empresária, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04506234126, órgão emissor DETRAN/SC, onde constam a cédula de identidade nº 6009427, órgão emissor SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 055.208.559-60, filha de Olegario Adolfo Schaeffer e de Olinda Hugen Schaeffer, residente e domiciliada na Rua Carlos Antonio Thiesen, nº 1811, no bairro Gabiroba, na cidade de Ituporanga, Estado de Santa Catarina; b) ANALIA DOS SANTOS, brasileira, nascida no dia 07/11/1954, casada, empresária, portadora da cédula de identidade nº 3.512.473, órgão emissor SESP/SC, inscrita no CPF sob nº 018.563.669-10, filha de Francisco Laurindo da Silva e de Ursula Brüch da Silva, residente e domiciliada na Rua Carlos Thiesen, nº 997, no bairro Gabiroba, na cidade de Ituporanga,

Rua Dr. Mario Rôvolo, nº 140, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4140 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RS2QQ-G9YB4-ZLSE4-HJ8HD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis digital. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente.

ri digital | onr



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1° OFÍCIO
Registro Geral
CNS: 108472.2.0022241-30

Matrícula nº 22.241
Ficha n.º 01v
Ano: 2024
Livro n.º 2

Fls. 4 de 7

Estado de Santa Catarina; c) OSMAIR GERBER, brasileiro, nascido no dia 21/02/1966, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 03817348181, órgão emissor DETRAN/SC, onde constam a cédula de identidade nº 1307306, órgão emissor SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 459.356.299-68, filho de Felipe Gerber e de Lucinda Rangel Gerber, residente e domiciliado na Rua da Plenitude, nº 2, no bairro Campeche, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, SC, no dia 17/02/2022, sob o nº 20226539010 e Certidão Simplificada emitida pela JUCESC em 30/03/2022, sob o nº 36092915372641. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 24/05/2022, lavrada pelo Tabelionato de Notas e Protestos da cidade e Comarca de Herval d' Oeste (SC), Livro nº 194, fls.199/203. VALOR VENAL: R$2.500.000,00. VALOR FISCAL: R$2.500.000,05. INSCRIÇÃO CADASTRAL Não Constou. CONDIÇÕES: EMITIDA A DOI no prazo regulamentar. A guia do FRJ devidamente recolhida no valor de R$969,95 sob nosso numero 5801131075 em data de 23/05/2022 foi apresentada. Apresentadas certidões negativas, declarações, dispensas, taxas, impostos conforme descrito no ato da lavratura da escritura. As partes declaram que a transação não teve a participação de corretor de imóveis. E as da Escritura. Emolumentos: R$1.779,91. Selo: GLM72179-5LUF - R$3,11. Eu _____ o Oficial Registrador, Antonio Henrique Fernandes.

AV.11-22.241. Joaçaba, 16 de setembro de 2024. Prot. 95877, datado de 11/09/2024. L. 1 "AB". Fica averbado nesta matrícula o Código Nacional de Matrícula - CNM sob nº 108472.2.0022241-30, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HEL63516-AFOA - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.

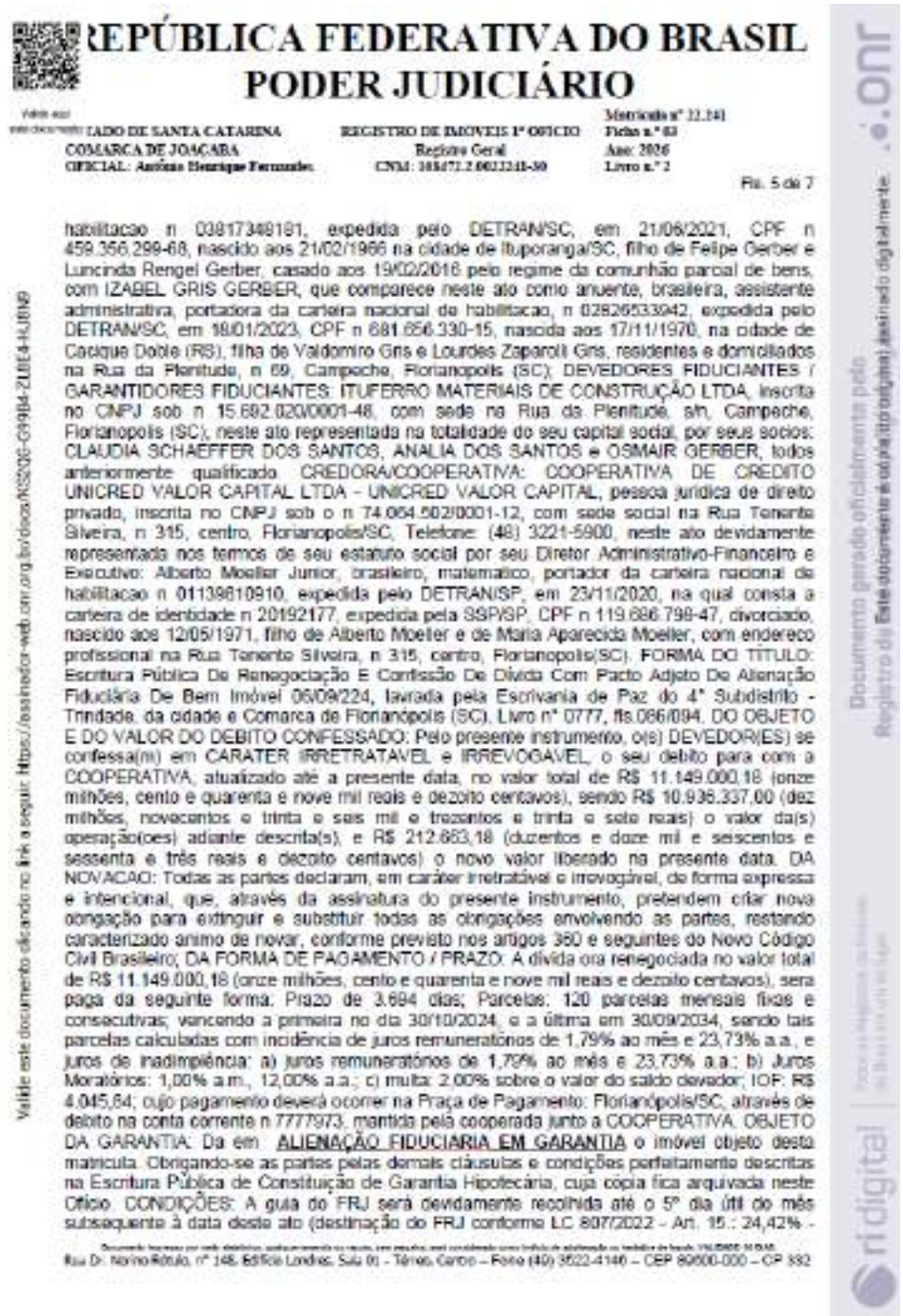
R.12-22.241. Joaçaba, 16 de setembro de 2024. Prot. 95877, datado de 11/09/2024. L.1"AB". DEVEDORA / COOPERADA: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob n 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/n, Campeche, Florianopolis/SC, neste ato representada na totalidade do seu capital social, por seus socios: CLAUDIA SCHAEFFER DOS SANTOS, ANALIA DOS SANTOS e OSMAIR GERBER, todos adiante qualificados; AVALISTAS: a) CLAUDIA SCHAEFFER DOS SANTOS, brasileira, empresaria, portadora da carteira nacional de habilitacao n 04506234125, expedida pelo DETRAN/SC, em 06/07/2023, CPF n 055.206.559-60, nascida aos 28/05/1965, na cidade de Imbuia/SC, filha de Olegario Adolfo Schaeffer e Olinda Hugen Schaeffer, casada aos 06/11/2004 pelo regime da comunhão parcial de bens, com VIDOMAR DOS SANTOS NETO, que comparece neste ato como anuente, brasileiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitacao n 01335984859, expedida pelo DETRAN/SC, em 03/07/2020, CPF n 034.922.959-02, nascido aos 15/09/1991, na cidade de Atalanta/SC, filho de Vidomar dos Santos Filho e Analia dos Santos, residentes e domiciliados na Rua Carlos Thiesen, n 1811, Centro, na cidade de Ituporanga (SC); b) ANALIA DOS SANTOS, brasileira, empresaria, portadora da carteira nacional de habilitacao n 05188641208, expedida pela DETRAN/SC, em 07/12/2020, CPF n 018.563.669-10, nascida aos 07/11/1954, na cidade de Angelina/SC, filha de Francisco Laurindo da Silva e Ursula Bruch da Silva, casada aos 30/09/1977 pelo regime da comunhão universal de bens, com VIDOMAR DOS SANTOS FILHO, que comparece neste ato como anuente, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade e CPF n 379.214.449-20, expedida pela SESP/SC, em 20/12/2023, nascido aos 26/05/1953, na cidade de Alfredo Wagner/SC, filho de Eni Gerber dos Santos e Vidomar Borges dos Santos, residentes e domiciliados na Estrada Geral, n 33, Fundos Gaioroba, na cidade de Ituporanga (SC); e c) OSMAIR GERBER, brasileiro, empresário, portador da carteira nacional de

Rua Dr. Nerino Rômulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4148 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.ssr.org.br/validar/WKSDG-09B6-21E6-HJB6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis e cópia do original, assinado digitalmente

ri digital



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 105471.2.0012248-50

Matrícula nº 12.248
Ficha n.º 03
Ano: 2026
Livro n.º 2

Fls. 5 de 7

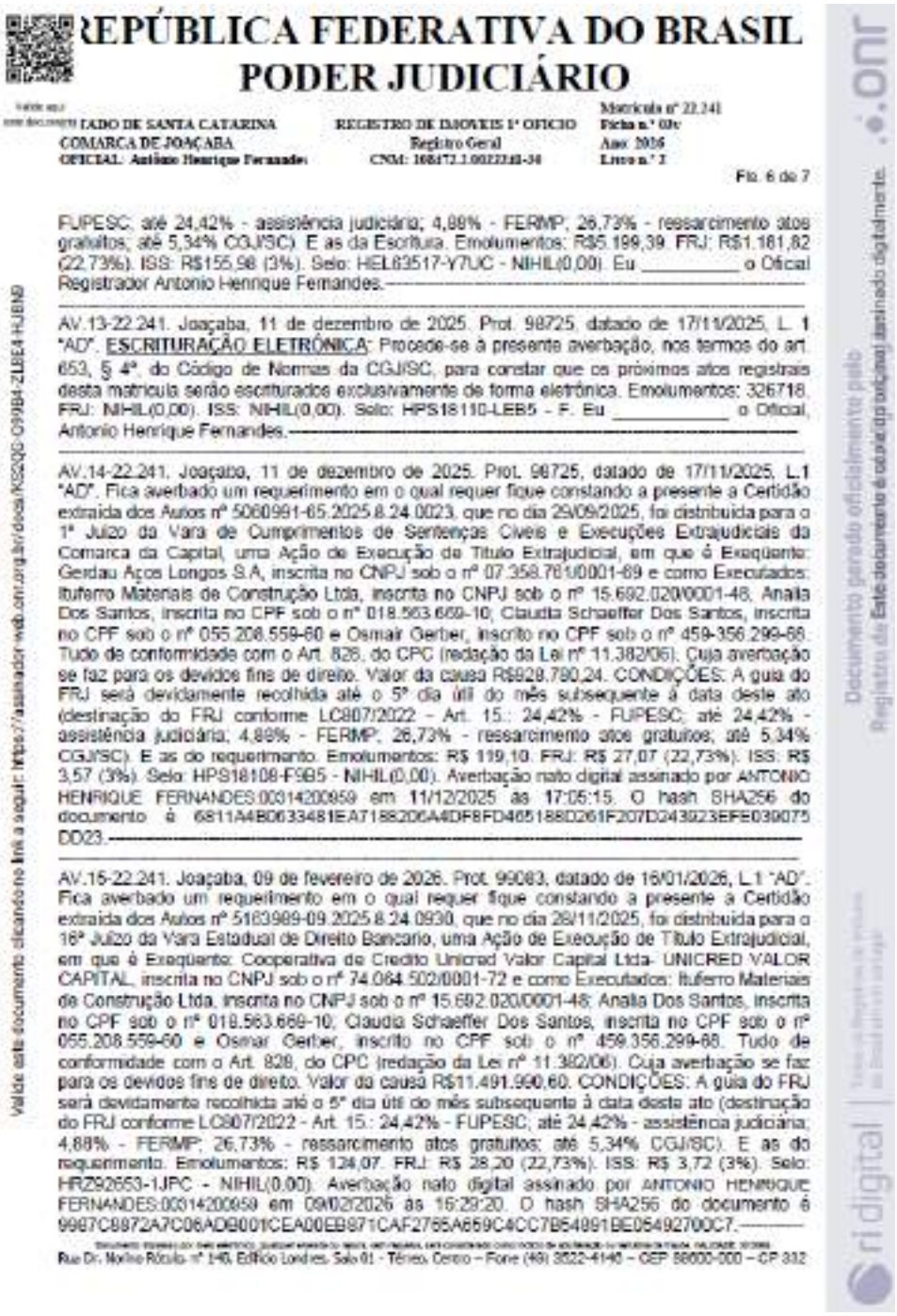
habilitacao n 03817349191, expedida pelo DETRAN/SC, em 21/06/2021, CPF n 459.356.299-68, nascido aos 21/02/1966 na cidade de Ituporanga/SC, filho de Felipe Gerber e Luncinda Rengel Gerber, casado aos 19/02/2016 pelo regime da comunhão parcial de bens, com IZABEL GRIS GERBER, que comparece neste ato como anuente, brasileira, assistente administrativa, portadora da carteira nacional de habilitacao, n 02826533942, expedida pelo DETRAN/SC, em 18/01/2023, CPF n 681.656.330-15, nascida aos 17/11/1970, na cidade de Cacique Doble (RS), filha de Valdomiro Gris e Lourdes Zaparoli Gris, residentes e domiciliados na Rua da Plenitude, n 69, Campeche, Florianopolis (SC); DEVEDORES FIDUCIANTES / GARANTIDORES FIDUCIANTES: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob n 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/n, Campeche, Florianopolis (SC), neste ato representada na totalidade do seu capital social, por seus socios: CLAUDIA SCHAEFFER DOS SANTOS, ANALIA DOS SANTOS e OSMAIR GERBER, todos anteriormente qualificado. CREDORA/COOPERATIVA: COOPERATIVA DE CREDITO UNICRED VALOR CAPITAL LTDA - UNICRED VALOR CAPITAL, pessoa juridica de direto privado, inscrita no CNPJ sob o n 74.064.502/0001-12, com sede social na Rua Tenente Silveira, n 315, centro, Florianopolis/SC, Telefone: (48) 3221-5900, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social por seu Diretor Administrativo-Financeiro e Executivo: Alberto Moeller Junior, brasileiro, matematico, portador da carteira nacional de habilitacao n 01139610910, expedida pelo DETRAN/SP, em 23/11/2020, na qual consta a carteira de identidade n 20192177, expedida pela SSP/SP, CPF n 119.686.798-47, divorciado, nascido aos 12/05/1971, filho de Alberto Moeller e de Maria Aparecida Moeller, com endereco profissional na Rua Tenente Silveira, n 315, centro, Florianopolis/SC). FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública De Renegociação E Confissão De Dívida Com Pacto Adjeto De Alienação Fiduciária De Bem Imóvel 06/09/224, lavrada pela Escrivania de Paz do 4° Subdistrito - Trindade, da cidade e Comarca de Florianópolis (SC), Livro n° 0777, fls.086/094. DO OBJETO E DO VALOR DO DEBITO CONFESSADO: Pelo presente instrumento, o(s) DEVEDOR(ES) se confessa(m) em CARATER IRRETRATAVEL e IRREVOGAVEL, o seu debito para com a COOPERATIVA, atualizado até a presente data, no valor total de R$ 11.149.000,18 (onze milhões, cento e quarenta e nove mil reais e dezoito centavos), sendo R$ 10.936.337,00 (dez milhões, novecentos e trinta e seis mil e trezentos e trinta e sete reais) o valor da(s) operação(oes) adiante descrita(s), e R$ 212.663,18 (duzentos e doze mil e seiscentos e sessenta e três reais e dezoito centavos) o novo valor liberado na presente data. DA NOVACAO: Todas as partes declaram, em caráter irretratável e irrevogável, de forma expressa e intencional, que, através da assinatura do presente instrumento, pretendem criar nova obrigação para extinguir e substituir todas as obrigações envolvendo as partes, restando caracterizado animo de novar, conforme previsto nos artigos 360 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro; DA FORMA DE PAGAMENTO / PRAZO: A dívida ora renegociada no valor total de R$ 11.149.000,18 (onze milhões, cento e quarenta e nove mil reais e dezoito centavos), sera paga da seguinte forma: Prazo de 3.694 dias; Parcelas: 120 parcelas mensais fixas e consecutivas; vencendo a primeira no dia 30/10/2024, e a última em 30/09/2034, sendo tais parcelas calculadas com incidência de juros remuneratórios de 1,79% ao mês e 23,73% a.a., e juros de inadimplência: a) juros remuneratórios de 1,79% ao mês e 23,73% a.a.; b) Juros Moratórios: 1,00% a.m., 12,00% a.a.; c) multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor; IOF: R$ 4.045,64; cujo pagamento deverá ocorrer na Praça de Pagamento: Florianópolis/SC, através de debito na conta corrente n 7777973, mantida pela cooperada junto a COOPERATIVA. OBJETO DA GARANTIA: Da em ALIENAÇÃO FIDUCIARIA EM GARANTIA o imóvel objeto desta matricula. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições perfeitamente descritas na Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: A guia do FRJ será devidamente recolhida até o 5º dia útil do mês subsequente à data deste ato (destinação do FRJ conforme LC 807/2022 - Art. 15.: 24,42% -

Rua Dr. Nonno Rebulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4146 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinadora-web.cnm.org.br/docs/N52905-G9984-ZL0E4-HJBM9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis em meio digital e assinado digitalmente. Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

ridigital



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 108172.1.0022241-34

Matrícula nº 22.241
Ficha n.º 01v
Ano: 2016
Livro n.º 2

Fls. 6 de 7

FUPESC; até 24,42% - assistência judiciária; 4,88% - FERMP; 26,73% - ressarcimento atos gratuitos; até 5,34% CGJ/SC). E as da Escritura. Emolumentos: R$5.199,39. FRJ: R$1.181,82 (22,73%). ISS: R$155,98 (3%). Selo: HEL63517-Y7UC - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial Registrador Antonio Henrique Fernandes.

AV.13-22.241. Joaçaba, 11 de dezembro de 2025. Prot. 98725, datado de 17/11/2025, L. 1 "AD". ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA: Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do Código de Normas da CGJ/SC, para constar que os próximos atos registrais desta matrícula serão escriturados exclusivamente de forma eletrônica. Emolumentos: 326718. FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HPS18110-LEB5 - F. Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.

AV.14-22.241. Joaçaba, 11 de dezembro de 2025. Prot. 98725, datado de 17/11/2025, L.1 "AD". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente a Certidão extraída dos Autos nº 5060991-65.2025.8.24.0023, que no dia 29/09/2025, foi distribuída para o 1º Juízo da Vara de Cumprimentos de Sentenças Cíveis e Execuções Extrajudiciais da Comarca da Capital, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é Exequente: Gerdau Aços Longos S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 07.358.761/0001-69 e como Executados: Ituferro Materiais de Construção Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 15.692.020/0001-48; Analia Dos Santos, inscrita no CPF sob o nº 018.563.669-10; Claudia Schaeffer Dos Santos, inscrita no CPF sob o nº 055.208.559-60 e Osmair Gerber, inscrito no CPF sob o nº 459.356.299-68. Tudo de conformidade com o Art. 828, do CPC (redação da Lei nº 11.382/06). Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Valor da causa R$928.790,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ será devidamente recolhida até o 5º dia útil do mês subsequente à data deste ato (destinação do FRJ conforme LC807/2022 - Art. 15.: 24,42% - FUPESC; até 24,42% - assistência judiciária; 4,88% - FERMP; 26,73% - ressarcimento atos gratuitos; até 5,34% CGJ/SC). E as do requerimento. Emolumentos: R$ 119,10. FRJ: R$ 27,07 (22,73%). ISS: R$ 3,57 (3%). Selo: HPS18108-F9B5 - NIHIL(0,00). Averbação nato digital assinado por ANTONIO HENRIQUE FERNANDES:00314200959 em 11/12/2025 às 17:05:15. O hash SHA256 do documento é 6811A4B0633481EA7188206A4DF8FD465188D261F207D243923EFE039075DD23.

AV.15-22.241. Joaçaba, 09 de fevereiro de 2026. Prot. 99083, datado de 16/01/2026, L.1 "AD". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente a Certidão extraída dos Autos nº 5163989-09.2025.8.24.0930, que no dia 28/11/2025, foi distribuída para o 1º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é Exequente: Cooperativa de Crédito Unicred Valor Capital Ltda- UNICRED VALOR CAPITAL, inscrita no CNPJ sob o nº 74.064.502/0001-72 e como Executados: Ituferro Materiais de Construção Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 15.692.020/0001-48; Analia Dos Santos, inscrita no CPF sob o nº 018.563.669-10; Claudia Schaeffer Dos Santos, inscrita no CPF sob o nº 055.208.559-60 e Osmar Gerber, inscrito no CPF sob o nº 459.356.299-68. Tudo de conformidade com o Art. 828, do CPC (redação da Lei nº 11.382/06). Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Valor da causa R$11.491.990,60. CONDIÇÕES: A guia do FRJ será devidamente recolhida até o 5º dia útil do mês subsequente à data deste ato (destinação do FRJ conforme LC807/2022 - Art. 15.: 24,42% - FUPESC; até 24,42% - assistência judiciária; 4,88% - FERMP; 26,73% - ressarcimento atos gratuitos; até 5,34% CGJ/SC). E as do requerimento. Emolumentos: R$ 124,07. FRJ: R$ 28,20 (22,73%). ISS: R$ 3,72 (3%). Selo: HRZ92653-1JPC - NIHIL(0,00). Averbação nato digital assinado por ANTONIO HENRIQUE FERNANDES:00314200959 em 09/02/2026 às 16:29:20. O hash SHA256 do documento é 9987C8972A7C06AD8001CEA00EB971CAF2765A659C4CC7B54091BE0549270DC7.

Rua Dr. Nolino Ricklo, nº 145, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4140 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KS9Q-C99B4-ZLBE4-HJBNB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

onr
ri digital

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 108472.2.0003340-30

Matrícula nº 33.248
Ficha nº 04
Ano: 2026
Livro nº 2

Fls. 7 de 7

Nada mais consta com relação ao imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Expedida às 09:13h
Joaçaba(SC), 31 de março de 2026.

OFICIAL DO REGISTRO
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: R$34,65
R$27,56. FRJ: R$6,26 (22,73%). ISS: R$0,83 (3%). Selo: HRZ96227-HZTT - NIHIL(0,00)

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
HRZ96227-HZTT
Confira os dados do ato em
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento dirigindo-se ao link a seguir: https://assinador-web.ssr.org.br/docs/WS2QG-69984-ZU8E4-HJ8N9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via ONR. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente.

ridigital

Rua Dr. Nereu Ramos, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4146 – CEP 89600-000 – CP 332

DOCUMENTOS TERRENO 2 (22 NO REURB)

CONTRATO DE COMPRA E VENDA, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESÓRIOS

9580.

CONTRATO PARTICULAR

DE COMPRA E VENDA, CESSÃO

E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

POSSESSÓRIOS

Cedentes: Jaime Antônio Cé e Genilde Cé

Cessionário: Ituferro Materiais de Construção LTDA

Endereço do Imóvel: Servidão da Plenitude, s/nº, Campeche

Florianópolis - SC

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS

CEDENTES: JAIME ANTÔNIO CÉ e sua esposa **GENILDE CÉ**, brasileiros, casados entre si pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, ele empresário, com RG nº. 12/R 1.018.110 SSP/SC e CPF nº. 385.853.249-53; e ela vendedora, com RG nº. 12/R 904.803 SSP/SC e CPF nº. 423.613.389-04, ambos residentes e domiciliados na Rua da Plenitude, nº. 178, Fazenda do Rio Tavares, Florianópolis – SC, CEP 88.065-090.

CESSIONÁRIA: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ nº. 15.692.620/0001-48, estabelecida na Rua da Plenitude, s/nº, Campeche, Florianópolis – SC, CEP 88.065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, com RG nº. 1307306 SSP/SC e CPF nº. 459.356.299-68.

O presente instrumento está sendo celebrado de forma consensual, envolvendo as partes supra nominadas e qualificadas, por si, bem como por seus herdeiros e/ou sucessores, de maneira irrevogável e irretratável, devendo as mesmas respeitarem-se mutuamente ao todo disciplinado neste Contrato e quanto ao Código Civil Brasileiro, no que lhe for aplicável, mediante as cláusulas que seguem:

I – DO OBJETO DO CONTRATO:

Cláusula Primeira: O contrato em tela tem por objeto "UM TERRENO, localizado na Fazenda do Rio Tavares, neste município de Florianópolis/SC, com área de 469,47m², com as seguintes medidas e confrontações: frente, a oeste, na extensão de 16,92m, confronta com uma Servidão Sem Denominação; fundos, a leste, medindo 16,92m, confronta com terras de Lídio Martinho Rodrigues; lateral direita, a norte, mede 28,80m, confronta com terras de Lídio Martinho Rodrigues; e lateral esquerda, a Sul, na extensão de 28,80m, confronta com terras de Ivam Luiz Cé".

Parágrafo Primeiro: Através do presente os CEDENTES declaram que são senhores e legítimos possuidores do imóvel no caput da presente Cláusula, sempre exercendo-a de forma mansa, pacífica, de boa-fé e ininterruptamente desde 06 de setembro de 2007, quando adquiriram o imóvel de Lizette Rambo Cé, a qual adquiriu de Marisa Engel em 29 de julho de 2005, que por sua vez adquiriu o bem de José Carlos Ramos Apolinário e Ana Maria Leal Mendes através de Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse lavrada no Cartório do 3º Sub-Distrito de Florianópolis – SC no Livro 206, fls. 65, em 25 de outubro de 1996, os quais adquiriram o bem de Manoel Sabino da Silveira e Elenita Olindina da Silveira através de Escritura de Cessão de Direitos de Posse e Benfeitorias lavrada Cartório do 3º Sub-Distrito de Florianópolis – SC no Livro 182, fls. 060, em 29 de julho de 1993, possuidores do imóvel através da Escritura Pública de Divisão Amigável de Direitos Hereditários lavrada no Cartório Silva, Florianópolis – SC no Livro nº. 004, fls. 079/085, em 05 de maio de 1992.

Parágrafo Segundo: O imóvel descrito nesta Cláusula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis – PMF sob o nº. 66.11.074.1455.001-195.

II – DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO:

Cláusula Segunda: O valor total e global da presente Cessão é de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), os quais serão pagos no ato da assinatura do presente instrumento, servindo o presente como recibo de quitação, quantia que o CEDENTES dão neste ato plena, geral e irrevogável quitação.

III – DA POSSE:

Cláusula Terceira: A CESSIONÁRIA entra na posse do imóvel imediatamente após a assinatura do presente instrumento, podendo, a partir desta data, dispor do mesmo da forma que bem entender, cedendo, vendendo, ou por qualquer forma alienando.

Parágrafo Único: A CESSIONÁRIA será responsável pelo imóvel, podendo nele construir, fazer obras e melhoramentos que julgar conveniente, tudo porém por sua conta e exclusiva responsabilidade.

IV – DA USUCAPIÃO:

Cláusula Quarta: O imóvel descrito no *caput* da Cláusula Primeira está sendo objeto da competente Ação de Usucapião nº. 0049545-49.2008.8.24.0023 (023.08.049545-4), em trâmite na Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC, para obtenção da respectiva Escritura Pública de Propriedade para abertura de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, pelo que a CESSIONÁRIA declara conhecimento do atual estágio processual.

Parágrafo Primeiro: Pelo presente instrumento os CEDENTES vendem, cedem e transferem os direitos possessórios e usucapiendos ao CESSIONÁRIO, podendo este, a partir desta data, utilizar o bem como lhe convier, inclusive na sucessão processual do processo acima mencionado, nos termos do art. 108 e seguintes do Código de Processo Civil.

Parágrafo Segundo: Todas as despesas decorrentes da transferência do imóvel objeto da presente Cessão, tais como, honorários advocatícios, custas processuais, despesas de cartório e outras, correrão por conta única e exclusiva da CESSIONÁRIA.

Parágrafo Terceiro: Os CEDENTES se obrigam a apresentar todos documentos exigidos ou solicitados pelos órgãos públicos competentes, como também com relação ao processo de Usucapião, prestando todo o auxílio necessário para a lavratura da escritura definitiva e/ou adjudicação judicial do imóvel ora transacionado para o nome da CESSIONÁRIA.

V – DOS IMPOSTOS E TAXAS:

Cláusula Quinta: Os CEDENTES obrigam-se a entregar o imóvel de forma livre e desembaraçada, devendo todos os impostos e taxas, se houverem atrasados, serem devidamente quitados, sendo de sua inteira responsabilidade até a data da efetiva entrada na posse do imóvel. Já os impostos incidentes a partir desta data correrão por conta exclusiva de CESSIONÁRIA.

Cláusula Sexta: Os CEDENTES declaram, sob pena de responsabilidade civil e criminal, não existir quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias relativos ao bem objeto do presente instrumento, bem como não estarem inclusos nas Leis Previdenciárias como contribuintes obrigatórios.

VI – DAS PENALIDADES:

Cláusula Sétima: Fica convencionado uma multa contratual de 20% (vinte por cento) sobre o valor integral do Contrato em tela cominada à parte que descumprir ou infringir qualquer de suas Cláusulas, acrescidos dos juros legais e correção monetária.

Cláusula Oitava: Ainda, como encargo adicional à parte que descumprir ou dificultar o fiel cumprimento de qualquer uma das Cláusulas aqui prescritas, será responsável pelo pagamento de emolumentos, custas processuais e honorários advocatícios, no caso da parte prejudicada recorrer às vias judiciais para fazer valer seus direitos, ficando automaticamente rescindido o contrato em tela.

VII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Cláusula Nona: As partes contratantes declaram expressamente que os endereços para o envio de qualquer notificação, intimação, carta, interpelação, etc., são aqueles constantes neste contrato, ficando as partes obrigadas a comunicarem por escrito eventuais mudanças de endereço residencial/comercial, sob pena de não o fazendo, serem consideradas válidas quaisquer comunicações enviadas para os endereços constantes mencionados neste contrato. Caso qualquer das partes não venha a ser encontrada, a notificação referida nesta Cláusula poderá ser substituída por publicação em jornal de grande circulação.

Cláusula Décima: O presente contrato é firmado de caráter irrevogável e irretratável, respeitadas as regras do Código Civil Brasileiro, nos seus artigos 481 e seguintes c/c os artigos 1.417 e 1.418, e no que lhe for aproveitável por lei suplementares, renunciando os contratantes a qualquer direito de arrependimento (art. 420 do Código Civil).

Cláusula Décima Primeira: Finalmente as partes declaram que tiveram conhecimento prévio deste contrato e de toda documentação envolvendo o imóvel de seu objeto, compreendendo com exatidão todo seu conteúdo, sentido e alcance, visto ser resultado de mútuo entendimento.

Cláusula Décima Segunda: Para dirimir quaisquer dúvidas ou obscuridades que por ventura originem-se do presente contrato, fica eleito o Foro da Comarca da Capital - SC, por mais privilegiado que outro seja.

E por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Florianópolis, 16 de abril de 2.018.

Cartório Campeche

Jaime Antônio Cé
Cedente

Cartório Campeche

Genilde Cé
Cedente

Cartório Campeche

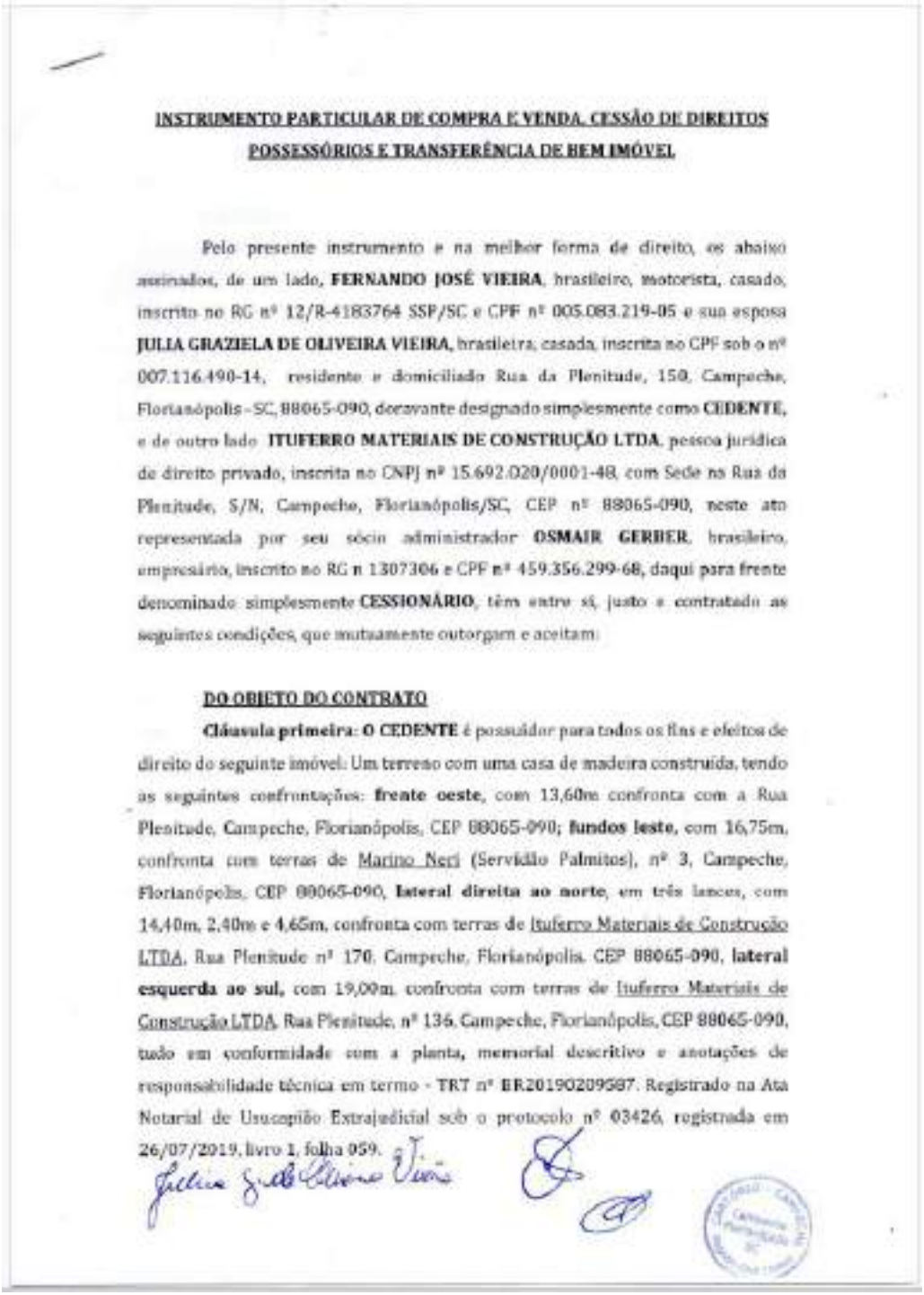
Tijolerra Materiais de Construção LTDA
Cessionária
P/ Osmair Gerber

Testemunha 1: _____
Nome: _____
CPF: _____

Testemunha 2: _____
Nome: _____
CPF: _____

DOCUMENTOS TERRENO 3 (16 NO REURB)

CONTRATO PRTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **FERNANDO JOSÉ VIEIRA**, brasileiro, motorista, casado, inscrito no RG nº 12/R-4183764 SSP/SC e CPF nº 005.083.219-05 e sua esposa **JULIA GRAZIELA DE OLIVEIRA VIEIRA**, brasileira, casada, inscrita no CPF sob o nº 007.116.490-14, residente e domiciliado Rua da Plenitude, 150, Campeche, Florianópolis - SC, 88065-090, doravante designado simplesmente como **CEDENTE**, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente **CESSIONÁRIO**, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula primeira: O CEDENTE é possuidor para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno com uma casa de madeira construída, tendo as seguintes confrontações: **frente oeste**, com 13,60m confronta com a Rua Plenitude, Campeche, Florianópolis, CEP 88065-090; **fundos leste**, com 16,75m, confronta com terras de Marino Neri (Servidão Palmitos), nº 3, Campeche, Florianópolis, CEP 88065-090, **lateral direita ao norte**, em três lances, com 14,40m, 2,40m e 4,65m, confronta com terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA, Rua Plenitude nº 170, Campeche, Florianópolis, CEP 88065-090, **lateral esquerda ao sul**, com 19,00m, confronta com terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA, Rua Plenitude, nº 136, Campeche, Florianópolis, CEP 88065-090, tudo em conformidade com a planta, memorial descritivo e anotações de responsabilidade técnica em termo - TRT nº BR20190209587. Registrado na Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial sob o protocolo nº 03426, registrada em 26/07/2019, livro 1, folha 059.

O referido imóvel está inscrito junto a **PMF sob o nº 66.11.074.1345.001-395.**

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula segunda: **O CEDENTE** declara, neste ato e sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado, está sendo transferido neste ato livre e desembaraçado de impostos, taxas ou entraves de qualquer natureza, assim entendidos: hipotecas, inventário, taxas e contribuições e seus anexos, etc., enfim todo qualquer ônus que porventura recaia ou venha gravar sobre o dito imóvel aqui transferido, fazendo a presente transação boa, firme, valiosa, a qualquer tempo.

DO PAGAMENTO

Cláusula quarta: o valor global do imóvel ora adquirido é de R$ **1.330.000,00 (um milhão trezentos e trinta mil reais)** pagos da seguinte forma:

a) R$ 100.000,00 (cem mil reais) pagos em 17/12/2021 através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco Santander, Agência 1227, Conta Corrente 01058090-1;

b) R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) pagos em 31/01/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco Santander, Agência 1227, Conta Corrente 01058090-1;

c) R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) pagos em 10/03/2021, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco Santander, Agência 1227, Conta Corrente 01058090-1,

d) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pagos em 11/04/2021, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco Santander, Agência 1227, Conta Corrente 01058090-1,

e) R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pagos em 29/04/2021, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco Santander, Agência 1227, Conta Corrente 01058090-1,

f) R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) que serão pagos em 29/06/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco Santander, Agência 1227, Conta Corrente 01058090-1.

ii) **R$ 310.000,00** (trezentos e dez mil reais) que serão pagos em 10/02/2023, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco Santander, Agência 1227, Conta Corrente 01058090-1, quitando assim o contrato.

DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Cláusula quinta: O CEDENTE se compromete a entregar para CESSIONÁRIA, a posse do referido imóvel objeto deste contrato, em até 30 (trinta) dias após a quitação do mesmo que se dará em 10/02/2023. Dessa forma, a data limite para desocupação do imóvel será impreterivelmente, em **10/3/2023.**

DOS IMPOSTOS E TAXAS:

Cláusula sexta: O CEDENTE obriga-se a entregar o imóvel de forma livre e desembaraçada, quitando todos os impostos e taxas, se houverem atrasados, a serem devidamente quitados, sendo de sua inteira responsabilidade até a data da efetiva entrada na posse do imóvel pela **CESSIONÁRIA.**

Parágrafo único: A CESSIONÁRIA compromete-se em transferir para seu nome, taxas de IPTU, lixo, esgoto, energia e condomínio, no prazo de 90 (noventa) dias a partir da imissão da posse do imóvel.

Cláusula sétima: Ambas as partes deverão informar de imediato, um ao outro, qualquer alteração de seus endereços, para que possam ser contatados visando o cumprimento das obrigações aqui avençadas.

DAS PENALIDADES:

Cláusula oitava: Fica convencionado uma multa contratual de 10% (dez) por cento sobre o valor integral do contrato à parte que descumprir ou infringir qualquer de suas cláusulas, acrescidos de juros legais e correção monetária.

Parágrafo único: Que os outorgantes vendedores se comprometem por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, lavrando os outorgantes vendedores a escritura definitiva do imóvel aos outorgantes compradores ou a quem estes indicarem, quando esta for exigida, após o pagamento de todas as parcelas objeto do presente compromisso.

Cláusula nona: É competente o Foro da comarca de Florianópolis, para dirimir qualquer questão referente a este contrato, declinando as partes de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as duas testemunhas abaixo nomeadas.

Florianópolis, 17 de dezembro de 2021.

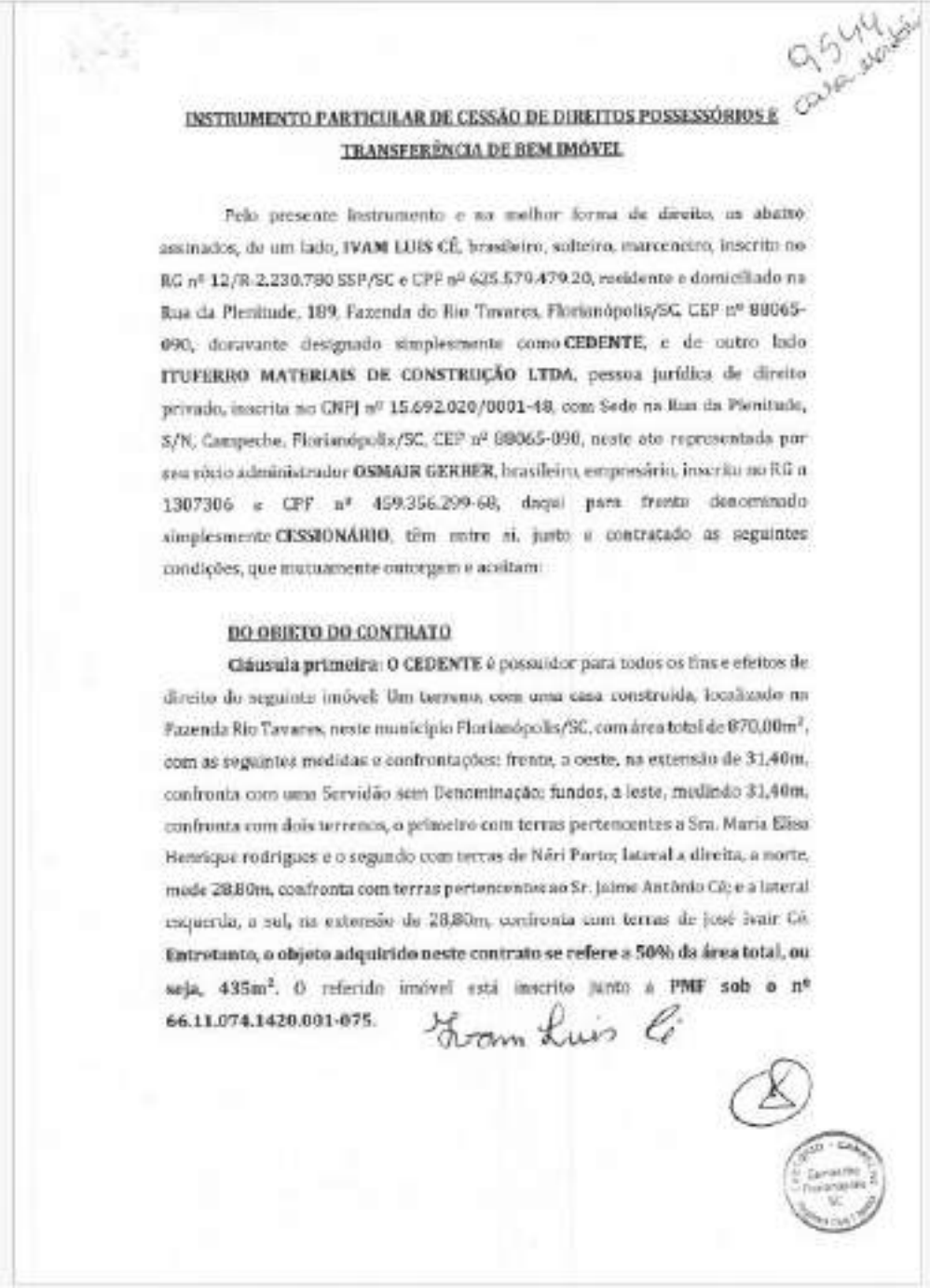
FERNANDO JOSÉ VIEIRA	JULIA GRAZIELA DE OLIVEIRA VIEIRA
CEDENTE	CEDENTE

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
CESSIONÁRIA

Testemunha:	Testemunha:
CPF:	CPF:

DOCUMENTOS TERRENO 4 (20 E 22 NO REURB)

INSTRUMENTO PRTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL – CONTRATO 1



9544

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **IVAM LUIS GÊ**, brasileiro, solteiro, marceneiro, inscrito no RG nº 12/R-2.230.790 SSP/SC e CPF nº 625.579.479-20, residente e domiciliado na Rua da Plenitude, 189, Fazenda do Rio Tavares, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, doravante designado simplesmente como **CEDENTE**, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente **CESSIONÁRIO**, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula primeira: O **CEDENTE** é possuidor para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno, com uma casa construída, localizado na Fazenda Rio Tavares, neste município Florianópolis/SC, com área total de 870,00m², com as seguintes medidas e confrontações: frente, a oeste, na extensão de 31,40m, confronta com uma Servidão sem Denominação; fundos, a leste, medindo 31,40m, confronta com dois terrenos, o primeiro com terras pertencentes a Sra. Maria Elisa Henrique rodrigues e o segundo com terras de Nêri Porto; lateral a direita, a norte, mede 28,80m, confronta com terras pertencentes ao Sr. Jaime Antônio Gê; e a lateral esquerda, a sul, na extensão de 28,80m, confronta com terras de José Ivair Gê. **Entretanto, o objeto adquirido neste contrato se refere a 50% da área total, ou seja, 435m²**. O referido imóvel está inscrito junto à **PMF sob o nº 66.11.074.1420.001-075**.

Ivam Luis Gê

"Um terreno localizado na Fazenda do Rio Tavares, Florianópolis/SC, com a área de 979,00m2, com as seguintes medidas e divisas: frente ao oeste na extensão de 31,40m confronta com uma Servidão sem denominação; fundos ao leste medindo 31,40m confronta com 2 terrenos, o 1° pertencente a Maria Eliza Henrique Rodrigues e o 2° com terras de Nori Porto; lateral direita ao norte medindo 28,80m confronta com terras de Jaime Antônio Cat; lateral esquerda ao sul medindo 28,80m confronta com terras de José Ivair Cé. Referido imovel esta inscrito na P.M.F. sob os n°s 66.11.084.0840.001.009 e 66.11.084.0841.001-550 e possui uma residência com 95,06m2."

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula segunda: O **CEDENTE** declara, neste ato e sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado, está sendo transferido neste ato livre e desembaraçado de impostos, taxas ou entraves de qualquer natureza, assim entendidos: hipotecas, inventário, taxas e contribuições e seus anexos, etc, enfim todo qualquer ônus que porventura recaia ou venha gravar sobre o dito imóvel aqui transferido, fazendo a presente transação boa, firme, valiosa, a qualquer tempo.

Cláusula terceira: Ressalta-se, contudo, que **o objeto deste contrato se refere a 50% da área total que está sendo usucapido na Ação nº 0048135-53.2008.8.24.0023/SC** em trâmite na Vara de Sucessões e Reg. Púb. da Comarca de Florianópolis (Capital) – Fórum Eduardo Luz, tendo sido distribuída em 05 de agosto de 2008.

Parágrafo único: Para tanto, o **CEDENTE** se compromete a transferir o referido imóvel para a **CESSIONÁRIA**, junto ao cartório de registro de Imóveis mediante a procedência da Ação descrita na cláusula terceira, logo que transitar em julgado a decisão. Sendo que, as despesas de registro e transferência serão supertadas pela **CESSIONÁRIA**.

DO PAGAMENTO EM PERMUTA E DINHEIRO

Cláusula quarta: o valor do imóvel ora adquirido é de R$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) que será pago da seguinte forma:

a) Permuta de: Uma residência geminada denominada (casa 02) de alvenaria com dois pavimentos com área total construída de 138,25m², sendo 72,24m² no piso térreo e 66,11 m² no piso superior, construída sobre o terreno com 114,12m² com área total útil de 41,88m², localizada na Rua Humberto Rohden, Nº 650, Campeche, Florianópolis/SC, CEP: 88063-030, cadastrado na PMF sob inscrição

imobiliária nº 66.24.035.2175.001-605, livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza, no valor de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

b) Permuta de: Uma residência geminada denominada (casa 03) de alvenaria com dois pavimentos com área total construída de 136,48m², sendo 71,27m² no piso térreo e 65,21 m² no piso superior, construída sobre o terreno com 156,91m², com área total útil de 85,64m², localizada na Rua Humberto Rohden, Nº 650, Campeche, Florianópolis/SC, CEP: 88065-030, cadastrado na PMF sob inscrição imobiliária nº 66.24.035.2175.001-605, livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza, no valor de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

c) E ainda, R$ 100.000,00 (cem mil reais) em dinheiro a serem pagos no dia da entrega do imóvel objeto deste contrato.

Cláusula quinta: Os imóveis objetos de permuta deste contrato, sucedem da negociação realizada entre os ***Promitentes Vendedores DACY MANOEL DA SILVEIRA JUNIOR***, brasileiro, casado, aposentado, portador da carteira nacional de habilitação nº 02010832422, emitida pelo DETRAN/SC em 23/11/2018, inscrito no CPF sob nº 485.001.949-87 e ***SILVANA MARLI ELEUTÉRIO DA SILVEIRA***, brasileira, casada, aposentada, portadora da carteira nacional de habilitação – CNH nº 02348406638, emitida pelo DETRAN/SC em 22/06/2017, inscrita no CPF sob o nº 578.449.929-72, residentes e domiciliados na Rodovia Baldicero Filomeno, nº 5760, CEP – 88064-002, Ribeirão da Ilha, Florianópolis/SC e a ***Promitente Compradora ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA***, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-46, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERIBER.**

DA ENTREGA E TRANSFERENCIA DOS IMÓVEIS DADOS EM PERMUTA

Cláusula sexta: A CESSIONÁRIA procede neste ato, a entrega a entrega dos referidos imóveis ora permutados. Ficando sob responsabilidade do **CEDENTE** quaisquer eventuais despesas com escritura, certidões, ITBI, lavratura e FRI, bem como, com Usucapião se for o caso. Já o pagamento descrito na cláusula quarta, alínea c, ocorrerá no ato da entrega do objeto deste contrato.

Parágrafo único: O CEDENTE se obriga a cumprir todas as determinações do poder público em relação ao imóvel ora transacionado, especialmente aquelas oriundas do poder judiciário no caso de futura ação de usucapião.

Cláusula sétima: A partir da data da imissão na posse, correrão por conta exclusiva do **CEDENTE**, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, ainda que lançados em nome da **CESSIONÁRIA** ou de terceiros, excluindo-se aqueles que se venceram anteriormente à transmissão da posse.

Parágrafo único: O **CEDENTE** compromete-se em transferir para seus nomes, taxas de IPTU, lixo, esgoto, energia e condomínio, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da assinatura deste instrumento, sob pena de multa diária no valor de R$ 100,00 (cem reais) a ser aplicada a partir do 30º (trigésimo dia) de atraso, respondendo ainda, por perdas e danos em caso de eventual restrição no CNPJ da **CESSIONÁRIA** por inadimplência das obrigações supracitadas.

DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Cláusula oitava: O **CEDENTE** procede neste ato à entrega a **CESSIONÁRIA**, a posse do referido imóvel objeto deste contrato. Ficando sob responsabilidade da **CESSIONÁRIA** quaisquer eventuais despesas com escritura, certidões, ITBI, lavratura e RGI, quando proceder em decisão final a usucapião já em trâmite.

Cláusula nona: A partir da data da imissão na posse, correrão por conta exclusiva da **CESSIONÁRIA**, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, ainda que lançados em nome do **CEDENTE** ou de terceiros, excluindo-se aqueles que se venceram anteriormente à transmissão da posse.

Parágrafo único: A **CESSIONÁRIA** compromete-se em transferir para seu nome, taxas de IPTU, lixo, esgoto, energia e condomínio, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da assinatura deste instrumento, sob pena de multa diária no valor de R$ 100,00 (cem reais) a ser aplicada a partir do 30º (trigésimo dia) de atraso, respondendo ainda, por perdas e danos em caso de eventual restrição no CPF do **CEDENTE** por inadimplência das obrigações supracitadas.

Cláusula décima: Ambas as partes deverão informar de imediato, um ao outro, qualquer alteração de seus endereços, para que possam ser contatados visando o cumprimento das obrigações aqui avençadas.

Cláusula décima primeira: Que os outorgantes vendedores se comprometem por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre

boa, firme e valiosa, lavrando os outorgantes vendedores a escritura definitiva do imóvel aos outorgantes compradores ou a quem estes indicarem, quando esta for exigida, após o pagamento de todas as parcelas objeto do presente compromisso, sendo que da mesma forma os outorgantes **compradores** se comprometem a outorgar a escritura do imóvel dado em permuta, quando for exigido pelos vendedores, podendo a escritura ser lavrado em nome de quem esses indicarem.

Cláusula décima segunda: É competente o Foro da comarca de Florianópolis, para dirimir qualquer questão referente a este contrato, declinando as partes de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as duas testemunhas abaixo nomeadas.

Florianópolis, 23 de agosto de 2021

IVAM LUIS CÉ - CPF nº 625.579.479.20
CEDENTE

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
CESSIONÁRIA

Testemunha:	Testemunha:
CPF:	CPF:

Cartório Campeche
Cartório Campeche
Confere com a original apresentada

TERMO DE QUITAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Iado **IVAM LUIS CÉ**, brasileiro, solteiro, marceneiro, inscrito no RG nº 12/R-2.230.780 SSP/SC e CPF nº 625.579.479.20, residente e domiciliado na Rua da Plenitude, 189, Passeio do Rio Tavares, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, declaro para os devidos fins ter recebido de **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG nº 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, todos os pagamentos pactuados no contrato de particular de CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMOVEL, firmado em 23 de setembro de 2021, **referente a um terreno com 435m² com uma casa construída com inscrição junto a PMF sob o nº 66.11.074.1420.001-075 no valor de R$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)** não lhe restando nenhuma obrigação pendente, de modo que lhe concede plena, geral, integral, irrestrita e irrevogável quitação quanto a tudo o que diz respeito ao referido instrumento, nada mais havendo a reclamar na esfera material ou moral.

Florianópolis/SC, 02 de março de 2022

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
COMPRADORA

IVAM LUIS CÉ - CPF nº 625.579.479.20
VENDEDOR

Testemunha:	Testemunha:
CPF:	CPF:

INSTRUMENTO PRTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL – CONTRATO 2

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **IVAM LUIS CÊ**, brasileiro, solteiro, marceneiro, inscrito no RG nº 12/R-2.230.780 SSP/SC e CPF nº 625.579.479-20, residente e domiciliado na Rua da Plenitude, 189, Fazenda do Rio Tavares, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, doravante designado simplesmente como **CEDENTE**, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente **CESSIONÁRIO**, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula primeira: O **CEDENTE** é possuidor para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno, com um barracão construído, localizado na Fazenda Rio Tavares, neste município Florianópolis/SC, com área total de 870,00m², com as seguintes medidas e confrontações: frente, a oeste, na extensão de 31,40m, confronta com uma Servidão sem Denominação; fundos, a leste, medindo 31,40m, confronta com dois terrenos, o primeiro com terras pertencentes a Sra. Maria Elisa Henrique rodrigues e o segundo com terras de Néri Porto; lateral a direita, a norte, mede 28,80m, confronta com terras pertencentes ao Sr. Jaime Antônio Cê; e a lateral esquerda, a sul, na extensão de 28,80m, confronta com terras de José Ivair Cê. **Entretanto, o objeto adquirido neste contrato se refere a 50% da área total, ou seja, 435m².** O referido imóvel está inscrito junto a **PMF sob o nº 66.11.074.1420.001-075.**

Ivam Luis Cê

"Um terreno localizado na Fazenda do Rio Tavares, Florianópolis/SC, com a área de 870,00m2, com as seguintes medidas e divisas: frente ao oeste na extensão de 31,40m confronta com uma Servidão sem denominação; fundos ao leste medindo 31,40m confronta com 2 terrenos, o 1º pertencente a Maria Eliza Henrique Rodrigues e o 2º com terras de Néri Porto; lateral direita ao norte medindo 28,80m confronta com terras de Jaime Amônio Cé; lateral esquerda ao sul medindo 28,80m confronta com terras de José Ivair Cé. Referido imóvel está inscrito na P.M.F. sob os nºs 08.11.084.0840.001.009 e 66.11.084.0841.001-568 e possui uma residência com 96,00m2."

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula segunda: O **CEDENTE** declara, neste ato e sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado, está sendo transferido neste ato livre e desembaraçado de impostos, taxas ou entraves de qualquer natureza, assim entendidos: hipotecas, inventário, taxas e contribuições e seus anexos, etc., enfim todo qualquer ônus que porventura recaia ou venha gravar sobre o dito imóvel aqui transferido, fazendo a presente transação boa, firme, valiosa, a qualquer tempo.

Cláusula terceira: Ressalva-se, contudo, que **o objeto deste contrato se refere a 50% da área total que está sendo usucapido na Ação nº 0048135-53.2008.8.24.0023/SC** em trâmite na Vara de Sucessões e Reg. Púb. da Comarca de Florianópolis (Capital) – Fórum Eduardo Luz, tendo sido distribuída em 05 de agosto de 2008.

Parágrafo único: Para tanto, o **CEDENTE** se compromete a transferir o referido imóvel para a **CESSIONÁRIA**, junto ao cartório de registro de Imóveis mediante a procedência da Ação descrita na cláusula terceira, logo que transitar em julgado a decisão. Sendo que, as despesas de registro e transferência serão suportadas pela **CESSIONÁRIA**.

DO PAGAMENTO

Cláusula quarta: o valor do imóvel ora adquirido é de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) que será pago em 29/09/2016.

DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Cláusula quinta: O **CEDENTE** procede neste ato à entrega a **CESSIONÁRIA**, a posse do referido imóvel objeto deste contrato. Ficando sob responsabilidade da **CESSIONÁRIA** quaisquer eventuais despesas com escritura, certidões, ITBI, lavratura e RGI, quando proceder em decisão final a usucapião já em trâmite.

Cláusula sexta: A partir da data da imissão na posse, correrão por conta exclusiva da **CESSIONÁRIA**, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, ainda que lançados em nome do

CEDENTE ou de terceiros, excluindo-se aqueles que se venceram anteriormente à transmissão da posse.

Parágrafo único: A **CESSIONÁRIA** compromete-se em transferir para seu nome, taxas de IPTU, lixo, esgoto, energia e condomínio, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da assinatura deste instrumento.

Cláusula sétima: Ambas as partes deverão informar de imediato, um ao outro, qualquer alteração de seus endereços, para que possam ser contatados visando o cumprimento das obrigações aqui avençadas.

Cláusula oitava: Que os outorgantes vendedores se comprometem por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, lavrando os outorgantes vendedores a escritura definitiva do imóvel aos outorgantes compradores ou a quem estes indicarem, quando esta for exigida, após o pagamento de todas as parcelas objeto do presente compromisso, sendo que da mesma forma os outorgantes **compradores** se comprometem a outorgar a escritura do imóvel dado em permuta, quando for exigido pelos vendedores, podendo a escritura ser lavrado em nome de quem esses indicarem.

Cláusula nona: É competente o Foro da comarca de Florianópolis, para dirimir qualquer questão referente a este contrato, declinando as partes de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as duas testemunhas abaixo nomeadas.

Florianópolis, 29 de setembro de 2016.

IVAM LUIS CE – CPF nº 625.579.479.20
CEDENTE

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
CESSIONÁRIA

Testemunha:	Testemunha:
CPF:	CPF:

Reconhecimento de firma no verso

TERMO DE QUITAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

IVAM LUIS CÊ, brasileiro, solteiro, marceneiro, inscrito no RG nº 12/R-2.230.780 SSP/SC e CPF nº 625.579.479.20, residente e domiciliado na Rua da Plenitude, 189, Fazenda do Rio Tavares, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, ora denominado **credor**, declara para os devidos fins ter recebido de **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, o pagamentos pactuado no contrato de compra e venda e Cessão de direito Possessório, firmado em 29/09/2016, referente a Um terreno, com um barracão construído, localizado na Fazenda Rio Tavares, neste município Florianópolis/SC, com área total de 870,00m², com as seguintes medidas e confrontações: frente, a oeste, na extensão de 31,40m, confronta com uma Servidão sem Denominação; fundos, a leste, medindo 31,40m, confronta com dois terrenos, o primeiro com terras pertencentes a Sra. Maria Elisa Henrique rodrigues e o segundo com terras de Néri Porto; lateral a direita, a norte, medo 28,80m, confronta com terras pertencentes ao Sr. Jaime Aurélio Cê; e a lateral esquerda, a sul, na extensão de 28,80m, confronta com terras de José Ivair Cê. **Estando o objeto adquirido neste contrato se refere a 50% da área total, ou seja, 435m².** O referido imóvel está inscrito junto a **PMF sob o nº 66.11.074.1420.001-075.** Desta forma, não restando nenhuma obrigação pendente, de modo que lhe concede plena, geral, integral, irrestrita e irrevogável quitação quanto a tudo o que diz respeito ao referido instrumento, nada mais havendo a reclamar na esfera material ou moral.

Florianópolis/SC, 29 de setembro de 2016.

Cartório Campeche

IVAM LUIS CÊ – CPF nº 625.579.479.20
VENDEDOR

DOCUMENTOS TERRENO 5 (14 NO REURB)

INSTRUMENTO PRTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL – CONTRATO 1

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **LEONICE SALETE NERI MOREIRA**, brasileira, diarista, inscrito no RG nº 2525764 SSP/SC e CPF nº 681.821.129-15, casada no regime de comunhão parcial de bens com **JOEL SALLES MOREIRA**, brasileiro, jardineiro, inscrito no RG nº 1058113711 SSP/RS e CPF nº 598.035.450-53, ambos residentes e domiciliados na Servidão Expedicionário Ivo Napoleão, nº 98, apt 201, Campeche, Florianópolis/SC, CEP 88065-380 e **DANIEL NERI**, brasileiro, marceneiro, inscrito no RG nº 4941879 SSP/SC e CPF nº 051.682.169-51, casada no regime de comunhão parcial de bens com **SABRINA SANTANA FRANCISCO NERI**, brasileira, professora, inscrita no RG nº 4126683 SSP/SC e CPF nº 050.041.419-08, ambos residentes e domiciliados na Rua da Vitorina Lopes, nº FR580, Morro da Pedras, Florianópolis/SC, CEP 88066-026, doravante designados simplesmente como **CEDENTES**, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente **CESSIONÁRIA**, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula primeira: **OS CEDENTES** são possuidores para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno, situado na fazenda do Rio Tavares, neste município, com a área de 450,00 m², com as seguintes confrontações: frente para uma Rua projetada, medindo 15,00 metros, fundos com **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, mediado 15,00 metros, laterais extremam de um lado com **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, medindo 30 metros, e do outro lado também com **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, medindo 30 metros de comprimento.

Constam no terreno, uma casa de 84,00 m² construída em alvenaria, com inscrição imobiliária nº **66.11.074.1290.002-395** e uma casa de madeira medindo 21,50 m² com inscrição imobiliária nº **66.11.074.1290.001-585.**

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula segunda: **OS CEDENTES** declaram, neste ato e sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado, está sendo transferido neste ato livre e desembaraçado de impostos, taxas ou entraves de qualquer natureza, assim entendidos: hipotecas, inventário, taxas e contribuições e seus anexos, etc., enfim todo qualquer ônus que porventura recaia ou venha gravar sobre o dito imóvel aqui transferido, fazendo a presente transação boa, firme, valiosa, a qualquer tempo.

DO PAGAMENTO

Cláusula quarta: o valor global do imóvel ora adquirido é de R$ 1.440.000,00 (um milhão quatrocentos e quarenta mil reais) pagos da seguinte forma:

a) **R$ 20.000,00** (vinte mil reais) que serão pagos através de transferência bancária para a Conta da Vendedora, **LEONICE** no banco da Caixa Econômica Federal, Agência 0408, operação 013, Conta Corrente conjunta nº 507363-4, no dia 25/04/2022 como arras do negócio;

b) **R$ 460.000,00** (quatrocentos e sessenta mil reais) que serão pagos através de transferência bancária para a Conta da Vendedora **LEONICE** no banco da Caixa Econômica Federal, Agência 0408, operação 013, Conta Corrente conjunta nº 507363-4, no ato da assinatura do presente contrato;

c) **R$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais) que deverão ser pagos em 26/05/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor **DANIEL**, no banco 260 NuBank, Agência 0001, Conta Corrente 68564423-8

a) **R$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais) que deverão ser pagos em 26/06/2022, através de transferência bancária para a Conta do

Vendedor **DANIEL**, no banco 260 NuBank, Agência 0001, Conta Corrente 68564423-8

b) **R$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais) que deverão ser pagos em 26/07/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedora **LEONICE**, no banco da Caixa Econômica Federal, Agência 0408, operação 013, Conta Corrente conjunta nº 507363-4.

c) **R$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais) que deverão ser pagos em 28/08/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor **DANIEL** no banco 260 NuBank, Agência 0001, Conta Corrente 68564423-8.

DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO E DO CONTRATO DE ALUGUEL VIGENTE.

Cláusula quinta: OS CEDENTES se comprometem a entregar para **CESSIONÁRIA**, a posse do referido imóvel objeto deste contrato improterivelmente até **25/09/2022** totalmente desocupado.

Parágrafo único: O referido bem se encontra alugado para inquilino dos **CEDENTES** que receberão os alugueis até a data de entrega do imóvel, ficando por conta destes a rescisão do contrato de locação vigente.

DOS IMPOSTOS E TAXAS:

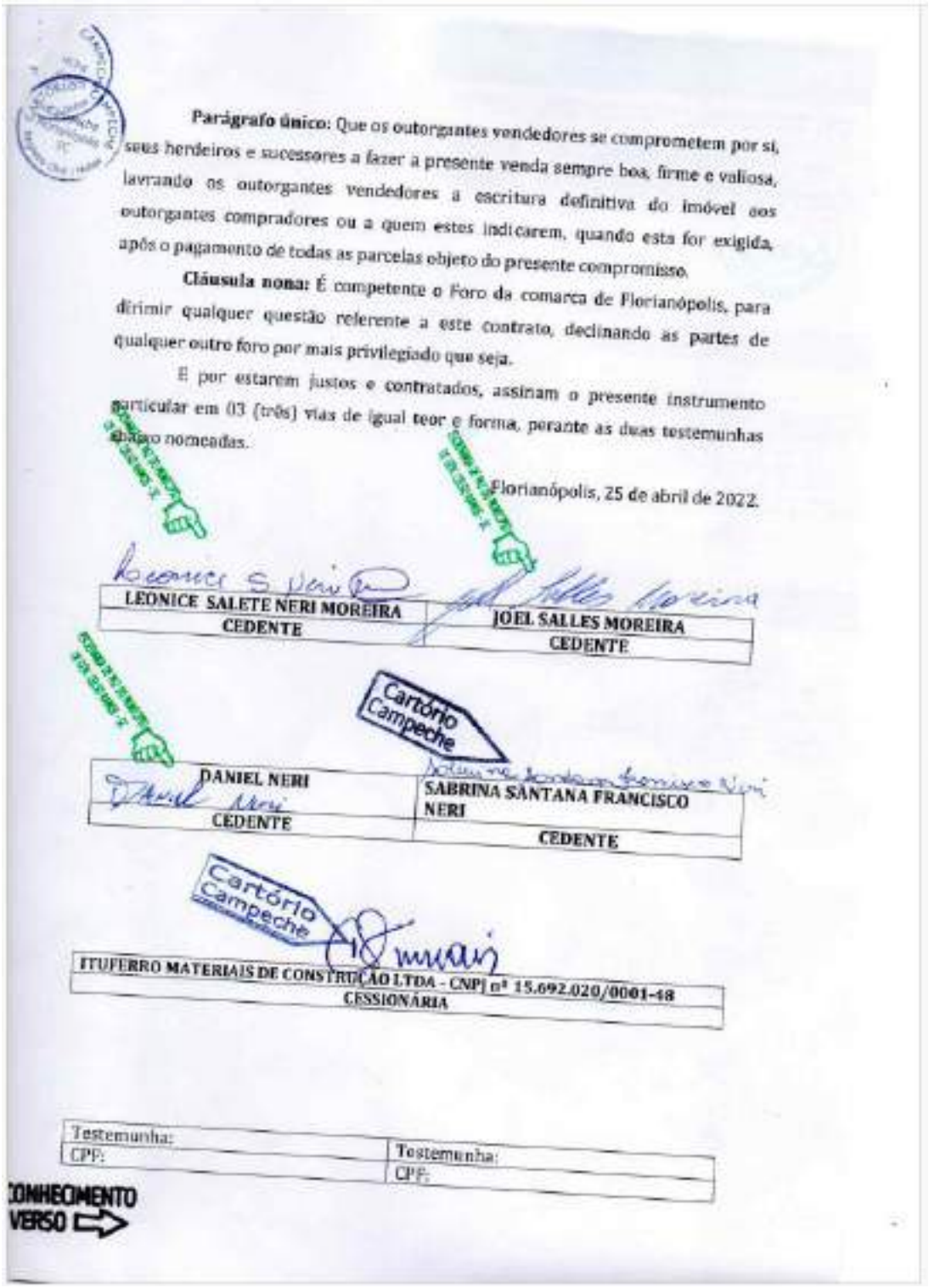
Cláusula sexta: OS CEDENTES se obrigam a entregar o imóvel de forma livre e desembaraçada, quitando todos os impostos e taxas, se houverem atrasados, a serem devidamente quitados, sendo de sua inteira responsabilidade até a data da efetiva entrada na posse do imóvel pela **CESSIONÀRIA**.

Parágrafo único: A CESSIONÁRIA compromete-se em transferir para seu nome, taxas de IPTU, lixo, esgoto, energia e condomínio, no prazo de 90 (noventa) dias a partir da imissão da posse do imóvel.

Cláusula sétima: Ambas as partes deverão informar de imediato, um ao outro, qualquer alteração de seus endereços, para que possam ser contatados visando o cumprimento das obrigações aqui avençadas.

DAS PENALIDADES:

Cláusula oitava: Fica convencionado uma multa contratual de 10% (dez) por cento sobre o valor integral do contrato à parte que descumprir ou infringir qualquer de suas cláusulas, acrescidos de juros legais e correção monetária.



Parágrafo único: Que os outorgantes vendedores se comprometem por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, lavrando os outorgantes vendedores a escritura definitiva do imóvel aos outorgantes compradores ou a quem estes indicarem, quando esta for exigida, após o pagamento de todas as parcelas objeto do presente compromisso.

Cláusula nona: É competente o Foro da comarca de Florianópolis, para dirimir qualquer questão referente a este contrato, declinando as partes de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as duas testemunhas abaixo nomeadas.

Florianópolis, 25 de abril de 2022.

LEONICE SALETE NERI MOREIRA	JOEL SALLES MOREIRA
CEDENTE	CEDENTE

Cartório Campeche

DANIEL NERI	SABRINA SANTANA FRANCISCO NERI
CEDENTE	CEDENTE

Cartório Campeche

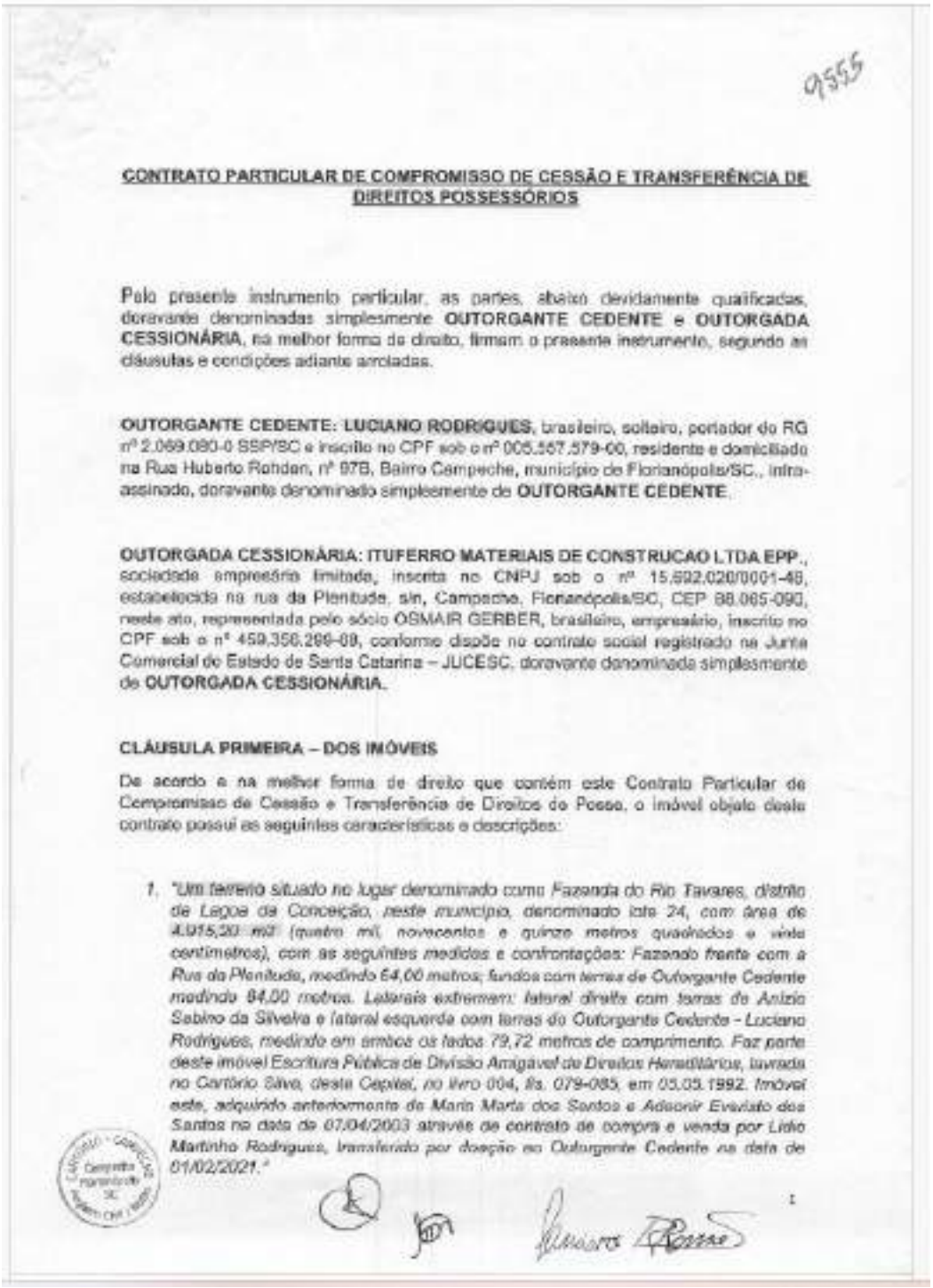
ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
CESSIONÁRIA

Testemunha:	Testemunha:
CPF:	CPF:

CONHECIMENTO VERSO

DOCUMENTOS TERRENO 6 (39 NO REURB)

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS



9555

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS

Pelo presente instrumento particular, as partes, abaixo devidamente qualificadas, doravante denominadas simplesmente **OUTORGANTE CEDENTE** e **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, na melhor forma do direito, firmam o presente instrumento, segundo as cláusulas e condições adiante arroladas.

OUTORGANTE CEDENTE: LUCIANO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 2.069.080-0 SSP/SC e inscrito no CPF sob o nº 005.557.579-00, residente e domiciliado na Rua Huberto Rohden, nº 978, Bairro Campeche, município de Florianópolis/SC., infra-assinado, doravante denominado simplesmente de **OUTORGANTE CEDENTE**.

OUTORGADA CESSIONÁRIA: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA EPP., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 15.592.026/0001-48, estabelecida na rua da Plenitude, s/n, Campeche, Florianópolis/SC, CEP 88.065-090, neste ato, representada pelo sócio OSMAIR GERBER, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 459.356.269-68, conforme dispõe no contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC, doravante denominada simplesmente de **OUTORGADA CESSIONÁRIA.**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS IMÓVEIS

De acordo e na melhor forma de direito que contém este Contrato Particular de Compromisso de Cessão e Transferência de Direitos de Posse, o imóvel objeto deste contrato possui as seguintes características e descrições:

1. *"Um terreno situado no lugar denominado como Fazenda do Rio Tavares, distrito de Lagoa da Conceição, neste município, denominado lote 24, com área de 4.915,20 m2 (quatro mil, novecentos e quinze metros quadrados e vinte centímetros), com as seguintes medidas e confrontações: Fazendo frente com a Rua da Plenitude, medindo 64,00 metros; fundos com terras de Outorgante Cedente medindo 94,00 metros. Laterais extremam: lateral direita com terras de Anizio Sabino da Silveira e lateral esquerda com terras do Outorgante Cedente - Luciano Rodrigues, medindo em ambos os lados 79,72 metros de comprimento. Faz parte deste imóvel Escritura Pública de Divisão Amigável de Direitos Hereditários, lavrada no Cartório Silva, desta Capital, no livro 004, fls. 079-085, em 05.05.1992. Imóvel este, adquirido anteriormente de Maria Maria dos Santos e Adaonir Evaristo dos Santos na data de 07.04/2003 através de contrato de compra e venda por Lidio Martinho Rodrigues, transferido por doação ao Outorgante Cedente na data de 01/02/2021."*

2. "Um terreno situado no lugar denominado como Fazenda do Rio Tavares, no município de Florianópolis, denominado lote 25, com área de 4.915,20 m2 (quatro mil, novecentos e quinze metros quadrados e vinte centímetros), com as seguintes medidas e confrontações: Fazendo frente com a Rua da Pleniitude, medindo 64,00 metros; fundos com terras do Outorgante Cedente, medindo 64,00 metros. Laterais extremam: lateral direita e lateral esquerda com terras do Outorgante Cedente - Luciano Rodrigues, medindo em ambos os lados 79,72 metros de comprimento. Faz parte deste imóvel Escritura Pública de Divisão Amigável de Direitos Hereditários, lavrada no Cartório Silva, desta Capital, no livro 004, fls. 079-085, em 05.05.1992. Imóvel este, adquirido anteriormente de Aurino Sabino da Silveira e Maria Vieira da Silveira na data de 30/05/2010 através de contrato de compra e venda por Lidio Martinho Rodrigues, transferido por doação ao Outorgante Cedente na data de 01/02/2021."

3. Um terreno situado no lugar denominado como Fazenda do Rio Tavares, no município de Florianópolis, denominado lote 26, com área de 4.915,20 m2 (quatro mil, novecentos e quinze metros quadrados e vinte centímetros), com as seguintes medidas e confrontações: Fazendo frente com a Rua da Pleniitude, medindo 64,00 metros; fundos com terras do Outorgante Cedente medindo 64,00 metros. Laterais extremam: lateral direita com terras do Outorgante Cedente e lateral esquerda com terras de João Sabino da Silveira, medindo em ambos os lados 79,72 metros de comprimento. Faz parte deste imóvel Escritura Pública de Divisão Amigável de Direitos Hereditários, lavrada no Cartório Silva, desta Capital, no livro 004, fls. 079-085, em 05.05.1992. Imóvel este, adquirido anteriormente de Aurino Sabino da Silveira e Maria Vieira da Silveira por Romal Ramos na data de 03/07/2010 através de contrato de compra e venda e vendido ao Outorgante Cedente na data de 01/12/2010."

As partes declaram inicialmente, que tiveram conhecimento prévio deste contrato bem como de que compreenderam com exatidão todo seu conteúdo, sentido e alcance, visto haver resultado de mútuo entendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Pelo presente e na melhor forma de direito o **OUTORGANTE CEDENTE**, vende os imóveis supra descritos e caracterizados ao **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, pelo preço certo e ajustado de **R$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**, que serão pagos da seguinte forma e condições:

A) **R$ 100.000,00 (cem mil reais)**, pagos através de transferência bancária, com vencimento na data de **10 de fevereiro de 2021**, sendo:

1. **R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** na conta de titularidade do OUTORGANTE CEDENTE - Banco Caixa Econômica Federal – Agência 3524, Conta Corrente (OP 001), nº 00023902-5;

2. **R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** - Banco do Brasil – Agência 4397-4, Conta Corrente (OP 001), nº 251.908-9, de titularidade de SUELEN MARIA MIRANDA, CPF nº 042.956.589-52;

3. **R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)** – Banco Bradesco – Agência 2092, Conta Corrente (OP 001), nº 77.549-5, de titularidade de ROMALI RAMOS, CPF nº 107.335.998-00, servindo os comprovantes das transferências bancárias como recibo da respectiva parcela;

B) Saldo restante de **R$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)**, qual, será dividido em 16 parcelas fixas e sucessivas de **R$ 100.000,00 (cem mil reais)**, com vencimentos no dia **15 de cada mês a partir de março de 2021**, valores estes, pagos através de transferência bancária para as seguintes contas e titularidades:

R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) - Banco Caixa Econômica Federal – Agência 3524, Conta Corrente (OP 001), nº 00023902-5, de titularidade do OUTORGANTE CEDENTE e,

R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) – Banco do Brasil – Agência 4397-4, Conta Corrente (OP 001), nº 251.908-9, de titularidade de SUELEN MARIA MIRANDA, CPF nº 042.956.589-52, servindo os comprovantes das transferências bancárias como recibo da respectiva parcela.

Parágrafo Primeiro: Caso ocorra atraso no pagamento desta importância por prazo SUPERIOR a 90 (noventa) dias, será considerado arrependimento da **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, acarretando a rescisão automática do presente instrumento, após a notificação extrajudicial, via carta registrada, e-mail ou whatsApp, retomando os imóveis, objetos do presente instrumento, ao patrimônio do **OUTORGANTE CEDENTE**, que poderão dispor deles da melhor forma que lhe convier.

Parágrafo Segundo: Caso as parcelas não sejam quitadas dentro dos prazos aqui pactuados, estas serão corrigidas pelo INPC desde o dia da assinatura do presente contrato, até a data da quitação, acrescidas de juros moratórios de 1% (um por cento ao mês), e multa de 2% (dois por cento). Após 90 (noventa) dias de atraso, será aplicada a penalidade prevista no Parágrafo Primeiro.

Parágrafo Terceiro: Após o pagamento integral do valor acordado O **OUTORGANTE CEDENTE**, obriga-se a emitir o Termo de Quitação a **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, dando plena, geral e irrevogável quitação do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a cessão de direitos e obrigações referentes EXCLUSIVAMENTE aos imóveis descritos na Cláusula Primeira, os quais foram

adquiridos através de Contrato de Compra e Venda firmado em 01/12/2010 e de Doação firmado na data de 01/02/2021, os quais encontram-se devidamente quitados.

Parágrafo Primeiro: O **OUTORGANTE CEDENTE** declara a justo título e de boa fé, que é legítimo possuidor dos imóveis e que os imóveis objetos deste instrumento, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos, pessoais ou fiscais, dívidas, arrestos ou sequestros, ou ainda de restrições de qualquer natureza, respondendo estes pela evicção de direitos sobre os imóveis descritos na Cláusula Primeira.

CLÁUSULA QUARTA - CADEIA SUCESSÓRIA DO IMÓVEL

A posse mansa e pacífica dos **OUTORGANTE CEDENTE** dos terrenos acima descritos, é fundada através de justo título original consubstanciado em termo de conciliação – Escritura Pública de Divisão Amigável de Direitos Hereditários, Lavrada no Cartório Silva, desta Capital, no Livro 004, fls. 079 a 086, em 05/05/1992, Contrato Particular de Compra e Venda (Lote 26, na data de 01/12/2010 e Instrumento de Doação em 01/02/2021, quais, acompanham cópia neste instrumento.

A **PROMITENTE CESSIONÁRIA**, têm integral ciência que os imóveis objeto deste contrato, não possuem Escritura Pública, sendo necessário instruir processo de Usucapião, como também não possuem lançamento de registro de inscrição imobiliária e IPTU perante a Prefeitura Municipal de Florianópolis, ligações na rede pública de luz, água e esgoto, ficando sob a responsabilidade da **OUTORGADA CESSIONARIA** a regularização perante os órgãos e instituições competentes.

CLÁUSULA QUINTA - DA IMISSÃO DA POSSE

A OUTORGADA CESSIONÁRIA é neste ato imitida na posse do imóvel ora transacionado a título precário, exercendo-a em nome do **OUTORGANTE CEDENTE** até que seja efetivada a quitação deste, podendo, entretanto, nele fazer as obras e benfeitorias que desejar, ficando obrigado a respeitar as condições e posturas previstas na legislação pertinente e defendê-lo de ameaças, turbações ou esbulhos, tomando, desde logo e para tal fim, todas as providências, inclusive judiciais ou policiais; ficando o **OUTORGANTE CEDENTE** isento de qualquer responsabilidade pela falta ou perda da posse, resultante da culpa ou negligência da **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, em não defendê-la.

CLÁUSULA SEXTA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo vedado os direitos de suspensão, arrependimento ou desistência, sob qualquer pretexto, obrigando ao seu fiel cumprimento respondendo cada uma das partes, pela evicção de direito, comportando adjudicação compulsória na hipótese de recusa, omissão ou impossibilidade de emitir o termo de quitação em favor da **OUTORGANTE CESSIONÁRIA** ou a quem este indicar, com as seguintes exceções previstas neste instrumento.

4

Parágrafo primeiro: Como exceção aos princípios da irretratabilidade e irrevogabilidade ora expressamente constituídos, admite-se a rescisão deste instrumento por caracterização de infringência contratual e em especial pelo não cumprimento por parte dos **CONTRATANTES** das obrigações livremente assumidas neste instrumento.

Parágrafo segundo: Processadas as notificações e comunicações devidas ao **OUTORGANTE CESSIONÁRIO** e decorridos os prazos convencionados sem atendimento e cumprimento da obrigação inadimplente, serão os imóveis devolvidos livre de pessoas e coisas, ao proprietário originário, mediante imediata imissão na posse, independentemente de qualquer outra formalidade ou da propositura da ação judicial de rescisão contratual.

Parágrafo terceiro: Fica estabelecido que a **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, antes da quitação, somente poderá vender, transferir, ceder, no todo ou em parte, os imóveis negociados, objeto deste contrato, com a anuência por escrito do **OUTORGANTE CEDENTE**.

Parágrafo quarto: A tolerância por parte dos **CONTRATANTES**, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento das obrigações legais e contratuais, não constituirão novação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA MULTA RESCISÓRIA

O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, acarretará uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel, além das custas dos tais procedimentos legais, para garantia dos direitos da parte inocente, nos termos da Lei.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A) O presente instrumento somente poderá ser alterado ou modificado por aditamento ou ratificação assinada pelas partes contratantes.

B) Operada a rescisão deste instrumento, na hipótese de inadimplência, ficará o **OUTORGANTE CEDENTE** de imediato liberado e autorizado de pleno direito a dispor do imóvel, sem ressalva ou restrição de nenhuma natureza, independentemente de quaisquer outros procedimentos judiciais ou extrajudiciais, perdendo a **OUTORGADA CESSIONÁRIA** todas as benfeitorias, acessões e construções eventualmente realizadas, sem direito a indenização ou retenção.

C) Os **CONTRATANTES** declaram expressamente que leram detidamente o presente instrumento, e em especial às condições do negócio e suas obrigações, não sendo lícita qualquer futura alegação judicial ou extrajudicial de que desconhecia as condições do negócio.

D) Que em cumprimento a Lei Complementar Estadual nº 387, de 23/07/2007, e Circular nº 029/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, de 14/11/2007, as partes declaram que a transação comercial constante deste contrato, foi intermediada pelo corretor de imóveis, Romail Ramos Creci 11033.485 SC.

E) O **OUTORGANTE CEDENTE** declara que a medição de área total do terreno é oficialmente a descrita neste contrato em conformidade com a documentação oficial do

imóvel e assim as partes instituem a cláusula AD MENSURAM (art. 500, caput, do CC/2002).

F. O **OUTORGANTE CEDENTE** declara, ainda, sob as penas da Lei, que não transferiu ditos imóveis, ou parte dele, a qualquer outra pessoa, anteriormente à lavratura deste contrato, sob pena de resolução imediata do contrato e pagamento da multa contratual por descumprimento do contratual.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

Fica eleito o Foro da comarca de Florianópolis/SC, para dirimir quaisquer litígios oriundos do presente contrato.

E, por estarem, assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3(três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as 2(duas) testemunhas abaixo firmadas e a tudo presentes, para que produza todos os seus efeitos legais.

Florianópolis/SC, 08 de fevereiro de 2021.

Cartório Campeche

LUCIANO RODRIGUES
OUTORGANTE CEDENTE

Cartório Campeche

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA
OUTORGADA CESSIONÁRIA

Cartório Campeche

Testemunhas:

Nome: Ronaldi Ramos
CPF nº 107.335.998-00

Nome: paulin maio miranda
CPF nº: 042 956. 539-52

RECONHECIMENTO NO VERSO

DOCUMENTOS TERRENO 7 (12 NO REURB)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **LUCIO MAURO GONZAGA**, brasileiro, solteiro, técnico em segurança do trabalho, inscrito no RG nº 3092127 SSP/SC e CPF nº 005.252.429-96 e **LUCIANA CATARINA VIEIRA TEIXEIRA**, brasileira, solteira, tosadora de animais, inscrita no RG nº 5653254 SSP/SC e CPF nº 011.889.439-07, ambos residentes e domiciliados na Servidão Palmito, 8, Campeche, Florianópolis/SC, 88065-095, doravante designados simplesmente como **CEDENTES**, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.029/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente como **CESSIONÁRIA**, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula primeira: OS CEDENTES são possuidores para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno com área de 290 m², situado no Campeche, com as seguintes medidas e divisas: **frente** medindo 10,00 metros para a Servidão Palmito; **fundos** medindo 10,00 metros com terras de Miguel Gerônimo Silveira, **laterais** com 29,00 metros cada, extremando de um lado com terras de Edith Possati Amadori e de outro lado com terras de Maria Rosa Costa; e uma casa com 117,88 m² de área construída em alvenaria, conforme descrito no espelho de IPTU. Constando na casa todos os móveis sob medida, pedras, bancadas e tudo que há na casa relacionado a sua parte construtiva.

O referido imóvel está inscrito junto a **PMF sob o nº 66.11.074.1195.001-905**, tendo sido a inscrição anterior de nº 66.11.084.0822.001-108.

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula segunda: **OS CEDENTES** declaram, neste ato e sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado, está sendo transferido neste ato livre e desembaraçado de impostos, taxas ou entraves de qualquer natureza, assim entendidos: hipotecas, inventário, taxas e contribuições e seus anexos, etc., enfim todo qualquer ônus que porventura recaia ou venha gravar sobre o dito imóvel aqui transferido, fazendo a presente transação boa, firme, valiosa, a qualquer tempo.

DO PAGAMENTO

Cláusula quarta: o valor global do imóvel ora adquirido é de R$ 1.665.000,00 (um milhão seiscentos e sessenta e cinco mil reais) pagos da seguinte forma:

a) **R$ 265.000,00** (duzentos e sessenta e cinco mil reais) que serão pagos através de transferência bancária para a Conta do Vendedor **LÚCIO MAURO GONZAGA**, no banco da Caixa Econômica Federal, Agência 1078, operação 013, Conta Corrente 37839-9, no ato da assinatura deste instrumento, qual seja dia **10/03/2023**;

b) **R$ 100.000,00** (cem mil reais) em material de construção na empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.692.020/0001-48, seguindo o valor de **tabela anexo**;

c) E mais **13** (treze) parcelas iguais e fixas no valor de **R$ 100.000,00** (cem mil reais) cada, vencendo-se a primeira em **10/04/2023** e a última em **10/05/2024**, que serão pagas mensalmente através de transferência bancária para a Conta do Vendedor **LÚCIO MAURO GONZAGA**, no banco da Caixa Econômica Federal, Agência 1078, operação 013, Conta Corrente 37839-9, cuja compensação dos valores em conta, farão a quitação.

DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Cláusula quinta: OS CEDENTES se comprometem a entregar para **A CESSIONÁRIA**, a posse do referido imóvel objeto deste contrato, em até 30 (trinta) dias após a quitação do mesmo. Dessa forma, a data limite para desocupação do imóvel será impreterivelmente, em **10/06/2024.**

DOS IMPOSTOS E TAXAS:

Cláusula sexta: OS CEDENTES se obrigam a entregar o imóvel de forma livre e desembaraçada, quitando todos os impostos e taxas, se houverem atrasados, a serem devidamente quitados, sendo de sua inteira responsabilidade até a data da efetiva entrada na posse do imóvel pela **CESSIONÁRIA.**

Parágrafo único: A CESSIONÁRIA compromete-se em transferir para seu nome, taxas de IPTU, lixo, esgoto, energia e condomínio, no prazo de 90 (noventa) dias a partir da imissão da posse do imóvel.

Cláusula sétima: Ambas as partes deverão informar de imediato, um ao outro, qualquer alteração de seus endereços, para que possam ser contatados visando o cumprimento das obrigações aqui avençadas.

DAS PENALIDADES:

Cláusula oitava: Fica convencionado uma multa contratual de **10%** (dez) por cento sobre o valor integral do contrato à parte que descumprir ou infringir qualquer de suas cláusulas, acrescidos de juros legais e correção monetária.

Parágrafo único: Que os outorgantes CEDENTES se comprometem por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, lavrando os outorgantes CEDENTES a escritura definitiva do imóvel aos outorgantes compradores ou a quem estes indicarem, quando esta for exigida, após o pagamento de todas as parcelas objeto do presente compromisso.

Cláusula nona: É competente o Foro da comarca de Florianópolis, para dirimir qualquer questão referente a este contrato, declinando as partes de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as duas testemunhas abaixo nomeadas.

Florianópolis, 8 de março de 2023.

LUCIO MAURO GONZAGA	LUCIANA CATARINA VIEIRA TEIXEIRA
CEDENTE	CEDENTE

OSMAIR GERBER:45935629968

ITU FERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
CESSIONÁRIA

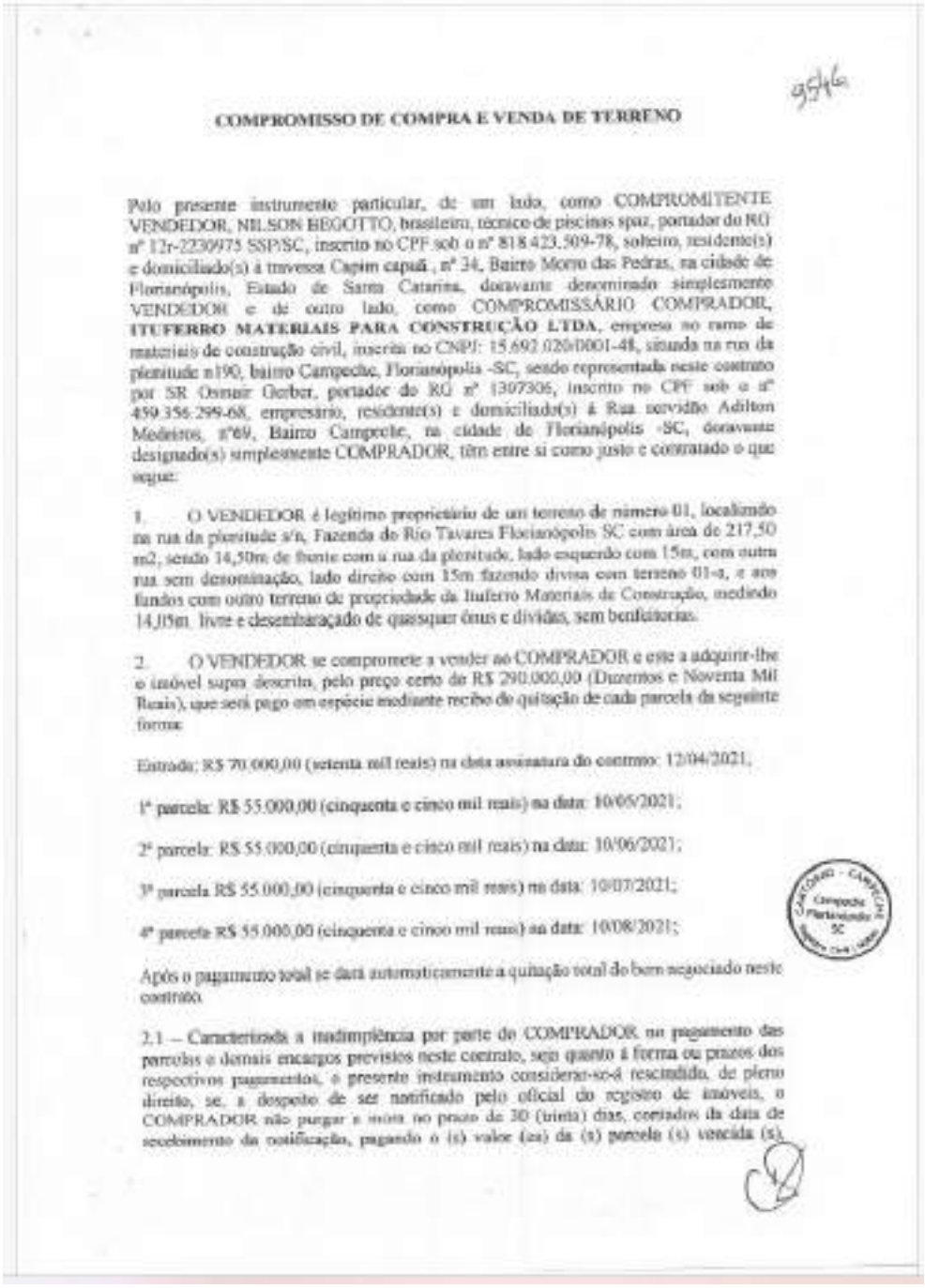
Testemunha:	Testemunha:
CPF: 052.199.254-11	CPF: 040.341.681-03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Cartório de Paz Distrito do Campeche - Comarca de Florianópolis
Felipe Felício Bianchini - Tabelião e Oficial Registrador

ESCRIVANIA DE PAZ DO DISTRITO DO CAMPECHE

DOCUMENTOS TERRENO 8 (18 NO REURB)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO



COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como COMPROMITENTE VENDEDOR, NELSON BEGOTTO, brasileiro, técnico de piscinas spaz, portador do RG nº 12r-2230975 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 818.423.509-78, solteiro, residente(s) e domiciliado(s) à travessa Capim capuã , nº 34, Bairro Morro das Pedras, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, doravante denominado simplesmente VENDEDOR e de outro lado, como COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, **ITUFERRO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, empresa no ramo de materiais de construção civil, inscrita no CNPJ: 15.692.020/0001-48, situada na rua da plenitude n190, bairro Campeche, Florianópolis -SC, sendo representada neste contrato por SR Osmair Gerber, portador do RG nº 1307306, inscrito no CPF sob o nº 459.356.299-68, empresário, residente(s) e domiciliado(s) à Rua servidão Adilton Medeiros, nº89, Bairro Campeche, na cidade de Florianópolis -SC, doravante designado(s) simplesmente COMPRADOR, têm entre si como justo e contratado o que segue:

1. O VENDEDOR é legítimo proprietário de um terreno de número 01, localizado na rua da plenitude s/n, Fazenda do Rio Tavares Florianópolis SC com área de 217,50 m2, sendo 14,50m de frente com a rua da plenitude, lado esquerdo com 15m, com outra rua sem denominação, lado direito com 15m fazendo divisa com terreno 01-a, e aos fundos com outro terreno de propriedade da Ituferro Materiais de Construção, medindo 14,05m. livre e desembaraçado de quaisquer ônus e dívidas, sem benfeitorias.

2. O VENDEDOR se compromete a vender ao COMPRADOR e este a adquirir-lhe o imóvel supra descrito, pelo preço certo de R$ 290.000,00 (Duzentos e Noventa Mil Reais), que será pago em espécie mediante recibo de quitação de cada parcela da seguinte forma:

Entrada: R$ 70.000,00 (setenta mil reais) na data assinatura do contrato: 12/04/2021;

1ª parcela: R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) na data: 10/05/2021;

2ª parcela: R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) na data: 10/06/2021;

3ª parcela R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) na data: 10/07/2021;

4ª parcela R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) na data: 10/08/2021;

Após o pagamento total se dará automaticamente a quitação total do bem negociado neste contrato.

2.1 – Caracterizada a inadimplência por parte do COMPRADOR no pagamento das parcelas e demais encargos previstos neste contrato, seja quanto à forma ou prazos dos respectivos pagamentos, o presente instrumento considerar-se-á rescindido, de pleno direito, se, a despeito de ser notificado pelo oficial do registro de imóveis, o COMPRADOR não purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, pagando o (s) valor (es) da (s) parcela (s) vencida (s).

acrescido (s) de juros de 1% (um por cento) ao mês e despesas feitas pelos VENDEDORES com a notificação. Verificada a rescisão do contrato, as partes sujeitar-se-lão ao disposto na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, artigos 32 a 35.

2.2 - O recebimento das prestações de forma que não a ajustada e fora dos respectivos vencimentos deverá ser considerado mera liberalidade por parte do VENDEDOR, não implicando novação ou alteração das cláusulas estipuladas.

3. A posse precária do imóvel ora compromissado, desde já, é transferida ao COMPRADOR, que deverá defendê-la de qualquer turbação ou esbulho.

3.1 - Imitindo-se o COMPRADOR, desde logo, na posse do imóvel, ser-lhe-á permitido realizar no imóvel as benfeitorias que julgar conveniente. Todas as construções que porventura o COMPRADOR pretender realizar no lote ora compromissado deverão ser previamente aprovadas pelos poderes públicos competentes, quando necessário.

4. O presente contrato é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, e vinculará não só os contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores, vedado o arrependimento por ambas as partes, que ora renunciam expressamente à faculdade concedida pelo artigo 420 do Novo Código Civil.

5. A escritura definitiva de venda e compra do imóvel será outorgada após o pagamento integral do preço ajustado, mediante a quitação do contrato.

6. O COMPRADOR terá responsabilidade, a partir desta data, pelo pagamento de todos os impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel, inclusive que vierem a ser criados a partir desta data, e deverá pagá-los na forma e prazos legais, ainda que lançados em nome do VENDEDOR.

6.1 - O COMPRADOR responsabilizar-se-á, ainda, por todas as despesas pertinentes ao presente contrato e da futura escritura definitiva, em especial:

a) pelo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Intervivos;

b) pelos Emolumentos do tabelionato e do Registro de Imóveis.

7. O VENDEDOR declara expressamente:

a) que desconhece a existência de ações de qualquer natureza que se refiram ao imóvel, objeto deste instrumento;

b) que não existe qualquer locatário, sublocatário, comodatário ou terceiro ocupante no imóvel;

c) que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais.

8. O COMPRADOR declara que não possui informações cadastrais negativas ou medidas judiciais que de qualquer forma comprometam sua solvabilidade.

9. Os contratantes autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a proceder os registros, averbações, anotações e cancelamentos que se façam necessários em função do ora acordado.

12. As partes elegem o foro desta Comarca de Florianópolis -SC para dirimir eventuais litígios oriundos deste instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente, em 2 vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Local e data: 12/Abril/2021.

VENDEDOR

Cartório Campeche

Cartório Campeche

COMPRADOR

Testemunhas:

1°) Ass. _____

Nome:

RG:

2°) Ass. _____

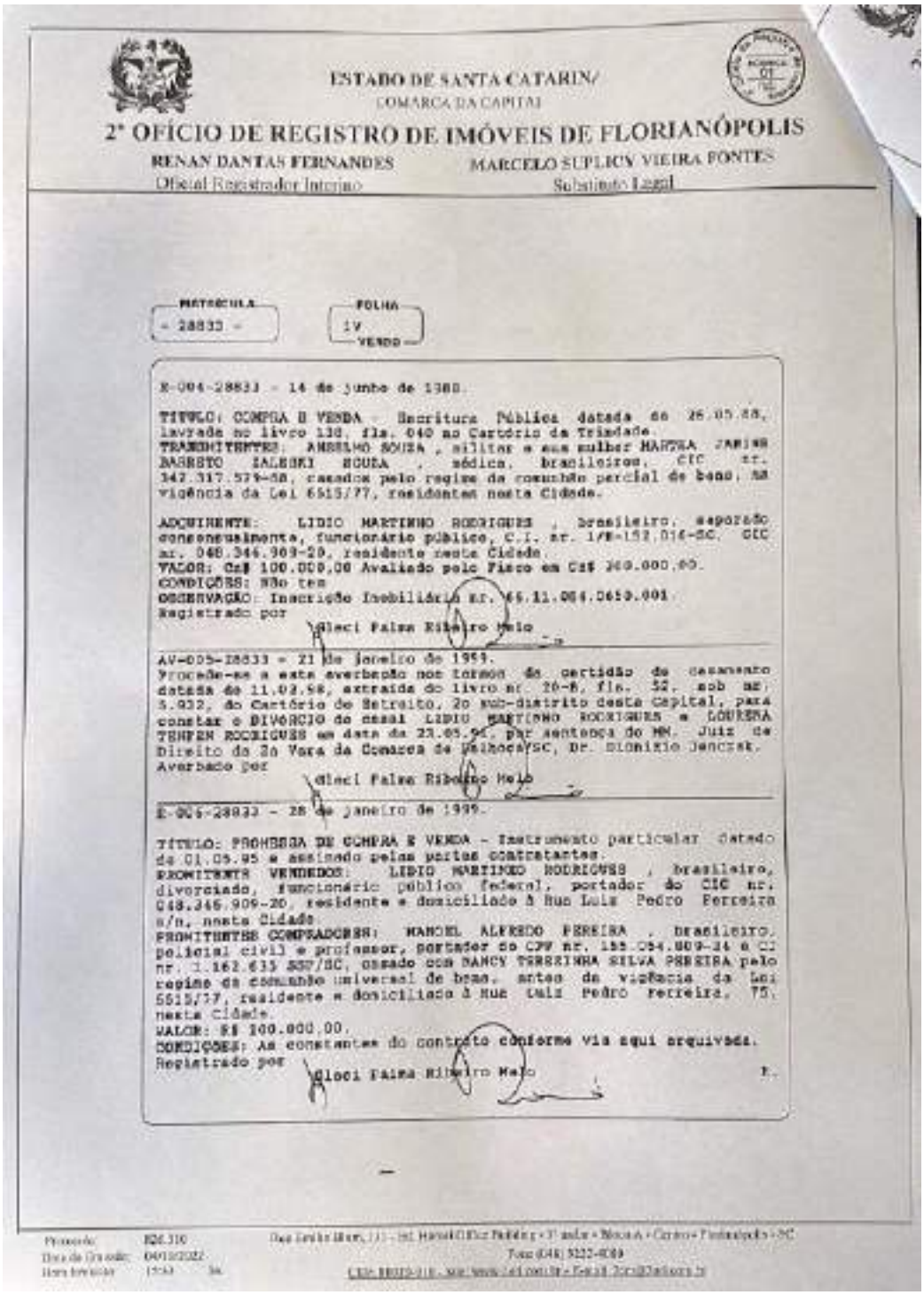
Nome:

RG:

ESCRIVANIA DE PAZ DO DISTRITO DO CAMPECHE

DOCUMENTOS TERRENO 9 (41 NO REURB)

MATRÍCULA DA ÁREA ORIGINAL



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS
RENAN DANTAS FERNANDES — Oficial Registrador Interino
MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES — Substituto Legal

MATRÍCULA 28833 | FOLHA 1V | VERSO

R-004-28833 - 14 de junho de 1988.

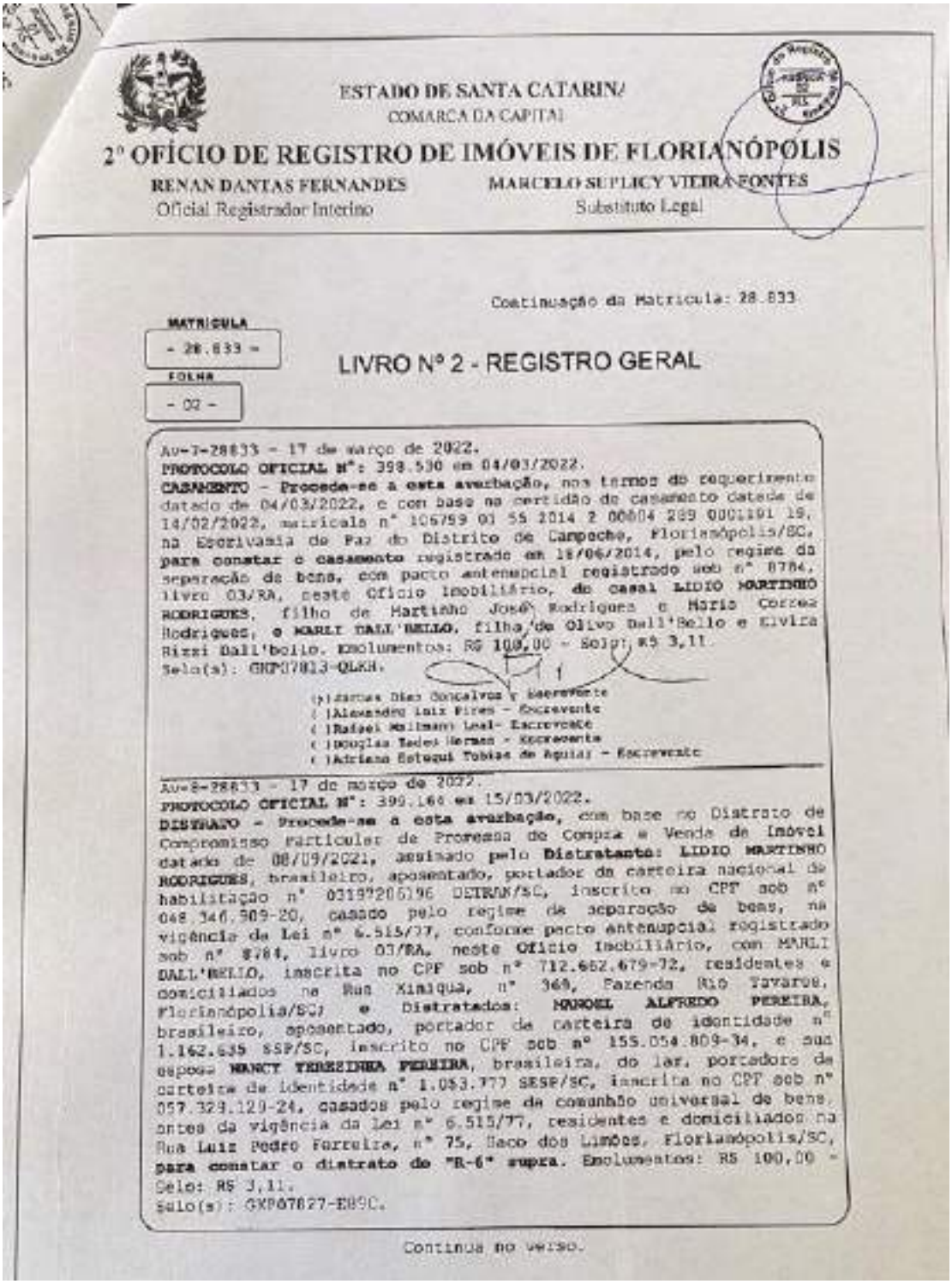
TITULO: COMPRA E VENDA - Escritura Pública datada de 26.05.88, lavrada no livro 138, fls. 040 no Cartório da Trindade.
TRANSMITENTES: ANSELMO SOUZA, militar e sua mulher MARIA JANIRA BARRETO SALESKI SOUZA, médica, brasileiros, CIC nr. 342.317.579-68, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta Cidade.

ADQUIRENTE: LIDIO MARTINHO RODRIGUES, brasileiro, separado consensualmente, funcionário público, C.I. nr. 1/R-152.016-SC, CIC nr. 048.346.909-20, residente nesta Cidade.
VALOR: Cz$ 100.000,00 Avaliado pelo Fisco em Cz$ 300.000,00.
CONDIÇÕES: Não tem
OBSERVAÇÃO: Inscrição Imobiliária nr. 46.11.064.0619.001
Registrado por
Gleci Falsa Ribeiro Melo

AV-005-28833 - 21 de janeiro de 1994.
Procede-se a este averbação nos termos da certidão de casamento datada de 11.02.94, extraída do livro nr. 20-B, fls. 52, sob nr. 5.932, do Cartório do Estreito, 2o sub-distrito desta Capital, para constar o DIVÓRCIO do casal LIDIO MARTINHO RODRIGUES e LOURENA TEREZA RODRIGUES em data de 23.05.94, por sentença do MM. Juiz de Direito da 3a Vara da Comarca de Palhoça/SC, Dr. Dionízio Jenczak.
Averbado por
Gleci Falsa Ribeiro Melo

R-006-28833 - 25 de janeiro de 1995.

TITULO: PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Instrumento particular datado de 01.05.95 e assinado pelas partes contratantes.
PROMITENTE VENDEDOR: LIDIO MARTINHO RODRIGUES, brasileiro, divorciado, funcionário público federal, portador do CIC nr. 048.346.909-20, residente e domiciliado à Rua Luiz Pedro Ferreira s/n, nesta Cidade.
PROMITENTE COMPRADOR: MANOEL ALFREDO PEREIRA, brasileiro, policial civil e professor, portador do CPF nr. 155.054.809-34 e CI nr. 1.162.635 SSP/SC, casado com NANCY TEREZINHA SILVA PEREIRA pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residente e domiciliado à Rua Luiz Pedro Ferreira, 75, nesta Cidade.
VALOR: R$ 100.000,00.
CONDIÇÕES: As constantes do contrato conforme via aqui arquivada.
Registrado por
Gleci Falsa Ribeiro Melo



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 28.833

MATRÍCULA
- 28.833 -

FOLHA
- 02 -

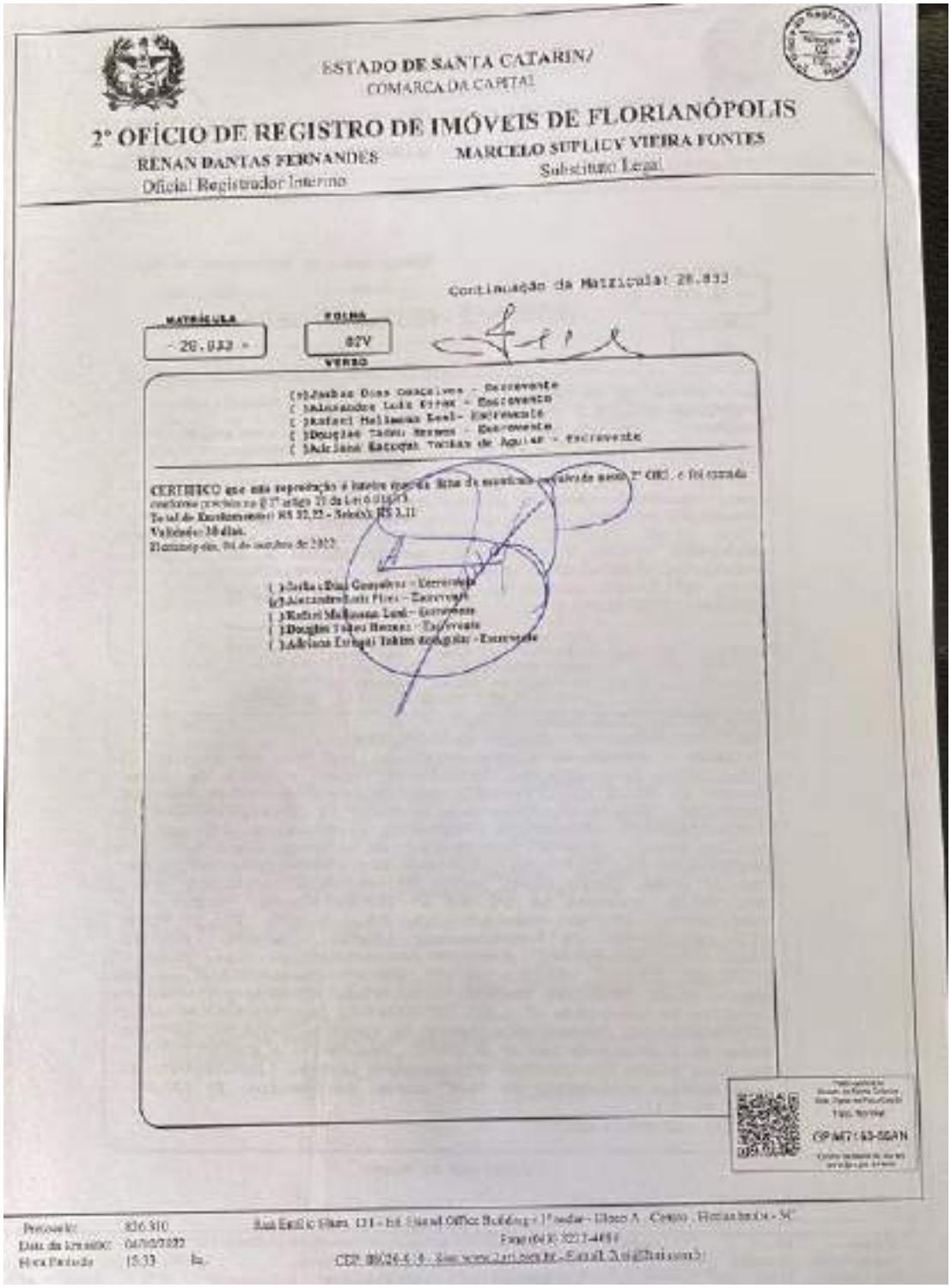
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av-7-28833 - 17 de março de 2022.
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 398.530 em 04/03/2022.
CASAMENTO - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 04/03/2022, e com base na certidão de casamento datada de 14/02/2022, matrícula nº 106799 01 55 2014 2 00004 289 0001191 19, na Escrivania de Paz do Distrito de Campeche, Florianópolis/SC, **para constar o casamento** registrado em 18/06/2014, pelo regime da separação de bens, com pacto antenupcial registrado sob nº 8784, livro 03/RA, neste Ofício Imobiliário, **do casal LIDIO MARTINHO RODRIGUES**, filho de Martinho José Rodrigues e Maria Correa Rodrigues, **e MARLI DALL'BELLO**, filha de Olivo Dall'Bello e Elvira Rizzi Dall'bello. Emolumentos: R$ 100,00 - Selo: R$ 3,11.
Selo(s): GKP07813-QLKH.

( ) Carlos Dias Gonçalves - Escrevente
( ) Alexandre Luiz Pires - Escrevente
( ) Rafael Wallman Leal - Escrevente
( ) Douglas Rodel Hermes - Escrevente
( ) Adriana Estequi Tobias de Aguiar - Escrevente

Av-8-28833 - 17 de março de 2022.
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 399.166 em 15/03/2022.
DISTRATO - Procede-se a esta averbação, com base no Distrato de Compromisso Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel datado de 08/09/2021, assinado pelo **Distratante: LIDIO MARTINHO RODRIGUES**, brasileiro, aposentado, portador da carteira nacional de habilitação nº 03199206196 DETRAN/SC, inscrito no CPF sob nº 048.346.909-20, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 8784, livro 03/RA, neste Ofício Imobiliário, com MARLI DALL'BELLO, inscrita no CPF sob nº 712.662.679-72, residentes e domiciliados na Rua Ximiqua, nº 368, Fazenda Rio Tavares, Florianópolis/SC; e **Distratados: MANOEL ALFREDO PEREIRA**, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº 1.162.635 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 155.054.809-34, e sua esposa **NANCY TEREZINHA PEREIRA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 1.053.777 SESP/SC, inscrita no CPF sob nº 057.329.129-24, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Luiz Pedro Ferreira, nº 75, Saco dos Limões, Florianópolis/SC, **para constar o distrato do "R-6" supra.** Emolumentos: R$ 100,00 - Selo: R$ 3,11.
Selo(s): GKP07827-E89C.

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL

2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 20.833

MATRÍCULA
- 20.833 -

FOLHA
02V
VERSO

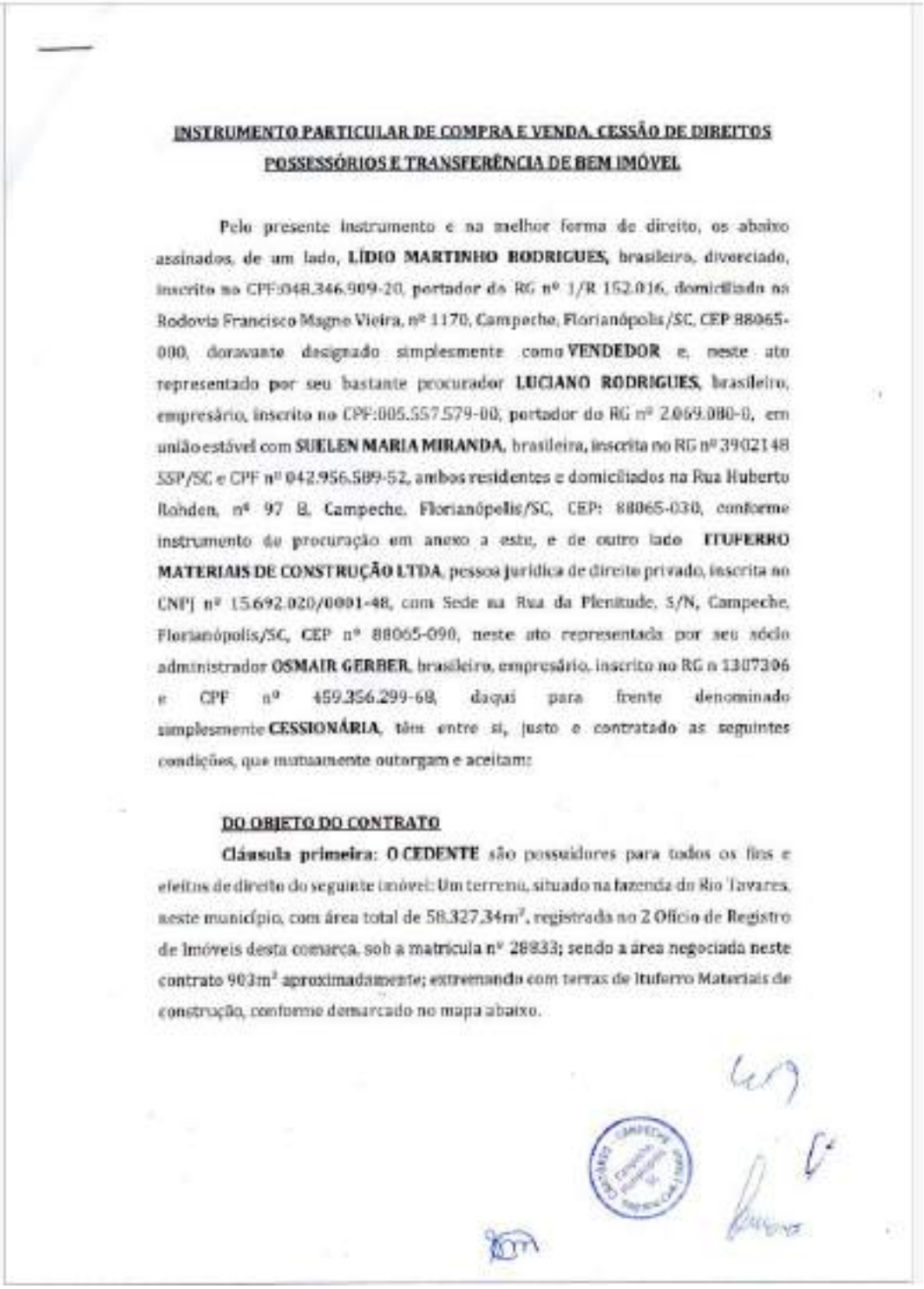
( )Adriana Borges Tonkas de Aguiar - Escrevente

CERTIFICO que esta reprodução é fiel da matrícula acima citada do 2° OFÍCIO, e foi extraída conforme previsto no § 1° artigo 19 da Lei 6.015/73.
Total de Emolumentos: R$ 32,22 - Selo(s): R$ 3,11
Validade: 30 dias.
Florianópolis, 04 de outubro de 2022.

( )Adriana Borges Tonkas de Aguiar - Escrevente

Protocolo: 826.910
Data da Entrada: 04/10/2022
Hora Entrada: 15:33 h.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊCIA DE BEM IMÓVEL



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **LÍDIO MARTINHO RODRIGUES**, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF:048.346.909-20, portador do RG nº 1/R 152.016, domiciliado na Rodovia Francisco Magno Vieira, nº 1170, Campeche, Florianópolis/SC, CEP 88065-000, doravante designado simplesmente como **VENDEDOR** e, neste ato representado por seu bastante procurador **LUCIANO RODRIGUES**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF:005.557.579-00, portador do RG nº 2.069.080-0, em união estável com **SUELEN MARIA MIRANDA**, brasileira, inscrita no RG nº 3902148 SSP/SC e CPF nº 042.956.589-52, ambos residentes e domiciliados na Rua Huberto Rohden, nº 97 B, Campeche, Florianópolis/SC, CEP: 88065-030, conforme instrumento de procuração em anexo a este, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente **CESSIONÁRIA**, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula primeira: O CEDENTE são possuidores para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno, situado na fazenda do Rio Tavares, neste município, com área total de 58.327,34m², registrada no 2 Ofício de Registro de Imóveis desta comarca, sob a matrícula nº 28833; sendo a área negociada neste contrato 903m² aproximadamente; extremando com terras de Ituferro Materiais de construção, conforme demarcado no mapa abaixo.

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula Primeira: **O CEDENTE** declara, neste ato e sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado, está sendo transferido neste ato livre e desembaraçado de impostos, taxas ou entraves de qualquer natureza, assim entendidos: hipotecas, inventário, taxas e contribuições e seus anexos, etc., enfim todo qualquer ônus que porventura recaia ou venha gravar sobre o dito imóvel aqui transferido, fazendo a presente transação boa, firme, valiosa, a qualquer tempo.

DO PAGAMENTO

Cláusula quarta: o valor global do imóvel ora adquirido é de **R$** 1.200.000,00 (um milhão duzentos mil reais) que serão pagos em **12 (doze) parcelas iguais e fixas no valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) cada,**

vencendo-se a 1ª primeira em 10/01/2023, e a última em 10/01/2024, sendo que o pagamento da parcela de cada mês, deverá ser depositado 50% na conta bancária do procurador do vendedor, o Sr. **LUCIANO RODRIGUES**, junto ao Banco do Brasil, agência 4397-4, Conta Corrente 50.563-3 e os outros 50% na conta bancária da esposa do mesmo, qual seja, Sra. **SUELEN MARIA MIRANDA**, junto ao Banco do Brasil agência 4397-4, Conta Corrente 251.908-9, cuja compensação do valor de cada parcela paga, dará plena e geral quitação da transação a que se refere.

DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO E DO CONTRATO DE ALUGUEL VIGENTE.

Cláusula quinta: O CEDENTE se comprometem a entregar para **CESSIONÁRIA**, a posse do referido imóvel objeto deste contrato mediante assinatura do presente termo. Contudo, fica condicionada a perfectibilização do ato, o cumprimento integral das obrigações aqui assumidas, bem como a entrega do termo de quitação pelo **VENDEDOR**, ao término do pagamento das parcelas assumidas pela **CESSIONÁRIA**.

Parágrafo único: Fica assegurado ao **CEDENTE**, o recebimento do aluguel pago pela **CESSIONÁRIA**, referente a área adquirida, até o término do pagamento das parcelas avençadas neste contrato.

DAS PENALIDADES:

Cláusula sexta: Fica convencionado uma multa contratual de 10% (dez) por cento sobre o valor integral do contrato à parte que descumprir ou infringir qualquer de suas cláusulas, acrescidos de juros legais e correção monetária.

Parágrafo único: Que os outorgantes vendedores se comprometem por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, transferindo os outorgantes vendedores a posse do imóvel aos outorgantes compradores, após o pagamento de todas as parcelas objeto do presente compromisso.

Cláusula sétima: É competente o Foro da comarca de Florianópolis, para dirimir qualquer questão referente a este contrato, declinando as partes de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as duas testemunhas abaixo nomeadas.

Florianópolis, 22 de novembro de 2022.

Cartório Campeche

LUCIANO RODRIGUES	SUELEN MARIA MIRANDA
PROCURADOR DO CEDENTE	ESPOSA DO PROCURADOR DO CEDENTE

OSMAIR GERBER:45935629968

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-40
CESSIONÁRIA

Testemunha:	Testemunha:
CPF: 052.199.259-11	CPF:

ESCRIVANIA DE PAZ DO DISTRITO DO CAMPECHE

— RECONHECIMENTO(S) 541350 —

Reconhecido por AUTENTICIDADE a(s) assinatura(s) de: (1) LUCIANO RODRIGUES

Em Florianópolis/SC, 25 de novembro de 2022

LIA CAROLINA FURINI DA SILVA - Escrevente

Emolumentos: R$ 3,96 + Selo: R$ 3,11 — Total: R$7,07

Selo Digital de Fiscalização - Selo normal: GCSC05503-SMOE

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

CARTÓRIO CAMPECHE

ESCRIVANIA DE PAZ DO DISTRITO DO CAMPECHE

— RECONHECIMENTO(S) 541474 —

Reconhecido por AUTENTICIDADE a(s) assinatura(s) de: (1) SUELEN MARIA MIRANDA

Em Florianópolis/SC, 25 de novembro de 2022

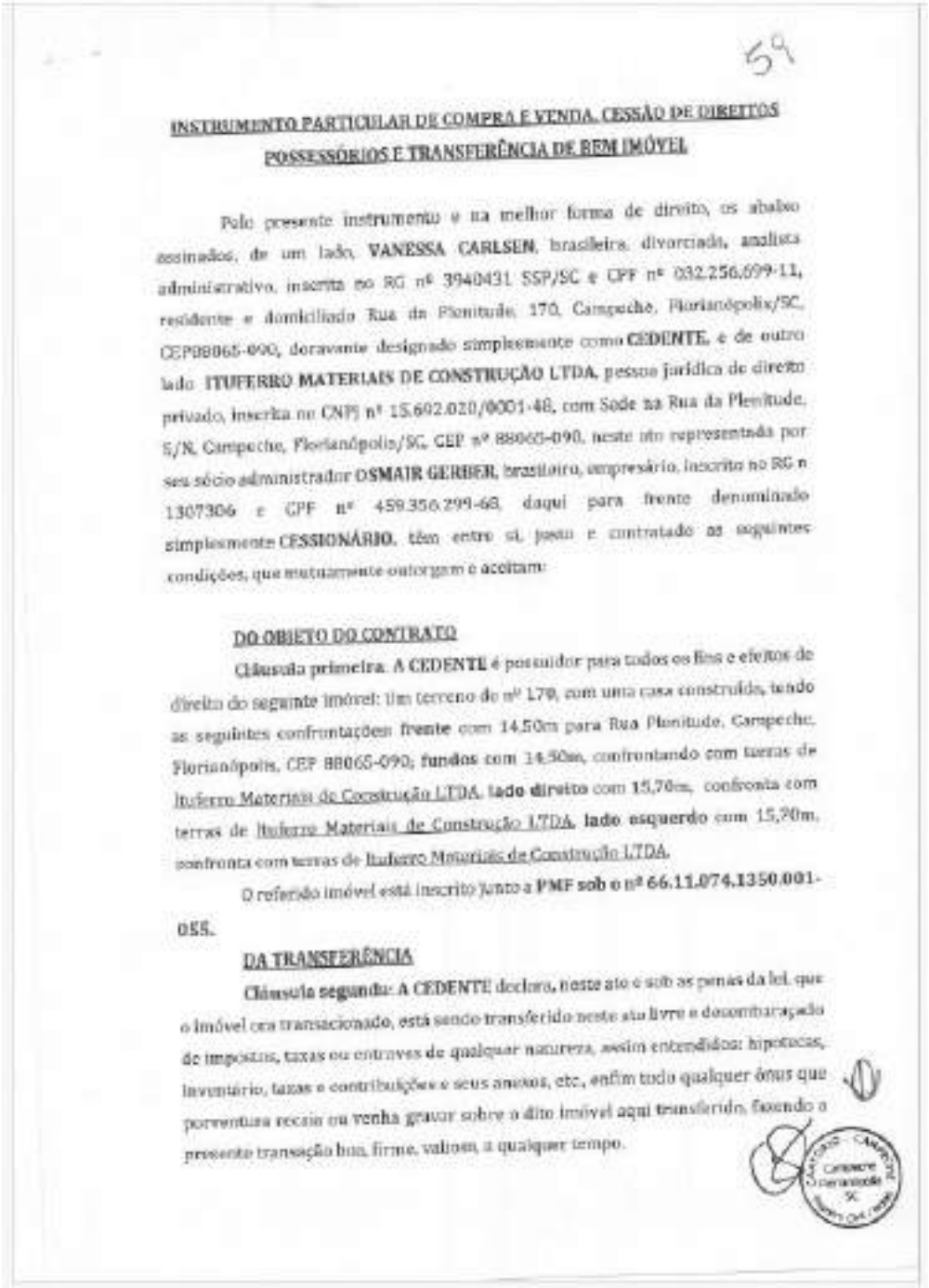
SAMILA DINIZ ARSENIO - Escrevente

Emolumentos: R$ 3,96 + Selo: R$ 3,11 — Total: R$7,07

Selo Digital de Fiscalização - Selo normal: GCSC05503-SHJH

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

DOCUMENTOS TERRENO 10 (17 NO REURB)
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊCIA DE BEM IMÓVEL



69

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **VANESSA CARLSEN**, brasileira, divorciada, analista administrativo, inscrita no RG nº 3940431 SSP/SC e CPF nº 032.256.699-11, residente e domiciliado Rua da Plenitude, 170, Campeche, Florianópolis/SC, CEP88065-090, doravante designado simplesmente como **CEDENTE**, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.602.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente **CESSIONÁRIO**, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula primeira. **A CEDENTE** é possuidor para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno de nº L79, com uma casa construída, tendo as seguintes confrontações **frente** com 14,50m para Rua Plenitude, Campeche, Florianópolis, CEP 88065-090; **fundos** com 14,50m, confrontando com terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA, **lado direito** com 15,70m, confronta com terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA, **lado esquerdo** com 15,70m, confronta com terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA.

O referido imóvel está inscrito junto a **PMF sob o nº 66.11.074.1350.001-055.**

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula segunda: A CEDENTE declara, neste ato e sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado, está sendo transferido neste ato livre e desembaraçado de impostos, taxas ou entraves de qualquer natureza, assim entendidos: hipotecas, inventário, taxas e contribuições e seus anexos, etc., enfim todo qualquer ônus que porventura recaia ou venha gravar sobre o dito imóvel aqui transferido, fazendo o presente transação boa, firme, valiosa, a qualquer tempo.

DO PAGAMENTO

Cláusula terceira: o valor global do imóvel ora adquirido é de R$ 900.000,00 (novecentos mil reais) pagos da seguinte forma:

a) **R$ 100.000,00** (cem mil reais) que serão pagos através de transferência bancária para a Conta da Vendedora, no banco da Caixa Econômica Federal 001, Agência 3524, Conta Corrente 00026126-8, no ato da assinatura deste instrumento;

b) **R$ 270.000,00** (duzentos e setenta mil reais) que deverão ser pagos em 10/01/2022, através de transferência bancária para a Conta da Vendedora, no banco da Caixa Econômica Federal 001, Agência 3524, Conta Corrente 00026126-8;

c) **R$ 265.000,00** (duzentos e sessenta e cinco mil reais) que deverão ser pagos em 10/02/2022, através de transferência bancária para a Conta da Vendedora, no banco da Caixa Econômica Federal 001, Agência 3524, Conta Corrente 00026126-8;

d) **R$ 265.000,00** (duzentos e sessenta e cinco mil reais) que deverão ser pagos em 10/03/2022, através de transferência bancária para a Conta da Vendedora, no banco da Caixa Econômica Federal 001, Agência 3524, Conta Corrente 00026126-8, quitando o presente contrato.

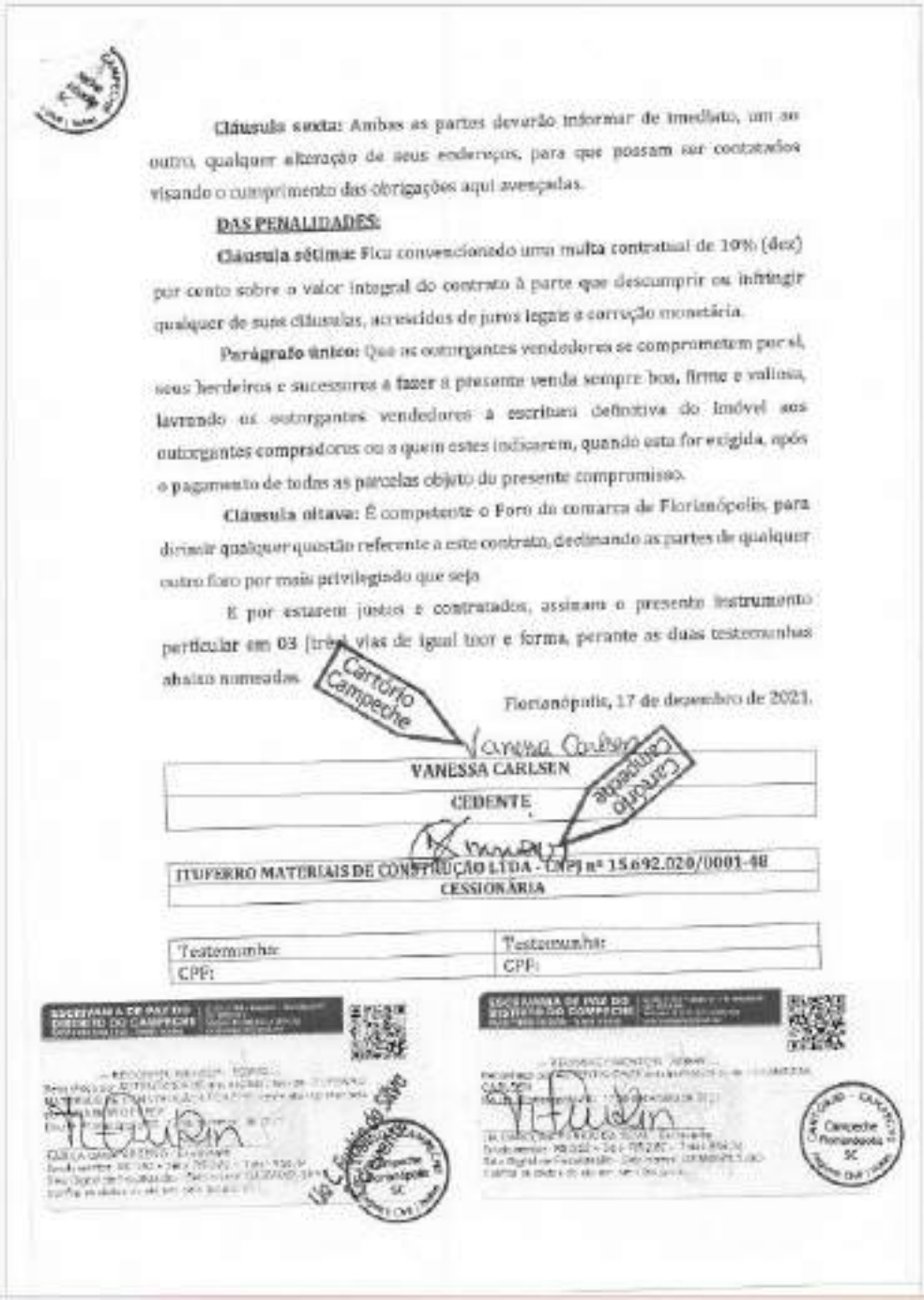
DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Cláusula quarta: A CEDENTE se compromete a entregar para **CESSIONÁRIA**, a posse do referido imóvel objeto deste contrato, em até 90 (noventa) dias após a quitação do mesmo que se dará em 10/03/2022. Dessa forma, a data limite para desocupação do imóvel será impreterivelmente em 10/06/2022.

DOS IMPOSTOS E TAXAS:

Cláusula quinta: A CEDENTE obriga-se a entregar o imóvel de forma livre e desembaraçada, quitando todos os impostos e taxas, se houverem atrasados, a serem devidamente quitados, sendo de sua inteira responsabilidade até a data da efetiva entrada na posse do imóvel pela **CESSIONÁRIA**.

Parágrafo único: A CESSIONÁRIA compromete-se em transferir para seu nome, taxas de IPTU, lixo, esgoto, energia e condomínio, no prazo de 90 (noventa) dias a partir da imissão da posse do imóvel.



Cláusula sexta: Ambas as partes deverão informar de imediato, um ao outro, qualquer alteração de seus endereços, para que possam ser contatados visando o cumprimento das obrigações aqui avençadas.

DAS PENALIDADES:

Cláusula sétima: Fica convencionado uma multa contratual de 10% (dez) por cento sobre o valor integral do contrato à parte que descumprir ou infringir qualquer de suas cláusulas, acrescidos de juros legais e correção monetária.

Parágrafo único: Que os outorgantes vendedores se comprometem por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, lavrando os outorgantes vendedores a escritura definitiva do imóvel aos outorgantes compradores ou a quem estes indicarem, quando esta for exigida, após o pagamento de todas as parcelas objeto do presente compromisso.

Cláusula oitava: É competente o Foro da comarca de Florianópolis, para dirimir qualquer questão referente a este contrato, declinando as partes de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as duas testemunhas abaixo nomeadas.

Florianópolis, 17 de dezembro de 2021.

Cartório Campeche

VANESSA CARLSEN
CEDENTE

Cartório Campeche

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
CESSIONÁRIA

Testemunha:	Testemunha:
CPF:	CPF:

DOCUMENTOS TERRENO 11 (12 NO REURB)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **JAIRO BARBIERI**, brasileiro, casado, pintor, inscrito no RG nº 1ZR-1.277.735 SSP/SC e CPF nº 657.265.619-53 e **MARIA MAGRI**, brasileira, casada, confeiteira, inscrita no RG nº 17/R-2.870.429 SSP/SC e CPF nº 726.161.139-53, ambos residentes e domiciliados na Servidão Palmito, 7ª, Campeche, Florianópolis/SC, 88065-095, doravante designados simplesmente como **VENDEDORES**, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente como **COMPRADORA**, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula primeira: **OS CEDENTES** são possuidores para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno com área de 24,00m², situado no Campeche, com as seguintes medidas e divisas: frente medindo 12,00 metros confrontando com a Servidão Palmito, **lateral direita** medindo 20 metros com terras de terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA, **lateral esquerda** medindo 20 metros com terras de terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA, **fundos** medindo 12,00 metros com propriedade de Ituferro Materiais de Construção LTDA e uma casa com 127,40 m² de área construída em alvenaria, conforme descrito no espelho de IPTU.

O referido imóvel está inscrito junto a **PMF sob o nº 66.11.074.1268.001-535**

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula segunda: **OS VENDEDORES** declaram, neste ato e sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado, está sendo transferido neste ato livre e desembaraçado de impostos, taxas ou entraves de qualquer natureza, assim entendidos: hipotecas, inventário, taxas e contribuições e seus anexos, etc., enfim todo qualquer ônus que porventura recaia ou venha gravar sobre o dito imóvel aqui transferido, fazendo a presente transação boa, firme, valiosa, a qualquer tempo.

DO PAGAMENTO

Cláusula quarta: o valor global do imóvel ora adquirido é de **R$** 1.450.000,00 (um milhão quatrocentos e cinquenta mil reais) pagos da seguinte forma:

a) **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais) que serão pagos através de transferência bancária para a Conta do Vendedor **JAIRO BARBIERI**, no banco do Brasil, Agência 4397-4, Conta Corrente 8.532-4, no ato da assinatura deste instrumento;

b) **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais) que deverão ser pagos em 05/04/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco do Brasil, Agência 4397-4, Conta Corrente 8.532-4.

c) **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais) que deverão ser pagos em 05/05/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco do Brasil, Agência 4397-4, Conta Corrente 8.532-4.

d) **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais) que deverão ser pagos em 05/06/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco do Brasil, Agência 4397-4, Conta Corrente 8.532-4.

e) **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais) que deverão ser pagos em 05/07/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco do Brasil, Agência 4397-4, Conta Corrente 8.532-4.

f) **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais) que deverão ser pagos em 05/08/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco do Brasil, Agência 4397-4, Conta Corrente 8.532-4.

g) **R$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) que deverão ser pagos em 05/09/2022, através de transferência bancária para a Conta do Vendedor, no banco do Brasil, Agência 4397-4, Conta Corrente 8.532-4.

DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Cláusula quinta: OS VENDEDORES se comprometem a entregar para **A COMPRADORA**, a posse do referido imóvel objeto deste contrato, em até 60 (sessenta) dias após a quitação do mesmo que se dará em 05/09/2022. Dessa forma, a data limite para desocupação do imóvel será impreterivelmente, em 5/11/2022.

DOS IMPOSTOS E TAXAS:

Cláusula sexta: OS VENDEDORES se obrigam a entregar o imóvel de forma livre e desembaraçada, quitando todos os impostos e taxas, se houverem atrasados, a serem devidamente quitados, sendo de sua inteira responsabilidade até a data da efetiva entrada na posse do imóvel pela **COMPRADORA**.

Parágrafo único: A COMPRADORA compromete-se em transferir para seu nome, taxas de IPTU, lixo, esgoto, energia e condomínio, no prazo de 90 (noventa) dias a partir da imissão da posse do imóvel.

Cláusula sétima: Ambas as partes deverão informar de imediato, um ao outro, qualquer alteração de seus endereços, para que possam ser contatados visando o cumprimento das obrigações aqui avençadas.

DAS PENALIDADES:

Cláusula oitava: Fica convencionado uma multa contratual de 10% (dez) por cento sobre o valor integral do contrato à parte que descumprir ou infringir qualquer de suas cláusulas, acrescidos de juros legais e correção monetária.

Parágrafo único: Que os outorgantes vendedores se compromete por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, lavrando os outorgantes vendedores a escritura definitiva do imóvel aos

outorgantes compradores ou a quem estes indicarem, quando esta for exigida, após o pagamento de todas as parcelas objeto do presente compromisso.

Cláusula nona: É competente o Foro da comarca de Florianópolis, para dirimir qualquer questão referente a este contrato, declinando as partes de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as duas testemunhas abaixo nomeadas.

Florianópolis, 7 de março de 2022.

JAIRO BARBIERI CPF nº 657.265.619-53	MARIA MAGRI CPF nº 726.161.139-53
VENDEDOR	VENDEDORA

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
COMPRADORA

Testemunha:	Testemunha:
CPF:	CPF:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

TERMO ADITIVO I

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, **JAIRO BARBIERI**, brasileiro, casado, pintor, inscrito no RG nº 12R-1.277.735 SSP/SC e CPF nº 657.265.619-53 e **MARIA MAGRI**, brasileira, casada, confeiteira, inscrita no RG nº 17/R-2.870.429 SSP/SC e CPF nº 726.161.139-53, ambos residentes e domiciliados na Servidão Palmito, 7ª, Campeche, Florianópolis/SC, 88065-095, doravante designados simplesmente como **VENDEDORES**, e de outro lado **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.692.020/0001-48, com Sede na Rua da Plenitude, S/N, Campeche, Florianópolis/SC, CEP nº 88065-090, neste ato representada por seu sócio administrador **OSMAIR GERBER**, brasileiro, empresário, inscrito no RG n 1307306 e CPF nº 459.356.299-68, daqui para frente denominado simplesmente como **COMPRADORA**, têm entre si, justo os termos do contrato principal, todavia em aditivo ao mesmo, por erro de digitação, retifica-se a metragem da clausula primeira, a qual se passa a transcrever:

Cláusula primeira: OS CEDENTES são possuidores para todos os fins e efeitos de direito do seguinte imóvel: Um terreno com área de **240,00m²**, situado no Campeche, com as seguintes medidas e divisas: frente medindo 12,00 metros confrontando com a Servidão Palmito; lateral direita medindo 20 metros com terras de terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA, lateral esquerda medindo 20 metros com terras de terras de Ituferro Materiais de Construção LTDA, fundos medindo 12,00 metros com propriedade de Ituferro Materiais de Construção LTDA e uma casa com 127,40 m² de área construída em alvenaria, conforme descrito no espelho de IPTU.

O referido imóvel está inscrito junto a PMF sob o nº **66.11.074.1268.001-535**

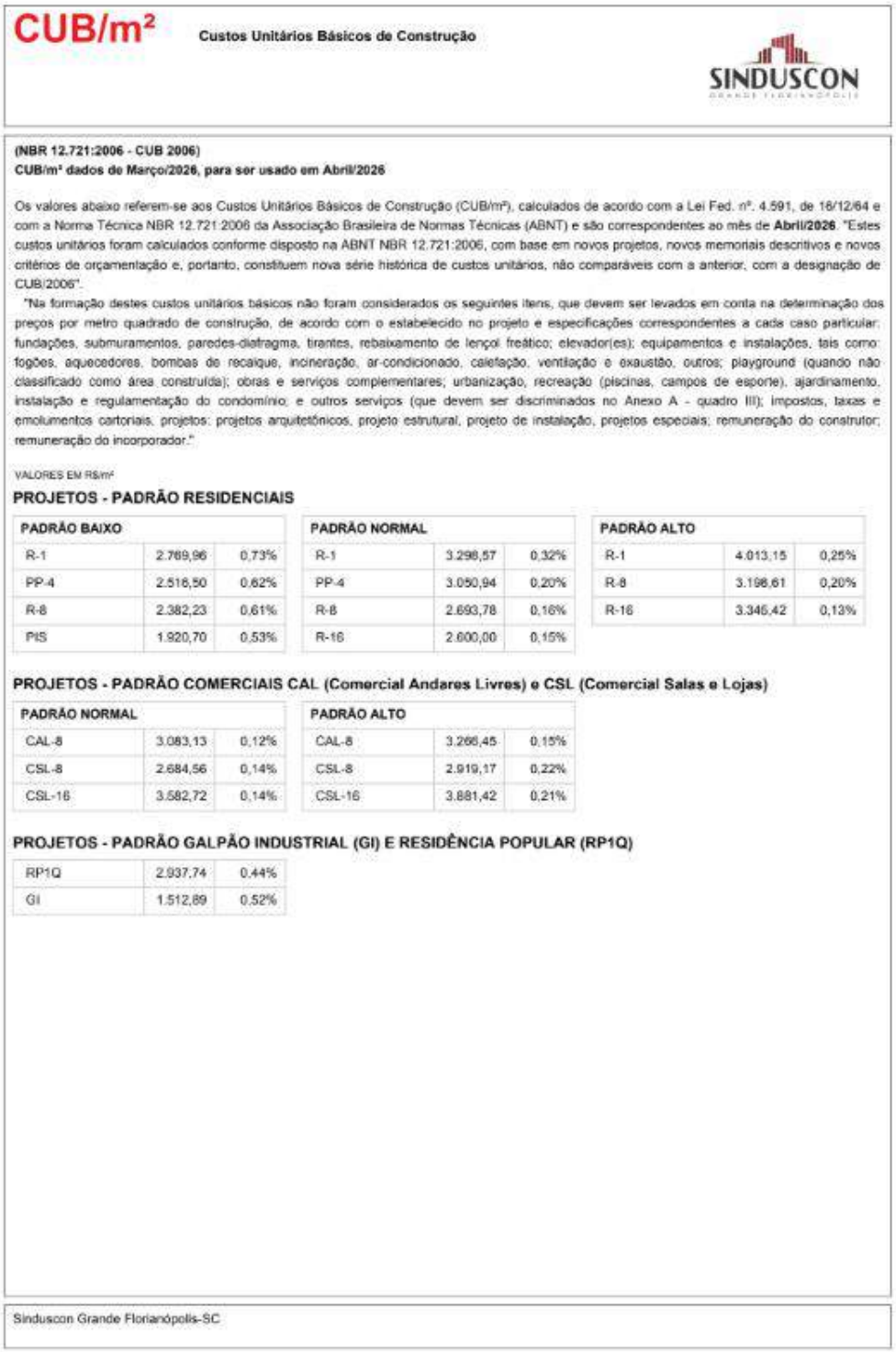
Florianópolis, 24 de abril de 2022.

JAIRO BARBIERI CPF nº 657.265.619-53	MARIA MAGRI CPF nº 726.161.139-53
VENDEDOR	VENDEDORA

ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ nº 15.692.020/0001-48
COMPRADORA

Testemunha:	Testemunha:
CPF:	CPF:

TABELA CUB – ABRIL-26



CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

SINDUSCON GRANDE FLORIANÓPOLIS

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)
CUB/m² dados de Março/2026, para ser usado em Abril/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.769,96	0,73%
PP-4	2.516,50	0,62%
R-8	2.382,23	0,61%
PIS	1.920,70	0,53%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.298,57	0,32%
PP-4	3.050,94	0,20%
R-8	2.693,78	0,16%
R-16	2.600,00	0,15%

PADRÃO ALTO		
R-1	4.013,15	0,25%
R-8	3.196,61	0,20%
R-16	3.346,42	0,13%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	3.083,13	0,12%
CSL-8	2.684,56	0,14%
CSL-16	3.582,72	0,14%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.266,45	0,15%
CSL-8	2.919,17	0,22%
CSL-16	3.881,42	0,21%

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

RP1Q	2.937,74	0,44%
GI	1.512,89	0,52%

Sinduscon Grande Florianópolis-SC

14. IBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

15. FONTES DE PESQUISA

Portal Chaves na Mão

Google Maps

Sinduscon – SC

16. CURRÍCULO DA AVALIADORA

Ana Caroline Furtunato Koerich
(48) 99123.5377

- *Corretora de Imóveis – CRECI/SC 38.015*
- *Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 30431*
- *Perita Avaliadora Judicial e Extrajudicial*
- *Especialização em Avaliação de Imóveis UNISINDIM*
- *Especialização em Perícias Judiciais ZAPE*
- *Participante do IEPAA – Instituto Economistas Peritos e Avaliadores Associados*

17. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 179 páginas, todas de um lado só, assinada digitalmente nesta.

Florianópolis, 14 de Abril de 2026.

SELO CERTIFICADOR
129397

Ana Caroline Furtunato Koerich
CRECI/SC 38.015 – CNAI 30.431