QUINTAU
ARQUITETURA + URBANISMO

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

À
Fundação InoversaSul

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº Q047.001

Finalidade da Avaliação:
Levantamento Patrimonial

Objetivo da Avaliação:
Determinação de valor de mercado

Objeto da Avaliação:
Imóvel urbano – ACREF

Endereço:
Rua José Alves dos Santos Passos, S/N
São Martinho
Tubarão – SC – 88708-700

Coordenadas Geográficas:
-28.452345, -49.025897

Proprietário do Imóvel:
Fundação Universidade do Sul de Santa Catarina - UNISUL

Áreas do Imóvel:
Terreno: 16.176,88 m²
Área construída: 654,66 m²

Resultados da Avaliação:
Valor de Mercado: R$ 6.630.000,00
(Seis milhões, seiscentos e trinta mil reais)

Data de Referência:
27 de julho de 2026

Metodologia:
Método Evolutivo

Especificação:
Grau de Fundamentação: II

Dados do Avaliador:

Pedro Ramon de Navarra Porto
Arquiteto e Urbanista
CAU/BR A193711-1

QuintAU Arquitetura e Urbanismo LTDA
40.960.596/0001-96
CAU PJ48554-1

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES 3
1.1 Solicitante 3
1.2 Interessado 3
1.3 Proprietário 3
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 3
3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO 3
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 3
5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO 4
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 4
6.1 Caracterização da região 4
6.1.1 Ocupação circunvizinha do imóvel avaliando 5
6.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando 6
6.2 Imóvel avaliando 6
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 8
8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS 9
8.1 Determinação do valor do terreno pelo método MCDDM 9
8.1.1 Determinação do valor 10
8.1.2 Especificação da avaliação do terreno 11
8.2 Determinação do valor das benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custo 11
8.2.1 Especificação do método quantificação do custo 12
8.3 Determinação do valor do imóvel 12
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO 13
10. TERMO DE ENCERRAMENTO 13
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 14
ANEXO II – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS 29
ANEXO III – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS 31
ANEXO IV – TRATAMENTO DE DADOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO 32
ANEXO V – TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA 42
ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA 44

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1 Solicitante

Nome: **Fundação Inoversasul**
CNPJ nº: **86.445.293/0001-36**
Endereço: **Av. José Acácio Moreira, 787 – Dehon – 88.704-900**
Município/Estado: **Tubarão/SC**
Telefone-Fax: **(48) 3621-3717**

1.2 Interessado

Nome: **Fundação Inoversasul**
CNPJ nº: **86.445.293/0001-36**
Endereço: **Av. José Acácio Moreira, 787 – Dehon – 88.704-900**
Município/Estado: **Tubarão/SC**
Telefone-Fax: **(48) 3621-3717**

1.3 Proprietário

Nome: **Fundação Universidade do Sul de Santa Catarina - UNISUL**

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de valor de mercado de imóvel urbano situado à Rua José Alves dos Santos Passos, Bairro São Martinho, em Tubarão, Santa Catarina.

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Levantamento patrimonial.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **27 de julho de 2026**;
- A elaboração do presente trabalho se dá a partir de situação paradigma, devidamente autorizada pelo demandante, uma vez que não foi possível a vistoria interna no imóvel;
- Entende-se por **valor de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente pelo bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- É consignado que o Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos);
- Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas.;

- Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico;

- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

- O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

    - Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
    - O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
    - O profissional não aufere qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação:

- Matrícula nº 25.403, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC (**ANEXO VI**);
- Boletim de Cadastro Imobiliário do imóvel, emitido pela Prefeitura de Tubarão (**ANEXO VI**).

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 Caracterização da região

O Município de Tubarão está localizado no sul do Estado de Santa Catarina e possui superfície territorial de aproximadamente 301 km². Segundo o Censo Demográfico do IBGE, em 2022 a população do município era de aproximadamente 110 mil habitantes.

Código IBGE: **4218707**

Região Geográfica Imediata: **Tubarão**

Região Geográfica Intermediária: **Criciúma**

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

Estado: **Santa Catarina**

Região: **Sul**

O município de Tubarão exerce importante papel como polo regional de comércio e prestação de serviços no sul catarinense, atendendo não apenas à população local, mas também aos municípios de seu entorno. Sua localização, próxima à BR-101 e integrada à malha rodoviária regional por importantes eixos de circulação, favorece o deslocamento de pessoas e mercadorias e contribui para a concentração de atividades comerciais, empresariais e de serviços.

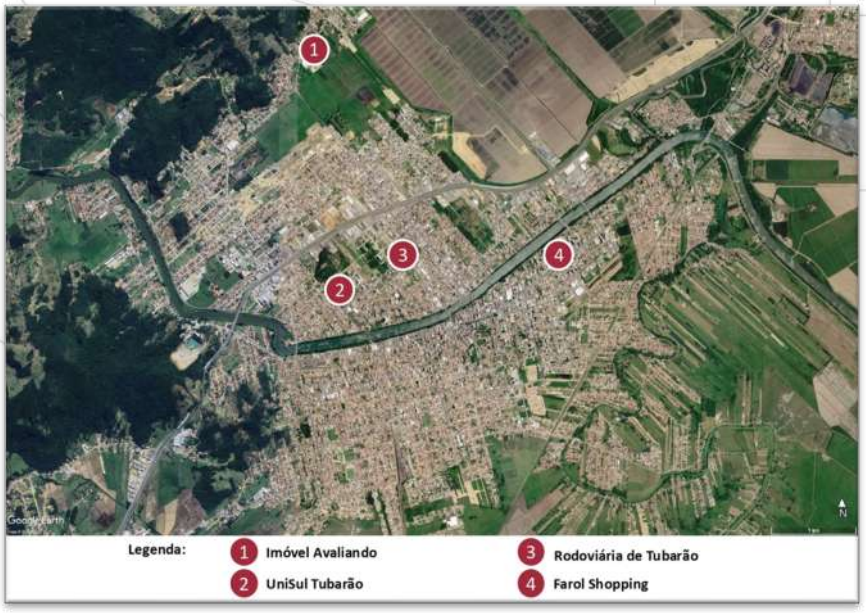
O setor de serviços apresenta participação relevante na economia municipal, acompanhado por uma estrutura comercial diversificada. Destacam-se atividades relacionadas ao comércio varejista e atacadista, saúde, educação, serviços profissionais, transporte e logística. Tubarão também possui atividade industrial, com estabelecimentos ligados, entre outros segmentos, aos setores metalmecânico, alimentício, cerâmico, de materiais de construção e de transformação, beneficiando-se de sua inserção na dinâmica econômica do sul de Santa Catarina.

Além disso, Tubarão apresenta posição estratégica em relação aos municípios do litoral e aos principais centros produtivos do sul catarinense. A presença de infraestrutura urbana consolidada, instituições de ensino superior, estabelecimentos de saúde e ampla rede de comércio e serviços reforça sua condição de centro regional, contribuindo para a geração de empregos e para a atração de população dos municípios vizinhos. A expansão urbana e o desenvolvimento dos eixos viários também exercem influência sobre o mercado imobiliário, especialmente nas áreas com maior acessibilidade e proximidade aos corredores de comércio e serviços.

6.1.1 Ocupação circunvizinha do imóvel avaliando

A Figura 1 a seguir indica a posição do imóvel avaliando, destacando os principais pontos de referência localizados no seu entorno imediato, bem como ilustra a sua ocupação circunvizinha.

Figura 1 – Croqui de ocupação circunvizinha do imóvel avaliando



Fonte: Google Earth (adaptado pelo responsável técnico), 2026

6.1.2 Serviços e Infraestrutura disponíveis na Região do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura, em um raio de até 2 km:

SERVIÇOS PÚBLICOS		INFRAESTRUTURA URBANA	
Coleta de lixo	SIM	Pavimentação definitiva	SIM
Escolas	SIM	Energia elétrica	SIM
Segurança	SIM	Água potável	SIM
Comércio	SIM	Escoamento de águas pluviais	SIM
Rede bancária	SIM	Iluminação pública	SIM
Equipamentos de lazer	SIM	Rede de esgoto	SIM
Equipamentos religiosos	SIM	Telefone	SIM
Equipamentos de saúde	SIM	Internet	SIM

6.2 Imóvel avaliando

A Figura 2 a seguir ilustra um fragmento do BCI (Boletim do Cadastro Imobiliário) do imóvel avaliando, emitido pela Prefeitura de Tubarão/SC, indicando as informações oficiais relativas ao imóvel, de acordo com a base da municipalidade, especialmente no que tange aos limites e geometria do bem.

Figura 2 – Fragmento do BCI referente ao imóvel avaliando



Fonte: Prefeitura Municipal de Tubarão, 2026

Já a Figura 3 a seguir ilustra a imagem aérea do imóvel avaliando, indicando a poligonal estimada que o compõe, bem como as suas vias limítrofes.

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

Figura 3 – Imagem aérea do imóvel avaliando



Fonte: Google Earth (adaptado pelo responsável técnico), 2026

Tipo do imóvel: **Imóvel urbano**

Endereço: **Rua José Alves dos Santos Passos, S/N – Tubarão – SC – 88708-700**

Coordenadas: **-28.452345, -49.025897**

Área do terreno: **16.176,88 m²**

Área construída: **654,66 m²**

O imóvel avaliando corresponde à sede da ACREF – Associação Cultural, Recreativa e Esportiva da FESSC, situada no bairro São Martinho, no município de Tubarão/SC, implantada em terreno com área total de 16.176,88 m². A propriedade apresenta topografia predominantemente plana, encontra-se delimitada por cerca de arame e possui 654,66 m² de área construída, distribuídos em duas edificações, sendo 532,12 m² referentes ao Bloco 1 e 122,54 m² ao Bloco 2. Observa-se que parcela significativa da superfície do terreno permanece permeável e sem ocupação por edificações, enquanto as áreas impermeabilizadas se concentram em pequenos trechos destinados principalmente à circulação e aos acessos entre as entradas da propriedade e as edificações existentes.

As características físicas do imóvel avaliando podem ser corroboradas pelo relatório fotográfico apresentado no **ANEXO I** deste laudo.

A Figura 4 a seguir ilustra as edificações implantadas no imóvel avaliando, com a indicação das suas respectivas áreas construídas.

Figura 4 – Fragmento do Mapa de Zoneamento Urbano de Palhoça/SC



Fonte: Lei Municipal nº 16/1993

A tabela a seguir resume de forma clara e organizada as informações referentes a cada uma das benfeitorias previamente listadas e representadas na figura anterior.

BENFEITORIA	DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	TIPOLOGIA[1]
1	BLOCO 1	532,12 m²	CSL – Comercial Salas e Lojas
2	BLOCO 2	122,54 m²	CSL – Comercial Salas e Lojas
	TOTAL	**654,66 m²**	

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Município de **TUBARÃO** encontra-se em uma região urbana com forte presença comercial. Pode-se dizer que o mercado imobiliário local se encontra ativo e, com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em **BAIXA QUANTIDADE** na cidade.

Pelo fato do imóvel avaliando se tratar de um terreno urbano localizado em zoneamento específico e carregado de restrições, considera-se que ele apresenta **BAIXA CAPACIDADE DE ABSORÇÃO** e **VELOCIDADE DE NEGOCIAÇÃO BAIXA**.

[1] Classificação da tipologia da edificação conforme vocação do imóvel observada durante a vistoria, de acordo com as opções disponíveis na tabela do CUB/M², publicada pelo SINDUSCON-SC em 07/2026.

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Diante da particularidade do imóvel avaliando, e da impossibilidade de se obter dados que se assemelhem às suas características e tipologia, dentre os diversos métodos de avaliação existentes, o que mais se adequa à situação do imóvel em análise, e que indica o real valor potencial do imóvel, inserindo-o no mercado imobiliário de construção local, é o **MÉTODO EVOLUTIVO**. Este método está previsto na Norma Brasileira que disciplina o assunto.

O Método Evolutivo, conforme a NBR 14.653-1, consiste da "(...) composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: VI = (VT + VB). FC".

O Método Evolutivo consiste no somatório do valor do terreno – calculado pelo Método Comparativo de Dados Diretos de Mercado – somado ao valor das benfeitorias existentes – calculada pela Quantificação de Custos –, multiplicados por um Fator de Comercialização.

Assim, tem-se:

$$Vi = (VT + VB) \times FC$$

Sendo:

Vi = valor do imóvel novo;
VT = valor do terreno;
VB = valor das benfeitorias, no estado em que se encontra no momento da vistoria;
FC = coeficiente de mercado.

O fator de comercialização, também conhecido como "A vantagem da coisa feita" é definido no item 3.1.21 da NBR 14653-1. O fator de comercialização é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1.

Pela tipicidade, tamanho do imóvel, reduzida quantidade de possíveis compradores e imóveis semelhantes na região, adotou-se o fator de comercialização de 0,90.

8.1 Determinação do valor do terreno pelo método MCDDM

Para a avaliação do valor de venda do terreno onde encontra-se implantado o edifício avaliando foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **27** elementos amostrais, dos quais **21** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de venda de terrenos localizados na cidade de Tubarão, contemplando o período de **25 de julho de 2026** a **05 de agosto de 2026**.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

NOME DA VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
ÁREA TOTAL	Variável independente **quantitativa**, que informa a área total de cada elemento amostral;
VOCAÇÃO	Variável independente **qualitativa (dicotômica)**, que indica a vocação do elemento amostral, sendo: 0 – residencial; 1 – comercial/industrial;
RENDA PER CAPITA	Variável independente **proxy**, de microlocalização, que indica a renda per capita do setor censitário onde encontra-se localizado cada elemento amostral, com base nos resultados divulgados pelo CENSO IBGE 2022;
VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	Variável **dependente**, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de mercado total e sua respectiva área construída;

8.1.1 Determinação do valor

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA PRIVATIVA (m²)	VOCAÇÃO	PGV (R$)
16.176,88	0	3.404,28

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

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)		
MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
R$ 379,50/m²	R$ 443,53/m²	R$ 512,55/m²
R$ 6.139.083,67	R$ 7.174.917,60	R$ 8.291.462,08
AMPLITUDE: 30,00%		

Campo de arbítrio:

	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
VALOR UNITÁRIO	R$ 376,99/m²	R$ 443,53/m²	R$ 510,06/m²
VALOR TOTAL	R$ 6.098.679,96	R$ 7.174.917,60	R$ 8.251.155,24
AMPLITUDE	-15,00%	-	15,00%

Considerando que, ao longo da pesquisa destinada à composição do banco de dados, não foi possível identificar elementos amostrais oriundos de transações efetivamente realizadas, sendo encontrados apenas dados referentes a ofertas, aplicou-se um desconto de 7% sobre o valor da estimativa central, em forma de deságio, a fim de refletir a elasticidade normalmente observada entre os preços de oferta e aqueles efetivamente praticados em negociações concretas.

Portanto, é atribuído ao terreno o valor de:

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

VALOR DO TERRENO	
R$ 6.672.673,37	SEIS MILHÕES SEISCENTOS E SETENTA E DOIS MIL SEISCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS

8.1.2 Especificação da avaliação do terreno

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 16 pontos, sendo que nos itens 1, 4, 5 e 6 foram atingidos Grau III e nos itens 2 e 3 foram atingidos Grau II. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **30,00%**. Portanto, este trabalho apresenta:

GRAU DE PRECISÃO	III

8.2 Determinação do valor das benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custo

As benfeitorias foram avaliadas pelo método da quantificação do custo, estimando-se, primeiramente, o custo de reprodução por meio do Custo Unitário Básico do SINDUSCON/SC para o mês de julho/2026, acrescido dos custos relativos a fundações, projetos e BDI.

Já para a determinação do BDI a ser utilizado no método da quantificação dos custos foi considerado o percentual indicado no acórdão nº 2622/2013 do TCU de 20,34%, conforme tabela apresenta a seguir:

TIPOS DE OBRA	1º QUARTIL	MÉDIO	3º QUARTIL
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	**20,34%**	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%

Fonte: Acórdão nº 2622/2013 do TCU

Tendo em vista a idade aparente e o estado de conservação estimado das edificações (classificadas de forma individual, conforme pode ser observado na memória de cálculos do método evolutivo), a partir

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

do custo de reprodução, aplicou-se o fator de depreciação calculado segundo Ross-Heidecke, obtendo-se o custo de reedição (custo das construções no estado em que se encontram).

Portanto, o custo total de reedição das benfeitorias é de:

VALOR DAS BENFEITORIAS	
R$ 697.407,05	SEISCENTOS E NOVENTA E SETE MIL QUATROCENTOS E SETE REAIS E CINCO CENTAVOS

8.2.1 Especificação do método quantificação do custo

A pontuação atingida considerando o item 9.3 da NBR 14.653-2 foi de 6 pontos, conforme apresentado a seguir.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO			
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	PONTOS
01	Estimativa do custo direto	II	2
02	BDI	II	2
03	Depreciação física	II	2
TOTAL			6

Portanto, para a atribuição do valor das benfeitorias pelo método da quantificação de custo, este trabalho apresenta:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II

8.3 Determinação do valor do imóvel

Com a utilização do método evolutivo, tem-se:

VALOR DO TERRENO	CUSTO DAS BENFEITORIAS	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO
R$ 6.672.673,37	R$ 697.407,05	0,90

Vi = (VT + VB) X FC

Valor do imóvel = (R$ 6.672.673,37 + R$ 697.407,05) x 0,90

Valor do imóvel = R$ 7.370.080,42 x 0,90

Valor do imóvel = R$ 6.633.072,38

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

VALOR DO IMÓVEL	
R$ 6.633.072,38	SEIS MILHÕES SEISCENTOS E TRINTA E TRÊS MIL SETENTA E DOIS REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado:

R$ 6.630.000,00	SEIS MILHÕES E SEISCENTOS E TRINTA MIL REAIS

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **49 (quarenta e nove)** folhas, sendo esta assinada, contando com os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório Fotográfico;
Anexo II – Tabela de Dados Amostrais;
Anexo III – Croqui de Localização dos Elementos Amostrais;
Anexo IV – Tratamento de dados e Memória de Cálculo;
Anexo V – Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida;
Anexo VI – Documentação Fornecida.

Rio Vermelho, 21 de agosto de 2026

PEDRO RAMON DE NAVARRA PORTO:08228449666
Assinado de forma digital por PEDRO RAMON DE NAVARRA PORTO:08228449666
Dados: 2026.08.21 18:02:02 -03'00'

Pedro Ramon de Navarra Porto
082.284.4966-66
Responsável legal
QuintAU Arquitetura e Urbanismo LTDA
40.960.596/0001-96

PEDRO RAMON DE NAVARRA PORTO:08228449666
Assinado de forma digital por PEDRO RAMON DE NAVARRA PORTO:08228449666
Dados: 2026.08.21 18:02:17 -03'00'

Pedro Ramon de Navarra Porto
Arquiteto e Urbanista
CAU/BR A193711-1
Responsável técnico

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Imagem aérea do imóvel avaliando
Fonte: Google Earth (adaptado pelo responsável técnico), 2026



Foto 2: Imagem aérea do imóvel avaliando com indicação das edificações implantadas
Fonte: Google Earth (adaptado pelo responsável técnico), 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 3: Vista do alinhamento frontal do imóvel avaliando voltado para a Rua José A. Santos Passos
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 4: Vista da via de acesso ao imóvel avaliando (Rua José Alves dos Santos Passos)
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 5: Vista da via de acesso ao imóvel avaliando (Rua José João Rodrigues)
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 6: Fachada do Bloco 01
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 7: Fachada do Bloco 01
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 8: Fachada do Bloco 01
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 9: Fachada do Bloco 01
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 10: Fachada do Bloco 01
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 11: Fachada do Bloco 02
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 12: Fachada do Bloco 02
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 13: Fachada do Bloco 02
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 14: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 15: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 16: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 17: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 18: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 19: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 20: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 21: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 22: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 23: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 24: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 25: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 26: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 27: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 28: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



Foto 29: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026



Foto 30: Vista interna do imóvel avaliando
Fonte: QuintAU Arquitetura e Urbanismos Ltda, 2026

ANEXO II – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

ITEM	COORDENADA GEOGRÁFICA	ENDEREÇO	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE	VALOR TOTAL	ÁREA	CERCADO	ESQUINA	TOPOGRAFIA	VOCAÇÃO
1	-28.457062480330507, -48.98585922881943	ROD. GOV. MARIO COVAS, S/N	REVOREDO	LARROYD IMÓVEIS	(48) 3629-3333	R$ 4.400.000,00	5.517,20	0	0	1	1
2	-28.477230027688407, -49.01265589950763	RUA PE. GERALDO SPETTMANN, S/N	HUMAITÁ	LARROYD IMÓVEIS	(48) 3629-3333	R$ 14.840.000,00	7.182,54	1	1	1	1
3	-28.488877403914042, -48.9997619458165	AV. PEDRO ZAPELINI, S/N	RECIFE	LARROYD IMÓVEIS	(48) 3629-3333	R$ 5.500.000,00	2.703,78	0	1	1	1
4	-28.4734035822738, -49.019394916071974	RUA LUIS SAVIATO, S/N	DEHON	LARROYD IMÓVEIS	(48) 3629-3333	R$ 4.500.000,00	3.510,00	1	0	1	1
5	-28.475661755782276, -49.019341870072566	AV. JORGE LACERDA, S/N	DEHON	LARROYD IMÓVEIS	(48) 3629-3333	R$ 1.543.000,00	2.559,55	0	1	1	0
6	-28.49133001605123, -48.999769850190155	RUA TEODORO TONON, S/N	RECIFE	LARROYD IMÓVEIS	(48) 3629-3333	R$ 1.200.000,00	1.155,68	1	0	1	1
7	-28.502409736620425, -49.01142545520888	RUA PROFª. MYLMA NEVES CARGNIN, S/N	STO. ANTONIO DE PADUA	LARROYD IMÓVEIS	(48) 3629-3333	R$ 850.000,00	1.377,93	0	1	1	0
8	-28.46510621687517 8, -49.02748350700696	RUA ABRAMO SILVESTRE, S/N	HUMAITÁ	LARROYD IMÓVEIS	(48) 3629-3333	R$ 1.007.000,00	1.125,00	0	0	1	0
9	-28.526464334967873, -49.05553105864954	RUA ANGELO DE BONA, S/N	SÃO CRISTÓVÃO	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 8.000.000,00	20.080,00	0	1	0	0
10	-28.46880255715292, -49.01056214733558	RUA AMARILDO JOSÉ DA ROSA	HUMAITÁ	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 5.400.000,00	5.784,07	1	0	0	1
11	-28.475974731198672, -48.997126237150795	AV. ROSÁRIO, S/N	VILA MOEMA	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 4.350.000,00	1.437,17	1	0	1	0
12	-28.491936779515513, -48.99597873611633	AV. VISCONDE DE BARBACENA, S/N	RECIFE	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 3.200.000,00	10.925,84	1	0	1	0
13	-28.475111762847735, -49.01508270318663	RUA EXPED. ALCIDES F. ZANATA, S/N	DEHON	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 1.950.000,00	1.806,00	0	1	1	1
14	-28.52588159462403, -49.05683521971429	RUA DELINDA DE FAVERI GUAREZI, S/N	SÃO CRISTÓVÃO	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 1.200.000,00	23.868,30	1	0	0	0
15	-28.518269374668154, -49.054595861024815	RUA LOURENÇO FAVARIN, S/N	SÃO CRISTÓVÃO	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 6.200.000,00	5.711,11	0	1	1	1
16	-28.471752459721323, -48.990463687836204	RUA PROFª. EUGENIA DOS REIS PERITO, S/N	VILA MOEMA	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 2.680.000,00	902,00	1	0	1	1
17	-28.437144518663985, -49.02329090565872	ROD. HERCILIO ZAPPELINI, S/N	SÃO MARTINHO	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 2.200.000,00	2.458,28	1	0	1	1
18	-28.47770306887935, -49.0119091507668	RUA PE. GERALDO SPETTMANN, S/N	HUMAITÁ	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 2.120.000,00	838,00	1	0	1	1
19	-28.480987607526778, -49.01533822792427	AV. EXPED. JOSE PEDRO COELHO, S/N	DEHON	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 1.380.000,00	1.112,83	1	0	0	1
20	-28.467905887429392, -48.985201566297576	RUA LAURO MULLER, S/N	PASSAGEM	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 1.200.000,00	997,90	1	0	1	0
21	-28.48970718726167, -49.026458694472815	RUA SILVIO CARGNIN, 466	OFICINAS	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 999.000,00	1.148,16	1	0	1	0
22	-28.518497964893974, -49.02632588790971	RUA JOSE BRESSAN, S/N	MONTE CASTELO	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 987.000,00	746,09	0	1	0	0
23	-28.49196043179984, -49.023551393382846	RUA MANOEL ANTUNES CORREA, S/N	OFICINAS	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 900.000,00	906,00	1	0	0	0
24	-28.481434436453913, -49.025320021016284	RUA TIRADENTES, S/N	MORROTES	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 885.000,00	1.158,00	1	0	0	0
25	-28.46072455466249, -49.03718073847379	RUA JOSE MANOEL MENDES, S/N	SÃO BERNARDO	KEY.ON IMÓVEIS	(48) 99828-9090	R$ 850.000,00	1.810,42	1	0	1	0
26	-28.478323132398472, -48.99439536347429	RUA MANAUS, S/N	VILA MOEMA	DIVINE IMÓVEIS	(48) 99212-6600	R$ 3.800.000,00	1.454,67	0	1	1	1
27	-28.46623000715709, -49.00613004023299	RUA JANUARIO CORREIA BITTENCOURT	VILA ESPERANÇA	IMOBOLIÁRIA TUBARÃO	(48) 3628-2694	R$ 17.500.000,00	55.626,65	0	0	1	1

Rua Joaquim Rufino, 158
Magalhães - Rio Vermelho - MG
39.170-000

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

ITEM	COORDENADA GEOGRÁFICA	ENDEREÇO	SETOR CENSITÁRIO	RENDA PER CAPTA IBGE	DISTÂNCIA AO POLO (KM)	V. UNIT. (R$/M2)
1	-28.457062480330507, -48.98585922881943	ROD. GOV. MARIO COVAS, S/N	421870705000197	R$ 3.515,52	4,63	R$ 797,51
2	-28.477230027688407, -49.01265589950763	RUA PE. GERALDO SPETTMANN, S/N	421870705000056	R$ 3.563,31	1,19	R$ 2.066,12
3	-28.488877403914042, -48.9997619458165	AV. PEDRO ZAPELINI, S/N	421870705000189	R$ 8.213,64	2,10	R$ 2.034,19
4	-28.47340355822738, -49.019354916071974	RUA LUIS SAVIATO, S/N	421870705000056	R$ 3.563,31	1,32	R$ 1.282,05
5	-28.475661755782276, -49.019341870072566	AV. JORGE LACERDA, S/N	421870705000055	R$ 5.271,74	1,07	R$ 602,84
6	-28.49133001605123, -48.999769850190155	RUA TEODORO TONON, S/N	421870705000189	R$ 8.213,64	2,17	R$ 1.038,35
7	-28.502409736620425, -49.01142545520888	RUA PROFª. MYLMA NEVES CARGNIN, S/N	421870705000031	R$ 3.711,78	2,13	R$ 616,87
8	-28.465106216875178, -49.02748350700696	RUA ABRAMO SILVESTRE, S/N	421870705000247	R$ 1.407,00	2,32	R$ 895,11
9	-28.526464334967873, -49.05553105864954	RUA ANGELO DE BONA, S/N	421870705000199	R$ 2.537,74	5,71	R$ 398,41
10	-28.46880255715292, -49.01056214733558	RUA AMARILDO JOSÉ DA ROSA	421870705000061	R$ 4.119,02	2,08	R$ 933,60
11	-28.475974731198672, -48.997126237150795	AV. ROSÁRIO, S/N	421870705000074	R$ 9.290,66	2,53	R$ 3.026,78
12	-28.491936779515513, -48.99597873611633	AV. VISCONDE DE BARBACENA, S/N	421870705000189	R$ 8.213,64	2,54	R$ 292,88
13	-28.475111762847735, -49.01508270318663	RUA EXPED. ALCIDES F. ZANATA, S/N	421870705000056	R$ 3.563,31	1,25	R$ 1.079,73
14	-28.525881594624O3, -49.05683521971429	RUA DELINDA DE FAVERI GUAREZI, S/N	421870705000127	R$ 2.396,33	5,73	R$ 50,28
15	-28.518269374668154, -49.054595861024815	RUA LOURENÇO FAVARIN, S/N	421870705000127	R$ 2.396,33	4,94	R$ 1.085,60
16	-28.471752459721323, -48.990463687836204	RUA PROFª. EUGENIA DOS REIS PERITO, S/N	421870705000074	R$ 9.290,66	3,32	R$ 2.971,18
17	-28.437144518663985, -49.02329090565872	ROD. HERCILIO ZAPPELINI, S/N	421870705000140	R$ 2.880,04	5,34	R$ 894,93
18	-28.47770306887935, -49.0119091507668	RUA PE. GERALDO SPETTMANN, S/N	421870705000056	R$ 3.563,31	1,20	R$ 2.529,83
19	-28.480987607526778, -49.01533822792427	AV. EXPED. JOSE PEDRO COELHO, S/N	421870705000023	R$ 4.348,50	0,71	R$ 1.240,08
20	-28.467905887429392, -48.985201566297576	RUA LAURO MULLER, S/N	421870705000231	R$ 3.870,42	3,98	R$ 1.202,53
21	-28.48970718726167, -49.026458694472815	RUA SILVIO CARGNIN, 466	421870705000042	R$ 2.635,85	0,75	R$ 870,09
22	-28.518497964893974, -49.02632588790971	RUA JOSE BRESSAN, S/N	421870705000245	R$ 3.127,08	3,75	R$ 1.322,90
23	-28.49196043179984, -49.023551393382846	RUA MANOEL ANTUNES CORREA, S/N	421870705000048	R$ 2.800,49	0,80	R$ 993,38
24	-28.481434436453913, -49.025320021016284	RUA TIRADENTES, S/N	421870705000051	R$ 3.181,77	0,60	R$ 764,25
25	-28.46072455466249, -49.03718073847379	RUA JOSE MANOEL MENDES, S/N	421870705000237	R$ 2.877,07	3,15	R$ 469,50
26	-28.478323132398472, -48.99439536347429	RUA MANAUS, S/N	421870705000217	R$ 6.360,77	2,69	R$ 2.612,28
27	-28.46623000715709, -49.00613004023299	RUA JANUARIO CORREIA BITTENCOURT	421870705000113	R$ 3.897,61	2,55	R$ 314,60

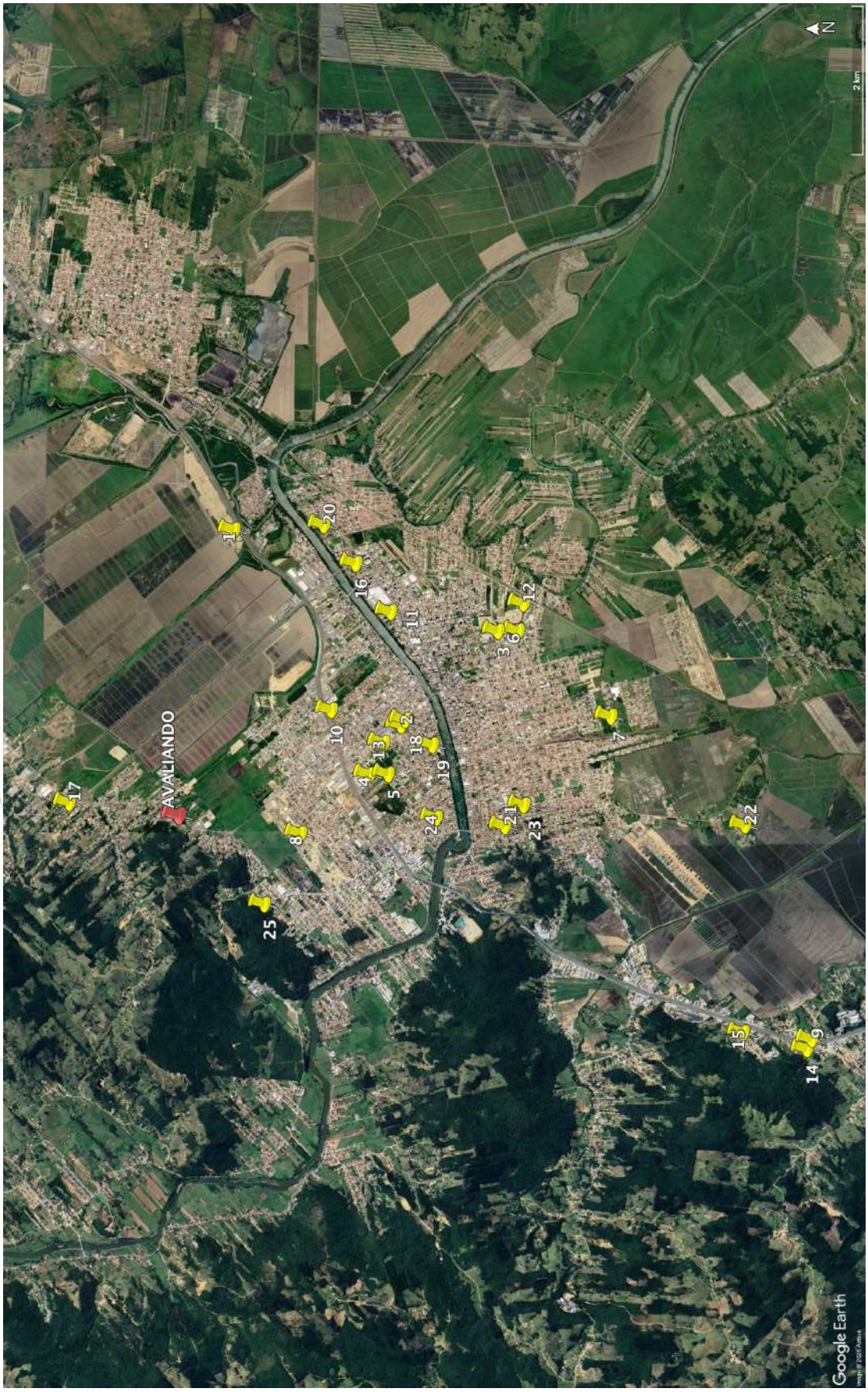
QUINTAU
ARQUITETURA + URBANISMO

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

Rua Joaquim Rufino, 158
Magalhães - Rio Vermelho - MG
39.170-000

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

ANEXO III – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

ANEXO IV – TRATAMENTO DE DADOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Modelo:

Q047.001_MODELO

Data de Referência:

quinta-feira, 30 de julho de 2026

Informações Complementares:

Avaliação de terrenos em Tubarão/SC

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 16.176,88
- Vocação = 0
- Renda per capita = 3.404,28
- Bairro = SÃO MARTINHO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo = 379,50
- Médio = 443,53
- Máximo = 512,55

Valor Total

- Minimo (14,44%) = 6.139.083,67
- Médio = 7.174.917,60
- Máximo (15,56%) = 8.291.462,08

Intervalo Predição

- Minimo (23,01%) = 5.524.195,15
- Máximo (26,01%) = 9.041.127,00
- Mínimo (IP) = 341,49
- Máximo (IP) = 558,89

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 6.098.679,96
- RL Máximo = 8.251.155,24

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PEDRO PORTO
Modelo:	Q047.001_MODELO
Data do modelo:	quinta-feira, 30 de julho de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²;	Sim
Cercado/Murado	Numérica	Dicotomica	Indica a situação de fechamento do elemento amostral, sendo: 0 - sem muro; 1 - murado;	Não
Esquina	Numérica	Dicotomica	Indica a localização do elemento amostral na quadra, sendo: 0 - meio da quadra; 1 - esquina;	Não
Topografia	Numérica	Dicotomica	Indica a topografia do elemento amostral, sendo: 0 - aclive ou declive; 1 - plano;	Não
Vocação	Numérica	Dicotomica	Indica a vocação de cada elemento amostral, com base no seu uso atual ou potencial uso futuro, sendo: 0 - residencial; 1 - comercial ou industrial;	Sim
Renda per capita	Numérica	Proxy	Indica a renda per capita do setor censitário onde encontra-se localizado cada elemento amostral, com base nos resultados do CENSO IBGE 2022;	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Indica a distância, em quilômetros, entre cada elemento amostral e o polo valorizante de Tubarao/SC, indicado como a Prefeitura Municipal, uma região de forte pressão comercial e consequente valorização imobiliária;	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	746,09	20.080,00	19.333,91	3.033,67
Vocação	0,00	1,00	1,00	0,52
Renda per capita	1.407,00	9.290,66	7.883,66	3.963,59
Valor total	850.000,00	8.000.000,00	7.150.000,00	2.731.000,00

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9557953 / 0,9567223
Coeficiente de determinação:	0,9135447
Fisher - Snedecor:	59,88
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6808685,039	3	2269561,680	59,878
Não Explicada	644355,175	17	37903,246	
Total	7453040,214	20		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor total = (+278,6361017 +18,33791341 * Área do terreno½ +493,4141554 * Vocação +5,832913978E-06 * Renda per capita²)²

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	x½	10,83	0,00
Vocação	x	5,27	0,01
Renda per capita	x²	2,55	2,08
Valor total	y½	2,61	1,82

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área do terreno	x1	0,00	0,09	-0,16	0,80
Vocação	x2	0,09	0,00	0,39	0,56
Renda per capita	x3	-0,16	0,39	0,00	0,23
Valor total	y	0,80	0,56	0,23	0,00

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área do terreno	x1	0,00	0,70	0,56	0,93
Vocação	x2	0,70	0,00	0,20	0,79
Renda per capita	x3	0,56	0,20	0,00	0,53
Valor total	y	0,93	0,79	0,53	0,00

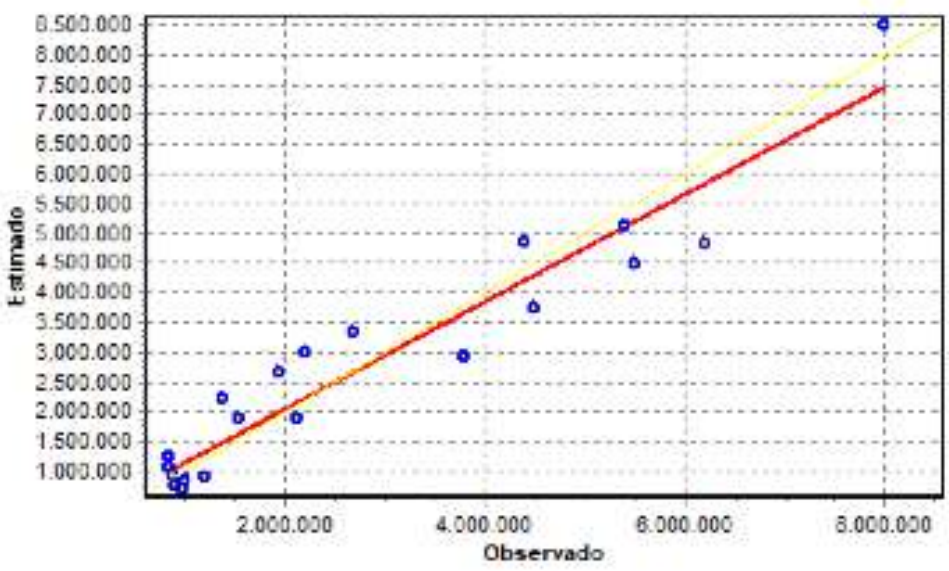
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.097,62	2.206,24	-108,62	-5,1783%	-0,557929	0,01562900
3	2.345,21	2.119,09	226,11	9,6415%	1,161419	0,23609600
4	2.121,32	1.932,55	188,77	8,8989%	0,969627	0,03584100
5	1.242,18	1.368,49	-126,32	-10,1689%	-0,648815	0,02080300
7	921,95	1.039,71	-117,76	-12,7724%	-0,604844	0,01217800
8	1.003,49	905,26	98,24	9,7896%	0,504595	0,01070000
9	2.828,43	2.914,75	-86,33	-3,0521%	-0,443417	0,74641200
10	2.323,79	2.265,67	58,12	2,5012%	0,298540	0,00427300
13	1.396,42	1.625,42	-229,00	-16,3987%	-1,176219	0,05871700
15	2.489,98	2.191,38	298,60	11,9922%	1,533760	0,15189500
16	1.637,07	1.826,27	-189,20	-11,5575%	-0,971834	0,68199100
17	1.483,24	1.729,65	-246,41	-16,6126%	-1,265645	0,07535000
18	1.456,02	1.376,96	79,06	5,4299%	0,406087	0,01002900
19	1.174,73	1.494,08	-319,35	-27,1849%	-1,640320	0,11410300
20	1.095,45	945,30	150,14	13,7063%	0,771208	0,02207000
21	999,50	940,53	58,97	5,8997%	0,302881	0,00339300
22	993,48	836,57	156,91	15,7941%	0,805964	0,02736500
23	948,68	876,35	72,33	7,6246%	0,371534	0,00551900
24	940,74	961,71	-20,97	-2,2291%	-0,107713	0,00041100
25	921,95	1.107,18	-185,22	-20,0904%	-0,951392	0,02873100
26	1.949,36	1.707,46	241,90	12,4093%	1,242514	0,06073100

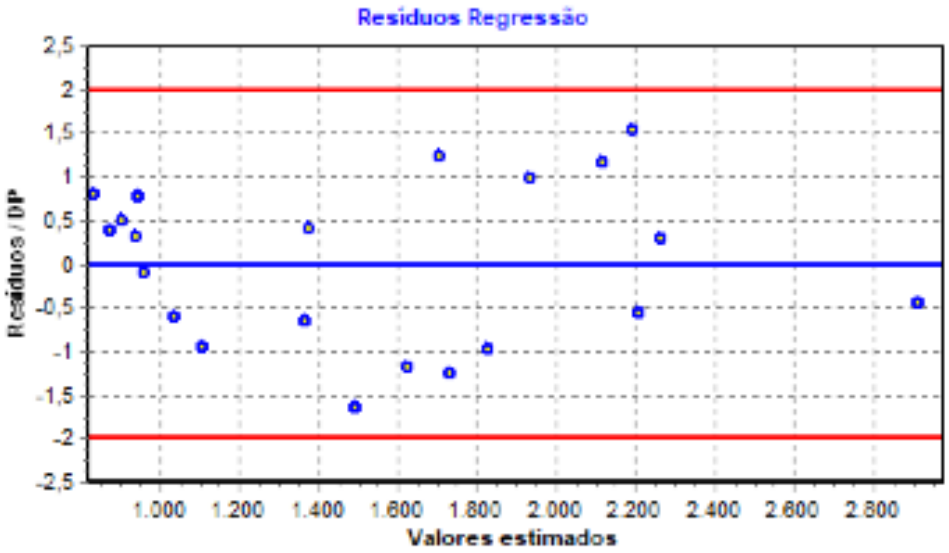
(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



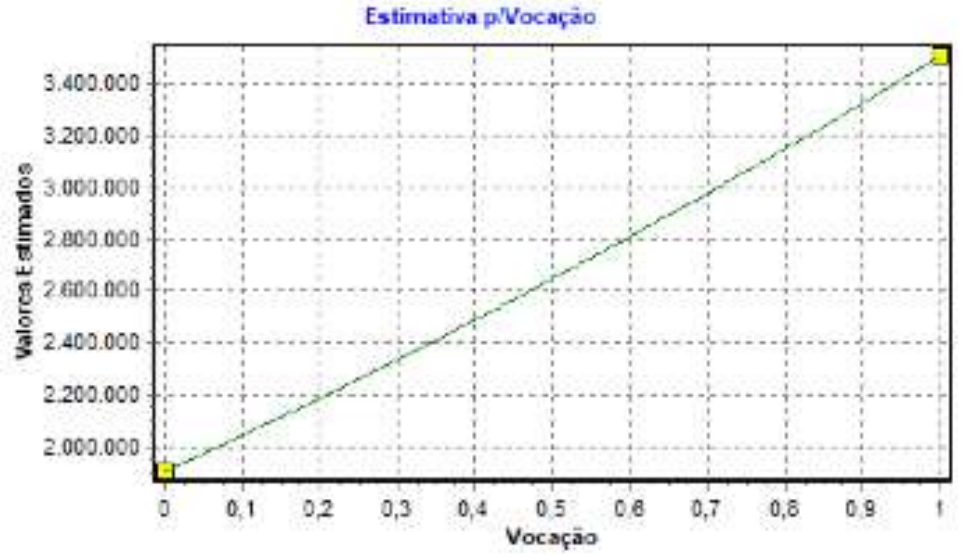
Resíduos da Regressão Linear



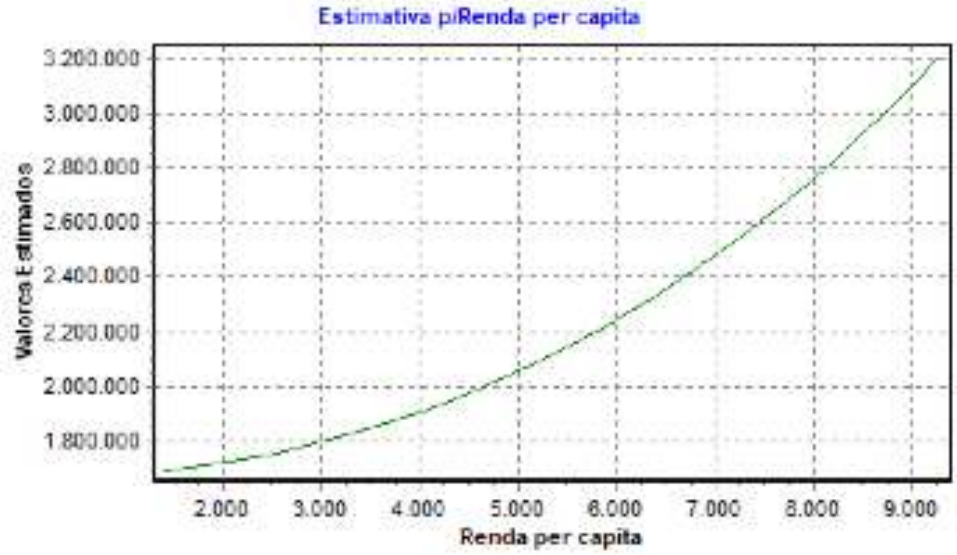
(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br



16) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro
1		REVOREDO
2	*	HUMAITÁ
3		RECIFE
4		DEHON
5		DEHON
6	*	RECIFE
7		STO. ANTONIO DE PADUA
8		HUMAITÁ
9		SÃO CRISTÓVÃO
10		HUMAITÁ
11	*	VILA MOEMA
12	*	RECIFE
13		DEHON
14	*	SÃO CRISTÓVÃO
15		SÃO CRISTÓVÃO
16		VILA MOEMA
17		SÃO MARTINHO
18		HUMAITÁ
19		DEHON
20		PASSAGEM
21		OFICINAS
22		MONTE CASTELO
23		OFICINAS
24		MORROTES
25		SÃO BERNARDO
26		VILA MOEMA
27	*	VILA ESPERANÇA

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área do terreno	Cercado/Murado	Esquina	Topografia	Vocação	Renda per capita	Distancia ao polo valorizante
1		5.517,20	0	0	1	1	3.515,52	4,63
2	*	7.182,54	1	1	1	1	3.563,31	1,19
3		2.703,78	0	1	1	1	8.213,64	2,10
4		3.510,00	1	0	1	1	3.563,31	1,32
5		2.559,55	0	1	1	0	5.271,74	1,07
6	*	1.155,68	1	0	1	1	8.213,64	2,17
7		1.377,93	0	1	1	0	3.711,78	2,13
8		1.125,00	0	0	1	0	1.407,00	2,32
9		20.080,00	0	1	0	0	2.537,74	5,71
10		5.784,07	1	0	0	1	4.119,02	2,08
11	*	1.437,17	1	0	1	0	9.290,66	2,53
12	*	10.925,84	1	0	1	0	8.213,64	2,54
13		1.806,00	0	1	1	1	3.563,31	1,25
14	*	23.868,30	1	0	0	0	2.396,33	5,73
15		5.711,11	0	1	1	1	2.396,33	4,94
16		902,00	1	0	1	1	9.290,66	3,32
17		2.458,28	1	0	1	1	2.880,04	5,34
18		838,00	1	0	1	1	3.563,31	1,20
19		1.112,83	1	0	0	1	4.348,50	0,71
20		997,90	1	0	1	0	3.870,42	3,98
21		1.148,16	1	0	1	0	2.635,85	0,75
22		746,09	0	1	0	0	3.127,08	3,75
23		906,00	1	0	0	0	2.800,49	0,80
24		1.158,00	1	0	0	0	3.181,77	0,60
25		1.810,42	1	0	1	0	2.877,07	3,15
26		1.454,67	0	1	1	1	6.360,77	2,69
27	*	55.626,65	0	0	1	1	3.897,61	2,55

ID	Desabilitado	Valor unitário	Valor total
1		797,51	4.400.000,00
2	*	2.066,12	14.840.000,00
3		2.034,19	5.500.000,00
4		1.282,05	4.500.000,00
5		602,84	1.543.000,00
6	*	1.038,35	1.200.000,00
7		616,87	850.000,00

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

8		895,11	1.007.000,00
9		398,41	8.000.000,00
10		933,60	5.400.000,00
11	*	3.026,78	4.350.000,00
12	*	292,88	3.200.000,00
13		1.079,73	1.950.000,00
14	*	50,28	1.200.000,00
15		1.085,60	6.200.000,00
16		2.971,18	2.680.000,00
17		894,93	2.200.000,00
18		2.529,83	2.120.000,00
19		1.240,08	1.380.000,00
20		1.202,53	1.200.000,00
21		870,09	999.000,00
22		1.322,90	987.000,00
23		993,38	900.000,00
24		764,25	885.000,00
25		469,50	850.000,00
26		2.612,28	3.800.000,00
27	*	314,60	17.500.000,00

17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.139.083,67	14,44%	
Valor Médio	7.174.917,60	-	III
Valor Máximo	8.291.462,08	15,56%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	SÃO MARTINHO	-
Área do terreno	16.176,88	Não
Vocação	0,00	Não
Renda per capita	3.404,28	Não

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

LAUDO nº: Q047.001 - ACREF - TUBARÃO/SC

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES
F		DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR

ITEM	BENFEITORIAS	I.A.	V.U.	E.C.	RESIDUAL	ÁREA REAL (m2)	COEF. NBR 12721	ÁREA EQUIVALENTE (m2)	CUB SINDUSCON (R$/m2)	ACRÉSCIMOS (%)	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO
1	BLOCO 01	30	70	3,0	20,00%	532,12	1,00	532,12	R$ 1.263,81	7,00%	20,34%	R$ 865.934,72	65,46%	R$ 566.865,61
2	BLOCO 02	30	70	3,0	20,00%	122,54	1,00	122,54	R$ 1.263,81	7,00%	20,34%	R$ 199.412,99	65,46%	R$ 130.541,44
CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS						654,66		654,66				R$ 1.065.347,71	-	R$ 697.407,05
VALOR DO TERRENO						6.672.673,37								R$ 6.672.673,37
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO														0,90
VALOR DO IMÓVEL														R$ 6.633.072,38
VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO														**R$ 6.630.000,00**

Obs 1: CUB SINDUSCON/SC (SEM DESONERAÇÃO) - JULHO/2026 - CSL-8 (COMERCIAL SALAS E LOJAS);

Obs. 2: Foi adotado o FC=,90 (deságio de 10%);

Obs 3: Considerou-se um acréscimo de 7% referentes a itens construtivos não considerados no CUB, tais como: fundações, contenções e projetos.

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

ANEXO V – TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAUS	III	II	I	SOMA
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6	16
ITENS OBRIGATÓRIOS	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO				II

GRAU DE PRECISÃO

DESCRIÇÃO	GRAU			
	III	II	I	
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80 % EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %	
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO				III

ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
SÉRGIO NEUMANN CUPOLILO
OFICIAL TITULAR
CNPJ nº 11.789.255/0001-00

Av. Marcolino Martins Cabral, 1572, 2º Andar, Vila Moema, Tubarão-SC/CEP 88705-000 Tel.:(048) 3052-2218/3052-2217

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **25.403** Ficha nº 01

IMÓVEL: **TERRENO URBANO,** situado no Bairro São Martinho, Tubarão - SC, com 60,00 metros de frente que os faz à Estrada de Tubarão a São Martinho, com 47,00 metros, estrema com propriedade da Sociedade Divina Providência; de uma lado, na extenção de 320,00 metros ao Sul, estrema com terras de João Miguel, e de outro, ao Norte, medindo 320,00 metros, estremando com terras de Rosa Mendes Goulart, perfazendo uma área total de 16.176,88m².

PROPRIETÁRIO: **FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA -UNISUL,** fundação pública de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 86.445.293/0001-36, com sede na Avenida José Acacio Moreira, nº 787, bairro Dehon, Tubarão/SC.

MATRÍCULA ANTERIOR: Matrícula nº 5.481, Livro 2 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC.

Aberta em 15/12/2014 por **José Belmiro Ferreira,** _____, **Escrevente Juramentado.**

Emolumentos: R$ 5,90; Selo Fiscal **DQP50673-B6C5**: R$ 1,45 °

Prot. 76.953, datado de 11/12/2014.

Av.1/25.403, em 15 de dezembro de 2014.

TRANSPOSIÇÃO DO ARROLAMENTO DE BENS: Procedo a esta averbação para constar a Transposição do Arrolamento de Bens, averbada sob o nº Av.5/5.481, na matrícula nº 5.481, em 09/03/2010, Livro 2, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC, nos seguintes termos, que passa a ser transcrito integralmente: "Pelo extrato de relação de bens e direitos para arrolamentos, processo nº 13964.000578/2009-66, expedido pela Receita Federal de Florianópolis/SC, Ofício nº DRF/FNS/SEFIS nº 035/2010, datado de 03/02/2010, assinado por Sergio Savaris - Chefe Substituto, do contribuinte FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA - UNISUL, CNPJ nº 86.445.293/0001-36. Fica averbado o extrato de arrolamento de bens e direitos, a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados deverá ser comunicado à Receita Federal de seu domicílio, no prazo de 48 horas".

Averbado por **José Belmiro Ferreira,** _____, **Escrevente Juramentado.**

Emolumentos: R$ 79,90; Selo Fiscal **DQP50674-LNQA**: R$ 1,45 °

Prot. 76.953, datado de 11/12/2014.

Av.2/25.403, em 15 de dezembro de 2014.

AVERBAÇÃO: Nos termos do requerimento formulado por **Marcelo José Jung Junior,** brasileiro, casado, portador do RG nº 3.469.958, inscrito no CPF sob nº 018.190.179-07, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, nº1134, Bairro Santo Antônio de Pádua, Tubarão/SC, instruído de Boletim do Cadastro Imobiliário - BCI, emitido pela Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Tubarão, em 24/11/2014, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que o nome do bairro e o número do cadastro municipal do imóvel objeto da presente matrícula de número 25.403, passam a ser: **Rua José Alves dos Santos Passos, nº 01.02.001.0462.001.**

Averbado por **José Belmiro Ferreira,** _____, **Escrevente Juramentado.**

Emolumentos: R$ 79,90; Selo Fiscal **DQP50675-RZJL**: R$ 1,45 °

Prot. 77.123, datado de 19/01/2015.

R.3/25.403, em 23 de janeiro de 2015.

TÍTULO: **HIPOTECA DE 1º GRAU.**

DEVEDOR HIPOTECÁRIO: **FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA - UNISUL,** supraqualificada, neste ato representada por seu presidente Marcelo José Jung Junior, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob nº 018.190.179-07, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, nº 1.134, Bairro Santo Antônio de Pádua, Tubarão/SC.

CREDOR HIPOTECÁRIO: **UNIÃO - PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL NO ESTADO DE SANTA CATARINA,** inscrita no CNPJ sob nº 00.394.460/0227-06, neste ato representada pelo procurador Carlos Trivelatto Filho, brasileiro, solteiro, procurador da fazenda nacional, inscrito no CPF sob nº 117.374.218-28.

Marina Valentin Goulart
Escrevente Autorizado

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
SÉRGIO NEUMANN CUPOLILO
OFICIAL TITULAR
CNPJ nº 11.789.255/0001-00

Av. Marcolino Martins Cabral, 1572, 2º Andar, Vila Moema, Tubarão-SC/CEP 88705-000 Tel:(048) 3052-2218/3052-2217

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **25.403** Ficha nº 01V

FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Hipoteca, lavrada por Rodrigo de Medeiros, Escrevente Autorizado do 4º Tabelionato de Notas e 4º Ofício de Protestos de Títulos de Florianópolis/SC, Livro 833, fls. 172-176, em 18/12/2014.
VALOR: R$ 1.413.259,57 (um milhão quatrocentos e treze mil duzentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e sete centavos).
CONDIÇÕES: 1) A devedora dá, neste ato, bem imóvel de sua propriedade que se acha livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, salvo a existência de um arrolamento de bens conforme Av.1 da presente matrícula 25.403, dá em hipoteca para garantir a dívida confessada pela devedora, conforme Termos de Parcelamento dos débitos inscritos em Dívida Ativa da União sob os nº 91 5 14 002045-09 e 91 5 13 001639-59, que alcançam, somadas, o valor de R$ 1.413.259,57 (um milhão, quatrocentos e treze mil, duzentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e sete centavos), sujeita a encargos legais, juros de mora e atualização monetária apurados conforme taxa SELIC e nas condições avençadas. 2) A dívida passível de parcelamento deverá ser paga em prestações mensais e sucessivas com vencimento no último dia útil de cada mês, conforme estipulado nos respectivos Termos de Parcelamento. 3) A devedora obriga-se, durante a vigência do parcelamento, a manter em dia o pagamento de todos os impostos e taxas federais, estaduais e municipais que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis dados em garantia. 4) A dívida considerar-se-á vencida antecipadamente, nos casos do art. 1.425 do Código Civil. 5) No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel dado em garantia, fica a União, pela presente, nomeada e constituída procuradora da devedora para receber do poder desapropriante a indenização devida, aplicando-a na amortização ou liquidação da dívida, sendo que, se a indenização for inferior ao saldo da dívida, a devedora obriga-se a pagar, imediatamente, a diferença existente. Fica, ainda a União nomeada e constituída procuradora com poderes necessários para, se lhe convier, discutir amigável ou judicialmente o valor da indenização. 6) Na hipótese da indenização ser superior ao valor da dívida confessada, a credora receberá perante o poder expropriante o valor necessário para a liquidação do seu crédito, cabendo à devedora o direito de haver a diferença apurada. 7) Ocorrendo perecimento ou deterioração que cause redução significativa do valor do bem para garantir a dívida, compromete-se a devedora a substituí-los no prazo de 15 dias do ocorrido, sob pena de rescisão do parcelamento e vencimento antecipado da dívida. 8) O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas, que são independentes, ou a inobservância de qualquer cláusula do presente instrumento implicará na sua imediata exigibilidade, com a execução da hipoteca, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. 9) A hipoteca vigora pelo prazo do parcelamento avençado, se regularmente cumprido ou até o efetivo pagamento das dívidas parceladas. Com as demais cláusulas e condições da escritura pública.
OBSERVAÇÕES: **FRJ**: Recolhido no valor de R$ 520,00, conforme guia de reaparelhamento nº 0000.50020.1093.7191, junto ao Banco HSBC, boleto de autenticação nº 119207, em 17/12/2014 e FRJ complementar no valor de R$ 30,00, conforme guia de reaparelhamento nº 0000.50020.1099.4604, nº do documento 000213705, com confirmação de pagamento das guias junto ao site do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.
Registrado por **José Belmiro Ferreira**, **Escrevente Juramentado.**
Emolumentos: R$ 1.100,00; Selo Fiscal **DTF08566-8WSD**: R$ 1,45.

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução Autêntica da Matrícula nº **25403**, extraída nos termos do Art. 19 §. da Lei 6.015 de 31/12/1973. **Valor Total R$: 12,5[illegible] 10,35, ISSQN R$ 0,31, Selo R$ 1,90). Certidão válida por 30 dias após a data da emissã[illegible]**

Tubarão, 19 de abril de 2018.

Marina Valentin Goular
Escrevente Autorizado

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
FBL05288-7333
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

Prefeitura Municipal de Tubarão
Departamento de Cadastro Imobiliário

Número do Protocolo
SCTU1784737726863
Requerente

BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária	Inscrição Anterior	Número Cadastro	Matrícula
01.02.001.0462	01.02.001.0462.001	37659	5481
Loteamento	**Quadra Loteamento**	**Lote Loteamento**	**Complemento**
0 - NÃO ATRIBUÍDO	-	-	-
Condomínio	**Quadra Condomínio**	**Lote Condomínio**	
-	-	-	

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ	Proprietário	Código
Sem Permissão	Sem Permissão	575291
CPF/CNPJ	**Responsável**	**Código**
Sem Permissão	Sem Permissão	90225

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço	CEP	Número de Imóvel	Bairro
R. JOSE ALVES DOS SANTOS PASSOS	88708700	0	SAO MARTINHO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



MEDIDAS

Área do Lote (m²)	Área Total Construída (m²)	Profundidade (m)	Número de Unidades
13.578,12	613,92	210,84	3

Número Testada	Nome do Logradouro	Medida Testada (m)	Seção-Lado
1	R JOSE ALVES DOS SANTOS PASSOS	64,40	70-D
2	R JOSE JOAO RODRIGUES	229,70	330-E
3	R ELZA FREDERICO ESMERALDINO	163,11	150-D

CARACTERÍSTICAS

LOTE

Unidades Construídas	LIMITAÇÃO (CERCA/MURO)	BEM IMÓVEL/PATRIMÔNIO	UTILIZAÇÃO
3	SIM	PARTICULAR	PRESTAÇÃO DE SERV.
SITUAÇÃO DO IMÓVEL	**ISENTO TSU**	**TOPOGRAFIA**	**IMUNE/ISENTO IPTU**
OCUPAÇÃO NORMAL	-	IRREGULAR	-
PEDOLOGIA	**OCUPAÇÃO**	**IPTU Verde**	**Área Tributável**
FIRME	CONSTRUÍDO	-	-
Área de Preservação Permanente			
-			

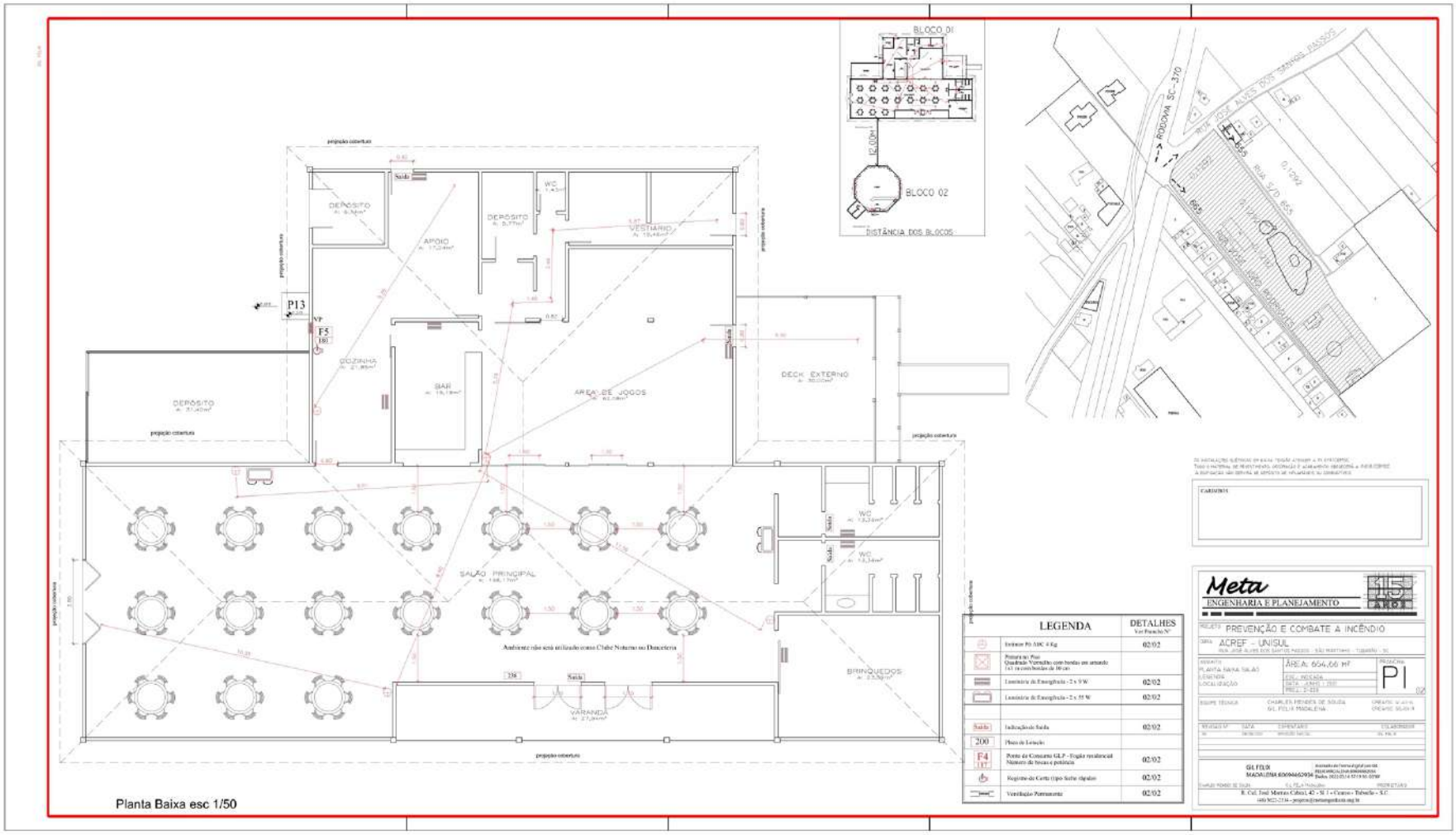
OBSERVAÇÕES

Emitido em: 22/07/2026 01:28:48 Operador: Público Geomais Página 1 / 2

Prefeitura Municipal de Tubarão
Departamento de Cadastro Imobiliário

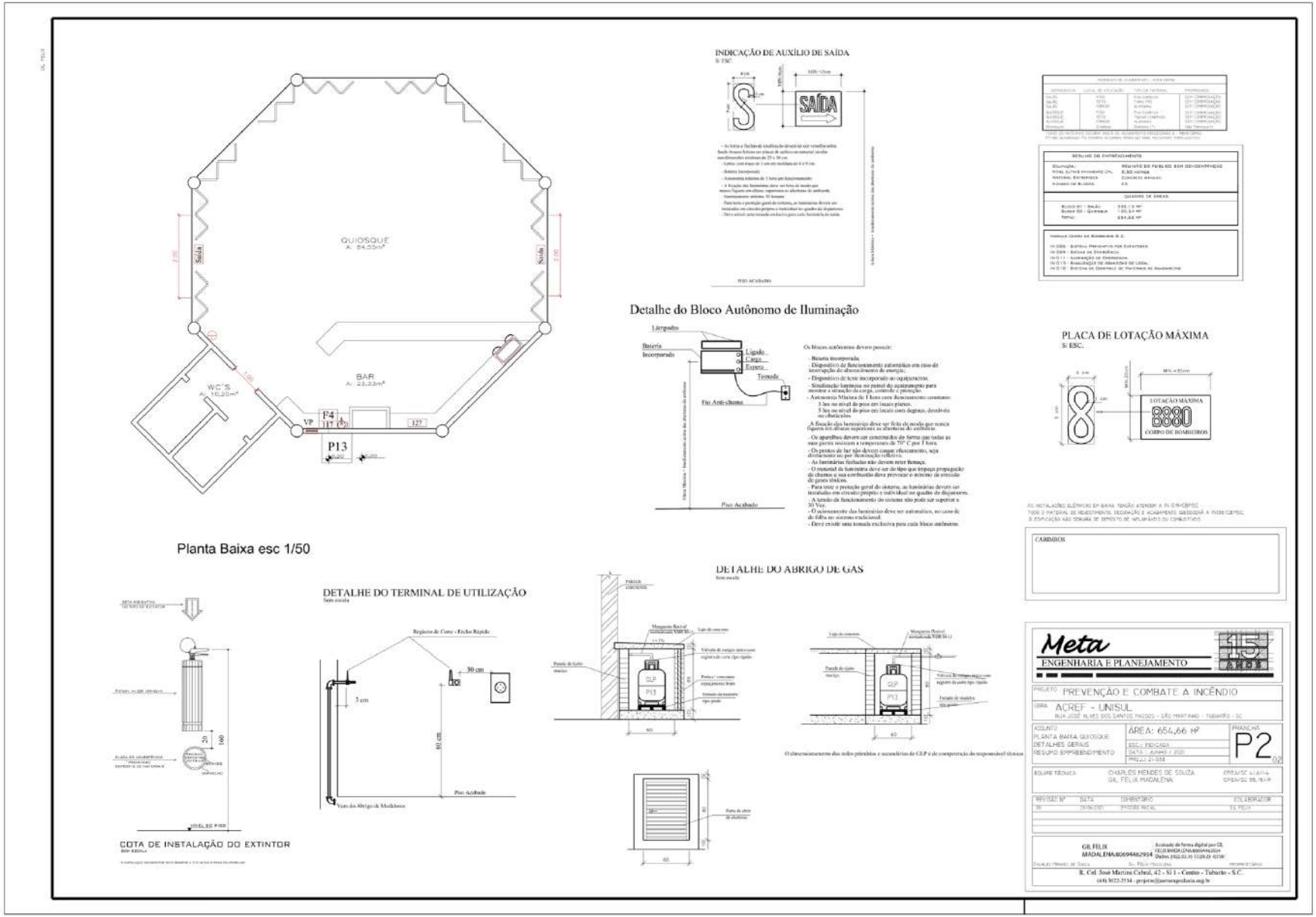
Número do Protocolo
SCTU1784737726863
Requerente

Rua Joaquim Rufino, 158
Magalhães - Rio Vermelho - MG
39.170-000



Planta Baixa esc 1/50

QUINTAU
ARQUITETURA + URBANISMO
(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br
Rua Joaquim Rufino, 158
Magalhães - Rio Vermelho - MG
39.170-000



QUINTAU
ARQUITETURA + URBANISMO
Rua Joaquim Rufino, 158
Magalhães - Rio Vermelho - MG
39.170-000
(33) 98833-3201
ola@meuquintau.com.br
www.meuquintau.com.br