



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OUT. 2025





SIGEP 2709



TERRENO

ÁREA DE 2.717,43 M² (ÁREA GEORREFERENCIADA)

SÃO MIGUEL DO OESTE/SC.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DATA DA AVALIAÇÃO:

▪ Outubro de 2025

DATA DA VISTORIA:

▪ Outubro de 2025.

PROPRIETÁRIO:

▪ Estado de Santa Catarina, CNPJ: 82.951.229/0001-76

OBJETO:

▪ Terreno Urbano – 50% da área da matrícula.

FINALIDADE:

▪ Determinação do valor de mercado para alienação.

TIPO DE AQUISIÇÃO:

▪ Adjudicação em Hasta Pública

METODOLOGIA(S):

▪ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2 e 4).

LOCALIZAÇÃO:

▪ Rua Laurindo Schaker, s/n, Santa Rita, São Miguel do Oeste - SC

COORDENADAS:

▪ 26°46'22.7"S 53°30'24.4"W

ÁREA TOTAL ESCRITURADA:

▪ Área georreferenciada do terreno (50%): 2.717,43 m²;
▪ Área da matrícula do terreno (50%): 2.500,00m².

DOCUMENTAÇÃO:

▪ Matrícula 11.468 - Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC. (50% da área da referida matrícula)

PREFEITURA:

(Inscrição imobiliária)

▪ 01.05.154.0100.2

ESPECIFICAÇÃO:

▪ Grau III de Fundamentação
▪ Grau III de Precisão

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Valor de Mínimo:

R\$789.524,23 (Setecentos e oitenta e nove mil, quinhentos e vinte e quatro reais e vinte e três centavos).

Valor – Tendência Central (c/ arred.):

R\$870.000,00 (Oitocentos e setenta mil reais).

Valor de Máximo:

R\$961.358,28 (Novecentos e sessenta e um mil, trezentos e cinquenta e oito reais e vinte e oito centavos).



Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	5
3. OBJETIVO	5
4. FINALIDADE.....	5
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS	8
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	9
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS	10
9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS	11
9.2. ANÁLISE DO MODELO.....	12
9.2.1 INTERVALO DE CONFIANÇA	13
9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	14
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	15
10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	15
ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO	18
ANEXO II – PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA.....	21
ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL	34
ANEXO V – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	38
ANEXO VI – RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES - IMA	40
ANEXO VII – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART.....	49



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo foi solicitado pela Gerência de Regularização Fundiária (GERF), vinculada à Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (DGPA/SEA).

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme consta na matrícula nº 11.468 do Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC, o imóvel avaliado pertence em parte ao Estado de Santa Catarina – CNPJ nº 82.951.229/0001-76, **na proporção de 50% de seu domínio.**

3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do valor de mercado do imóvel objeto do presente laudo.

Em relação ao **valor de mercado**, A NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) define em seu item 3.1.47:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”. [Grifo não constante no original]

4. FINALIDADE

O presente Laudo tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel, tomando por base as condições atuais de mercado e as normas técnicas aplicáveis, com vistas à alienação do bem mediante procedimento de leilão público.



5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel sob avaliação corresponde a um terreno situado em ambiente urbano, adjudicado parcialmente pelo Estado de Santa Catarina como forma de quitação de dívida fiscal do antigo proprietário junto ao ente público.

A matrícula nº 11.468 do Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC registra a área total de 5.000,00 m², sendo:

- ❖ 2.500,00 m² (50%) de propriedade do Estado de Santa Catarina – CNPJ nº 82.951.229/0001-76;
- ❖ 2.500,00 m² (50%) de propriedade da empresa Evandro Pavan e Cia Ltda.

O levantamento georreferenciado do imóvel (Anexo) evidencia a subdivisão em duas porções distintas, denominadas Área A1 e Área A2:

- ❖ Área A1: utilizada pelo Sr. Claudio Pavan, onde estão edificadas um galpão e uma residência em alvenaria;
- ❖ Área A2: objeto da presente avaliação, na qual existem dois casebres de madeira em precário estado de conservação, atualmente destinados apenas ao armazenamento de materiais, sem uso para moradia.

Ressalta-se que, embora a matrícula nº 11.468 mencione a área total de 5.000,00 m², a presente avaliação restringe-se exclusivamente à fração ideal de 50%, correspondente à Área A2 do levantamento georreferenciado, cuja área atualizada é de 2.717,43 m².



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 11.468, conforme imagem abaixo:

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL PODER JUDICIÁRIO					
ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE OFICIAL: Avelino De Bona					
REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL					
MATRÍCULA Nº 11.468.- De 08 de junho de 1982.- IMÓVEL: A chácara nº 157 com a área de 5.000m2, sem benfeitorias, sito no Bloco 1, Bairro Santa Rita, perímetro urbano da cidade de São Miguel do Oeste, confrontando: ao nordeste com a Rua "B", por linha seca de 100 metros; ao sudoeste, com a chácara nº 156, da Sociedade Madeireira Santa Rita Ltda, por linha seca de 100 metros; ao noroeste, com a Rua "E", por linha seca de 50 metros; ao sudeste, com parte da chácara nº 169, da Mari móveis- Empreendimentos Imobiliários Ltda, por linha seca de 50 metros.- INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL: 01.5.100.0884.- PROPRIETÁRIOS: SOCIEDADE MADEIREIRA SANTA RITA LTDA com sede e foro na cidade de Foz de Iguaçu, RGS, CGC-MF nº 89.842.827/0001-56.- REGISTRO ANTERIOR: 8.935 de Chapecó.- XX Oficial Melhor.-					
MATRÍCULA 11468 ANO 1982 FICHA 1 AUTENTICAÇÃO FUSÃO MATRÍCULA DATA TRANSFERÊNCIAS MATRÍCULA DATA					

R.8/11.468.- De 15 de Agosto de 2006.- VENDA E COMPRA

PROTOCOLO 103.392, de 27/07/2006.- Por escritura pública de compra e venda, lavrada aos 27 de julho de 2006, no Livro nº080-A, fls 81/82, sob nº2196 por Emma Marquardt Mafinski, Tabeliã em SMOeste-SC, o proprietário Claudio Pavan, acima qualificado, vendeu do imóvel adquirido conforme R-06/11.468, *somente a área ideal de 2.500,00m2*, a **EVANDRO PAVAN E CIA LTDA**, CGC 07.676.015/0001-13, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Rua Marechal Deodoro, 60, Bairro Santa Rita, SMOeste-SC, representada por seu sócio administrador Sr. Evandro Carlos Pavan, cpf nº005.234.239-50; pelo preço de R\$5.800,00 (cinco mil, e oitocentos reais), nas condições da escritura.- Guia ITBI: R\$116,00 Emolumentos: R\$50,70 + R\$0,70(selo) **OFICIAL**

AV.9/11.468.- De 01 de Março de 2021.- TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE

PROTOCOLO 159.865, de 24/02/2021. E-PROTOCOLO 56496. Certifico que, por Ofício nº518/2021, da Gerência de Bens Imóveis, da Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina, datado aos 12 de fevereiro de 2021, devidamente assinado digitalmente por Flávia Luciana Fávero, Gerente de Bens Imóveis, designada pela Portaria nº480/2020, procede-se a presente averbação para constar a mudança de titularidade do proprietário ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ nº82.951.310/0001-56 (R-4/11.468) *para* **ESTADO DE SANTA CATARINA**, CNPJ nº 82.951.229/0001-76, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Rodovia SC 401, nº 4.600, KM 5, Bairro Saco Grande II, Florianópolis, SC, endereço eletrônico: gabgov@gge.sc.gov.br, de acordo com Art. 4º do Decreto Estadual nº2.807 de 09 de dezembro de 2009 arquivado neste Ofício.- Emolumentos- Isento (LCe n. 755/19 - Art. 7º I - Entes Públicos). Selo de fiscalização: Selo de fiscalização: FPK27262-41MP. **Celi Laire De Bona Signor - OFICIAL**

Figura 1 - Matrícula do avaliando.



Figura 2 – Localização do avaliando (área a direita – ver levantamento topográfico anexo).

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- a) Matrícula nº 11468 do Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC;
- b) Vistoria realizada em 2020 e outubro de 2025;
- c) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- d) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- e) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.
- f) Imóvel parcialmente ocupado;
- g) Relatório do IMA (não apontou área de preservação permanente).



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com finalidade diversa à que se destina;
- b) O profissional envolvido neste trabalho não tem interesse financeiro no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos e terceiros envolvidos;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) Foram realizadas análises e procedimentos considerados adequados, contudo não há responsabilidade por informações fornecidas por terceiros e não haverá responsabilidade, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento deste laudo;
- f) O imóvel está localizado no bairro Santa Rita, na cidade de São Miguel do Oeste - SC, região predominantemente residencial;
- g) Conforme constatado em vistoria, além dos dois casebres em madeira, existem materiais distribuídos dentro do limite da área A2. Em contato informal com o Sr. Claudio Pavan foi relatado que os casebres e os materiais seriam de um antigo morador, mas que poderiam ser prontamente retirados para ocupação do terreno pelo Estado ou para quem o imóvel fosse adquirido posteriormente. Levando em consideração os fatos mencionados e a boa-fé das informações supracitadas, não foi realizado nenhum desconto no valor do imóvel devido à essa situação (*texto extraído do laudo constante no SIPAC de julho de 2020*) ;
- h) Em vistoria foi constatado que existe uma vala inserida no interior do terreno proveniente do desague da água das bocas de lobo instaladas em frente ao imóvel, na rua Laurindo Schaker. Conforme comentado anteriormente, em contato com o Secretário de Urbanização de São Miguel do Oeste (Sr. Jeferson Dias) foi informado de que é possível realizar o desvio da tubulação do sistema viário para a rua Edvino Arent, rua lateral, bastando que o proprietário do imóvel proceda com essa solicitação, sem custo adicional, junto ao município. Baseado nessa informação repassada pela Prefeitura de São Miguel do Oeste não foi realizada qualquer depreciação no valor do



imóvel devido a essa situação uma vez que esse serviço seria prestado pela prefeitura de forma gratuita (*texto extraído do laudo constante no SIPAC de julho de 2020*) ;

- i) A área considerada do terreno (50% da área total), para efeitos de avaliação foi de 2.717,43m², obtida pelo levantamento georreferenciado realizado pelos agrimensores da Coordenadoria de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA);

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A partir da coleta de informações com profissionais que trabalham no ramo imobiliário, foi possível constatar que o mercado local atualmente apresenta as seguintes características:

- Desempenho do mercado: **normal**;
- Absorção do bem pelo mercado: **baixo**;
- Quantidade de ofertas de bens similares: **alta**;
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em utilização para atividades

institucionais ou empresas.

Dessa forma, com relação à localidade em estudo, e considerando o cenário atual, existe previsão de absorção lenta do bem pelo mercado imobiliário local.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1/2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

De acordo com o item 6.6 da NBR 14653-1/2019:

“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme definido em 7.2.1.”

[Grifos não constantes no original]

E, conforme definido no subitem 7.2.1 da aludida Norma:



“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. [Grifo não constante no original].

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor de mercado, utilizando-se dados coletados de imóveis nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes: Zoneamento (código), (Renda IBGE), Localização, (Testada) e Área, sendo a variável dependente o Valor (preço) unitário. Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: Distância a um Polo Valorizante, Data, Esquina e Topografia porém, a análise destas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade e/ou outras situações estatísticas que não representaram adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Segue abaixo a descrição das variáveis escolhidas para a presente avaliação.

Variável Dependente:

Preço Unitário: Representa o preço unitário do imóvel obtido pela divisão do valor total de venda (R\$) pela respectiva área (m²). É a variável resposta do modelo inferencial, utilizada para a determinação do valor do imóvel avaliando.

Variáveis Independentes:

Área (m²) : Variável numérica que indica a área útil ou total do imóvel. Geralmente apresenta correlação positiva com o valor total, porém pode ter relação inversa com o valor unitário, conforme a economia de escala do mercado local.

Valor total (R\$) – não utilizada: Variável numérica que representa o valor global do imóvel na amostra. Pode ser utilizada em análises complementares, embora o modelo principal adote o valor unitário como variável dependente.



Simil – data - não utilizada: Variável quantitativa que indica a data ou período de coleta da amostra comparativa, utilizada para verificar a homogeneidade temporal dos dados de mercado.

Renda (R\$): Variável Proxy (numérica) correspondente à **Renda Média IBGE 2022** da região onde o imóvel está inserido. Reflete o poder aquisitivo local e, consequentemente, o potencial de valorização imobiliária.

Localização: Variável tipo código alocado (qualitativa) que representa a posição do imóvel no contexto urbano e sua proximidade a eixos de valorização, como centros comerciais, avenidas principais e equipamentos públicos relevantes.

Testada (m): Variável numérica correspondente à medida da frente do terreno em metros. Em geral, imóveis com maior testada tendem a apresentar maior valor unitário, devido à visibilidade e aproveitamento comercial.

Topografia - não utilizada: Variável tipo código alocado (qualitativa) que descreve a conformação física do terreno (plana, em auge ou em declive). Terrenos planos são usualmente mais valorizados, em razão da facilidade construtiva. 1=Altamente acidentado; 2=Moderadamente acidentado; 3=Levemente acidentado; 4=Plano

X e Y (coordenadas) não utilizada: Variáveis numéricas que representam as coordenadas geográficas (latitude e longitude) dos imóveis da amostra, utilizadas para georreferenciamento e espacialização dos dados, possibilitando análises de dispersão espacial.

Zoneamento: Variável tipo código alocado (qualitativa) que indica a zona de uso e ocupação conforme o Plano Diretor Municipal, refletindo restrições urbanísticas e o potencial construtivo da área. Zoneamento Urbano do município de São Miguel do Oeste: 1 para ZR, ZR2B, ZR2C, ZA; 2 para ZR2D, ZR2E, ZR2F; 3 para ZCS; 4 para ZC e ZR1.

Distância ao Polo (Centro) [m]: Variável numérica que indica a distância linear entre o imóvel e o principal polo valorizante local (como o centro urbano, shopping ou área institucional relevante). Geralmente, quanto menor a distância, maior o valor unitário.

Esquina - não utilizada: Variável tipo código alocado (qualitativa) que indica se o imóvel é de esquina. Imóveis de esquina tendem a ser mais valorizados devido à dupla testada e maior visibilidade. 0=Encravado; 1=Meio de quadra; 2=Meio de quadra com duas frentes; 3=Esquina; 4=Esquina com três frentes ou mais

9.2. ANÁLISE DO MODELO

Após a coleta e organização dos dados, procedeu-se a busca por modelos matemáticos capazes de explicar o comportamento do mercado de forma adequada e consistente, mediante a utilização de técnicas de inferência estatística.

Os modelos assim obtidos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não levam em conta todas as informações desse universo amostral (população), mas somente uma



parte dele (amostra).

Dessa forma, para que as respostas assim obtidas sejam confiáveis e válidas, é preciso que a metodologia adotada na análise dos dados possua adequado rigor científico e seja estatisticamente robusta.

Nesse sentido, atualmente existem no mercado diversos softwares disponíveis para o tratamento de dados por regressão. No presente trabalho foi utilizado o sistema denominado TS – Sisreg - Sistema de Regressão Linear Múltipla (Versão 1.7.3), desenvolvido pela empresa TECSYS Engenharia.

Por fim, procedidas as análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo que, em nossa opinião, se ajustou de maneira mais satisfatória aos dados da pesquisa, apresentou a seguinte equação:

$$1/\text{Valor Unitário} = +0,00697045342 + 0,0006326472369 / \text{Zoneamento (código)} - 0,0005752528127 * \ln (\text{Renda IBGE}) - 0,0004089508647 * \text{Localização} - 0,0002432155499 * \ln (\text{Testada}) + 6,343300692\text{E-}07 * \text{Área}$$

9.2.1 INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança permitido pela NBR 14.653 que é de 80% para o modelo, conforme modelo estatístico anexo.

Segundo item A.10.1.1 da NBR 14653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;
- Ao campo de arbítrio.

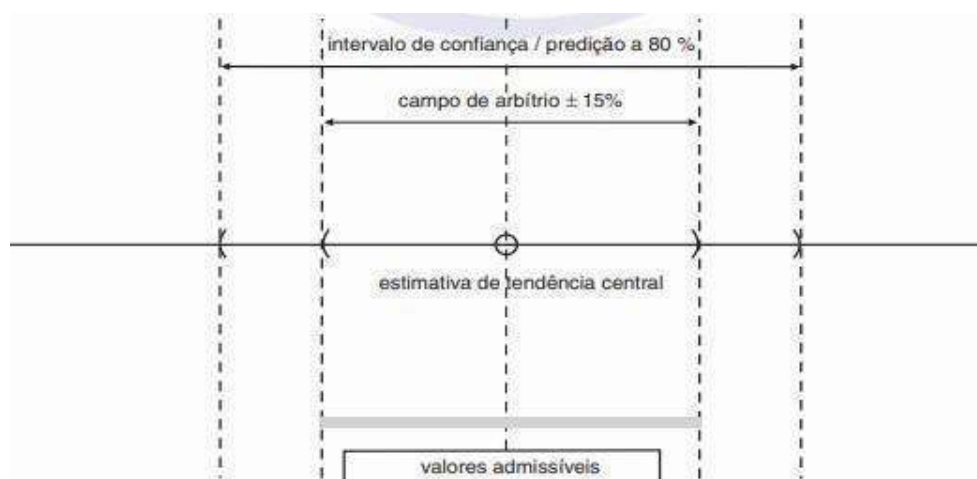




Figura 7 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

“O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação”.

Como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme valores abaixo demonstrados.

9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel (escritório) foi obtido através da multiplicação da área privativa registrada na matrícula 11468 pelo preço unitário definido pelo valor médio do intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado do metro quadrado, obtido do modelo de regressão.

Assim, temos: $V = P_u \times A$

Onde: **V** – Valor do imóvel, em R\$;

P_u – Preço Unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

A – Área do terreno (georreferenciamento), em m²;

$$V = R\$320,52/m^2 \times 2.717,43 m^2$$

$$V = R\$ 871.332,60$$

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 6.8.1, inferior a 1%, temos:

$$V_{\text{arredondado}} = R\$870.000,00$$

Valor (tendência central) = R\$870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações **não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do preço pelo qual se negociaria voluntariamente e**



conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

10.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau III de Fundamentação, conforme recomenda a ABNT NBR-14.653-2/2011 - Norma brasileira para avaliação de bens imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final deste Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1 da referida Norma:

Tabela 6 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	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 em módulo	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 em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a	1%	2%	5%	3



	rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor			
TOTAL DE PONTOS				17
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1, 2, 4, 5, 6	3		GRAU III

Tabela 7 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

10.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 19,69%, Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2.

Amplitude do Intervalo de Confiança para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$290,51/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$353,62/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$320,52/m².

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor médio} = \frac{(353,62 - 290,51)}{320,52} \times 100\% = 19,69\%$$

Tabela 8 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central é menor que 30%, foi atingido o **grau III** de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis, Outubro de 2025.

Eng.º Civil Bruno Ceotto Sobrinho

CREA-SC: 181647-1

Mat. 645.756-8-01



ANEXOS

- ANEXO I – Registro Fotográfico;
- ANEXO II – Planilha de elementos utilizados na amostra;
- ANEXO III – Modelo Estatístico;
- ANEXO IV – Matrícula do Imóvel;
- ANEXO V – Levantamento topográfico
- ANEXO VI – Relatório de Informações – IMA



ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Fachada frontal.



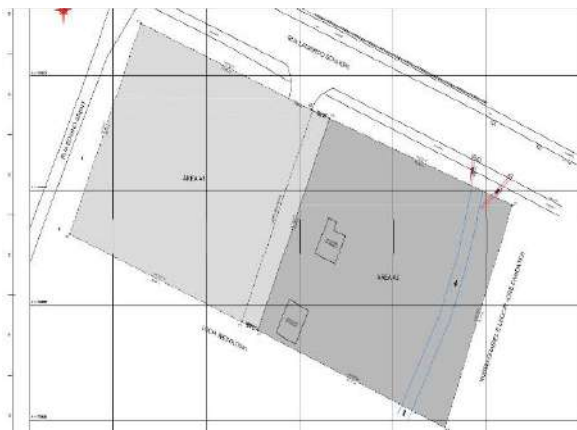
Fotos 03 e 04 – Fachada frontal.



Fotos 05 e 06 – Fachada frontal.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Fotos 07 e 08 - Localização da matrícula.



Fotos 09 e 10 – Foto interna.



Fotos 11 e 12 – Foto interna.

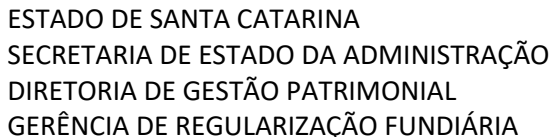




Fotos 13 e 14 – Foto interna.



Fotos 15 e 16 – Foto interna.



Pág. 21 de 49 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002769/2025 e o código G6M5J48M.

Laudo de Avaliação
SIGEP 2709– SÃO MIGUEL DO OESTE/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	SLP
Modelo:	São Miguel do Oeste
Data do modelo:	Setembro/outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	53
Dados utilizados no modelo:	45

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Cód. QGIS	Texto	Texto	Código interno	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde se encontra o imóvel	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde se encontra o imóvel	Sim
Latitude	Texto	Texto	Coordenada geodésica decimal em Sirgas 2000 (EPSG 4674)	Sim
Longitude	Texto	Texto	Coordenada geodésica decimal em Sirgas 2000 (EPSG 4674)	Sim
Zoneamento	Texto	Texto	Zoneamento conforme Plano Diretor do município	Sim
Zoneamento (código)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Zoneamento Urbano do município de São Miguel do Oeste: 1 para ZR, ZR2B, ZR2C, ZA; 2 para ZR2D, ZR2E, ZR2F; 3 para ZCS; 4 para ZC e ZR1	Sim
Renda IBGE 2022	Numérica	Proxy	Renda conforme publicação do IBGE/2022	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Localizado em logradouro com intensidade de tráfego de veículos e pedestres: 0=baixa intensidade; 1=moderada intensidade; 2=média intensidade; 3=alta intensidade; 4=Localizado em área com altíssimo valor comercial.	Sim
Dist. Centro	Numérica	Quantitativa	Distância do lote até a Catedral Metropolitana de SMO	Não
Testada	Numérica	Quantitativa	Largura da testada em metros	Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Área do terreno em m ²	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor do terreno por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Zoneamento (código)	1,00	4,00	3,00	2,09
Renda IBGE 2022	2.050,42	8.272,66	6.222,24	3.501,26
Localização	1,00	3,00	2,00	1,76
Testada	10,00	163,00	153,00	24,59
Área	209,80	6.850,00	6.640,20	779,28



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Valor Unitário	162,34	1.466,67	1.304,33	685,75
----------------	--------	----------	----------	--------

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9335058 / 0,9088342
Coeficiente de determinação:	0,8714330
Fisher - Snedecor:	52,87
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	7,184	5	1,437	52,869
Não Explicada	1,060	39	0,027	
Total	8,244	44		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +2,788863126 - 0,3603998557 / \text{Zoneamento (código)} + 0,426022759 * \ln(\text{Renda IBGE 2022}) + 0,260575548 * \text{Localização} + 0,007009803832 * \text{Testada} - 0,0002829109397 * \text{Área}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +15,82651132 * e^{(-0,3603998557 / \text{Zoneamento (código)})} * e^{(+0,426022759 * \ln(\text{Renda IBGE 2022}))} * e^{(+0,260575548 * \text{Localização})} * e^{(+0,007009803832 * \text{Testada})} * e^{(-0,0002829109397 * \text{Área})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Valor Unitário = $+16,26252085 * e^{(-0,3603998557 / \text{Zoneamento (código)})} * e^{(+0,426022759 * \ln(\text{Renda IBGE 2022}))} * e^{(+0,260575548 * \text{Localização})} * e^{(+0,007009803832 * \text{Testada})} * e^{(-0,0002829109397 * \text{Área})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor Unitário = $+16,48500955 * e^{(-0,3603998557 / \text{Zoneamento (código)})} * e^{(+0,426022759 * \ln(\text{Renda IBGE 2022}))} * e^{(+0,260575548 * \text{Localização})} * e^{(+0,007009803832 * \text{Testada})} * e^{(-0,0002829109397 * \text{Área})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Zoneamento (código)	1/x	-3,28	0,22
Renda IBGE 2022	ln(x)	3,70	0,07
Localização	x	5,91	0,00
Testada	x	3,95	0,03
Área	x	-6,85	0,00
Valor Unitário	ln(y)	3,00	0,47

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Zoneamento (código)	x1	0,00	-0,52	-0,47	0,17	0,16	-0,63
Renda IBGE 2022	x2	-0,52	0,00	0,57	-0,17	-0,20	0,73
Localização	x3	-0,47	0,57	0,00	0,11	0,10	0,69
Testada	x4	0,17	-0,17	0,11	0,00	0,83	-0,22
Área	x5	0,16	-0,20	0,10	0,83	0,00	-0,42
Valor Unitário	y	-0,63	0,73	0,69	-0,22	-0,42	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Zoneamento (código)	x1	0,00	0,02	0,14	0,32	0,34	0,47
Renda IBGE 2022	x2	0,02	0,00	0,05	0,28	0,29	0,51
Localização	x3	0,14	0,05	0,00	0,31	0,56	0,69
Testada	x4	0,32	0,28	0,31	0,00	0,85	0,53
Área	x5	0,34	0,29	0,56	0,85	0,00	0,74
Valor Unitário	y	0,47	0,51	0,69	0,53	0,74	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,98	7,22	-0,25	-3,5485%	-1,501792	0,18359700
3	6,53	6,54	-0,01	-0,2009%	-0,079561	0,00033400
4	6,27	6,54	-0,28	-4,4223%	-1,680893	0,09500100
5	5,91	5,87	0,05	0,7760%	0,278356	0,00136100
8	6,31	6,49	-0,18	-2,9051%	-1,111314	0,02298000
9	7,06	6,75	0,31	4,4165%	1,892685	0,07272100



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

10	6,90	6,98	-0,08	-1,2078%	-0,505322	0,00554000
11	6,39	6,38	0,01	0,1691%	0,065529	0,00012600
12	6,22	6,35	-0,13	-2,1206%	-0,800342	0,01383000
13	6,18	6,41	-0,23	-3,7371%	-1,401112	0,05278300
14	6,20	5,99	0,21	3,3655%	1,265438	0,02889700
16	6,25	6,52	-0,26	-4,2123%	-1,597450	0,02302000
17	6,27	6,01	0,25	4,0575%	1,542755	0,03994800
18	6,16	6,28	-0,12	-2,0021%	-0,747818	0,00827600
19	6,02	6,09	-0,08	-1,2590%	-0,459608	0,00446100
20	6,45	6,53	-0,08	-1,2377%	-0,484330	0,00266300
21	6,24	6,40	-0,16	-2,6429%	-1,000248	0,07266800
22	6,46	6,40	0,06	0,9997%	0,391839	0,00576700
23	6,54	6,56	-0,02	-0,2947%	-0,116999	0,00012100
24	6,67	6,60	0,08	1,1273%	0,456255	0,00128800
25	6,87	6,90	-0,03	-0,4242%	-0,176828	0,00193200
26	6,38	6,48	-0,10	-1,5511%	-0,600032	0,00281300
27	7,08	6,76	0,32	4,5328%	1,947148	0,07066700
28	6,45	6,27	0,18	2,7578%	1,079191	0,01467400
29	6,73	6,72	0,01	0,0913%	0,037254	0,00001200
30	6,44	6,45	-0,01	-0,1332%	-0,052076	0,00011400
31	6,52	6,65	-0,14	-2,1184%	-0,837399	0,00519300
32	6,30	6,17	0,12	1,9729%	0,753753	0,01149000
33	6,37	6,24	0,13	1,9694%	0,760951	0,00792900
34	6,42	6,28	0,13	2,0821%	0,810324	0,00926000
35	6,23	6,23	0,01	0,1437%	0,054363	0,00004100
36	6,78	6,70	0,08	1,1199%	0,460478	0,00438700
37	6,40	6,43	-0,04	-0,5784%	-0,224452	0,00047700
38	6,95	6,85	0,10	1,4672%	0,618432	0,00915300
40	7,02	6,83	0,19	2,7054%	1,151843	0,02602000
41	7,29	7,06	0,23	3,2116%	1,420368	0,04106200
42	5,91	5,82	0,09	1,4802%	0,530343	0,01525500
43	6,26	6,19	0,06	1,0179%	0,386263	0,00466100
44	7,28	7,25	0,03	0,4074%	0,179908	0,00180100
46	6,19	6,32	-0,13	-2,1172%	-0,795476	0,01377500
47	6,53	6,41	0,12	1,8664%	0,739651	0,01531900
49	6,09	6,34	-0,25	-4,0279%	-1,488788	0,07389900
50	6,91	6,96	-0,05	-0,7354%	-0,308167	0,00231000
52	5,09	5,28	-0,19	-3,7552%	-1,159378	0,22368400
53	5,45	5,40	0,05	0,9258%	0,306259	0,34573500



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

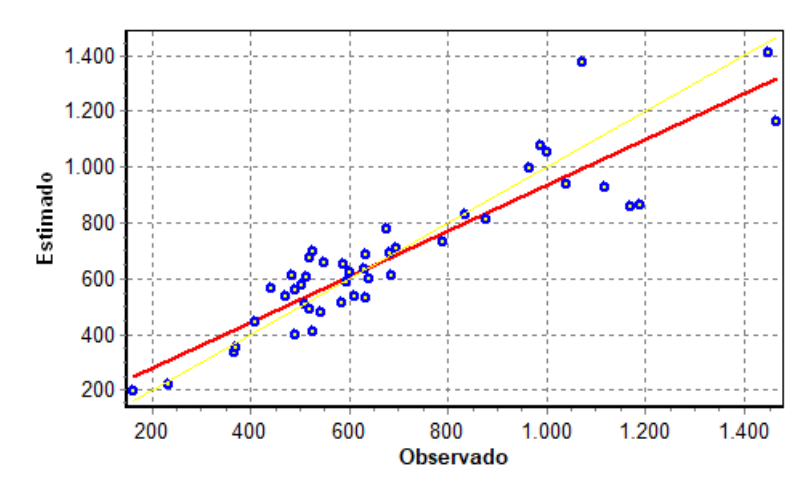
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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

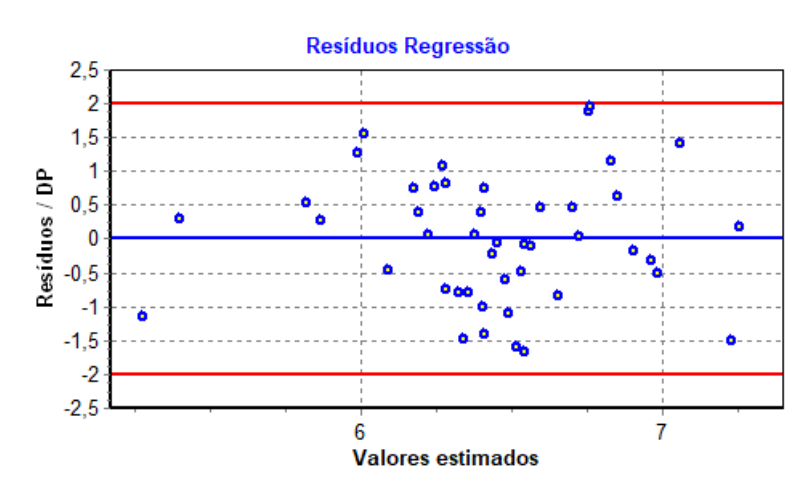


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

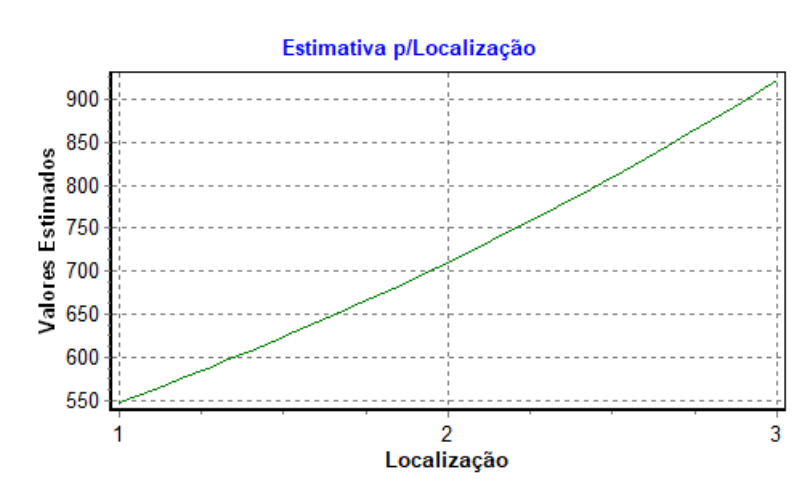
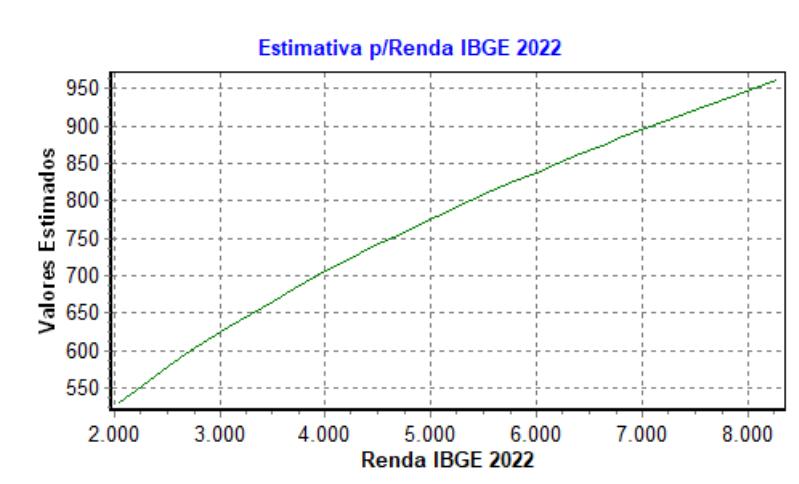
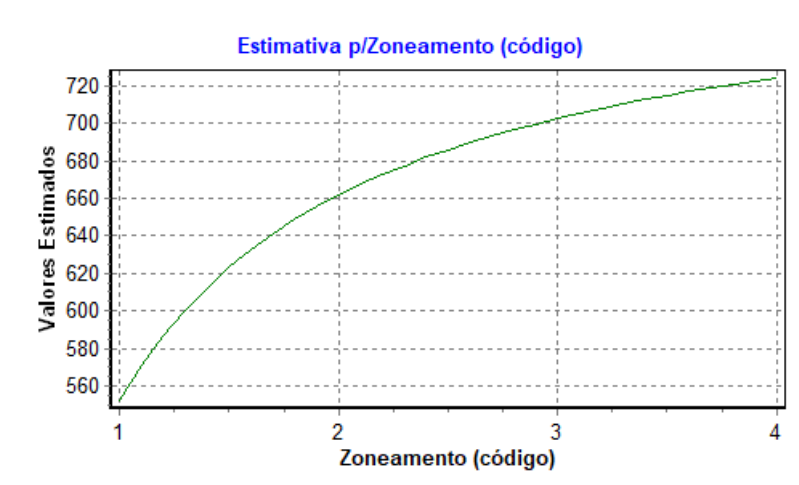


Resíduos da Regressão Linear



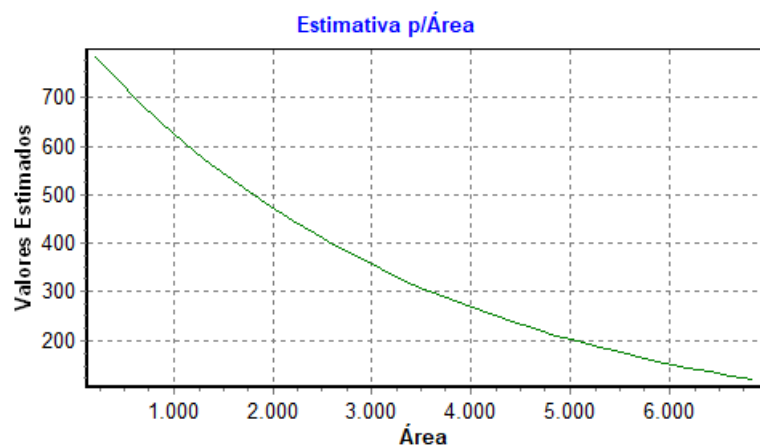
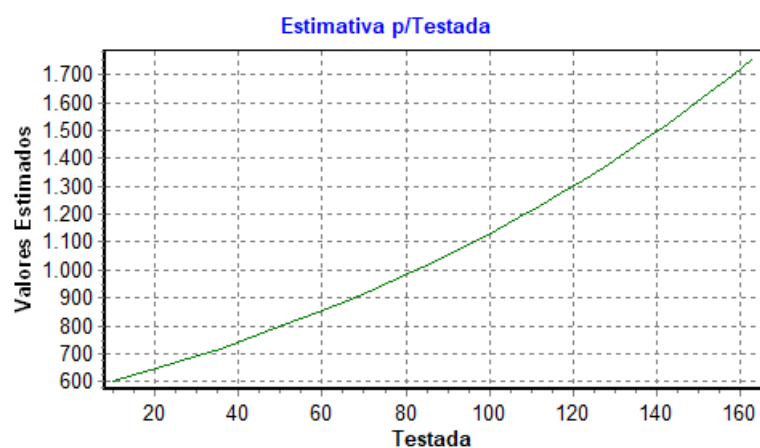


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Cód. QGIS	Endereço	Bairro	Município
1		275	R. Marquês do Herval, 526	Centro	São Miguel do Oeste
2	*	276	R. Arno Eric Schwanback, 701	Área Industrial	São Miguel do Oeste
3		277	R. Hélio dos Anjos Ortiz, s/n	São Jorge	São Miguel do Oeste
4		278	R. João A. Simioni, 132	São Gotardo	São Miguel do Oeste
5		279	R. Amazonas, 737	Andreatta	São Miguel do Oeste
6	*	280	R. Arno Eric Schwanback, 223	São Jorge	São Miguel do Oeste
7	*	281	R. João A. Simioni, 93	São Gotardo	São Miguel do Oeste
8		282	R. Loureiro da Silva, 249	Estrela	São Miguel do Oeste
9		283	R. Duque de Caxias, 2254	São Jorge	São Miguel do Oeste
10		284	R. Marquês do Erval, 315	Centro	São Miguel do Oeste
11		285	R. Vera Cruz, 28	Andreatta	São Miguel do Oeste
12		286	Av. Willy Barth, 1430	Progresso	São Miguel do Oeste
13		287	R. Osvaldo Aranha, 348	São Gotardo	São Miguel do Oeste
14		288	R. Plácido de Castro, 800	Andreatta	São Miguel do Oeste
15	*	289	R. Mal. Deodoro, 526	Santa Rita	São Miguel do Oeste
16		290	R. Monte Castelo, 701	Estrela	São Miguel do Oeste
17		291	R. Plácido de Castro, 776	Andreatta	São Miguel do Oeste
18		292	R. José Juvenardi, 277	São Jorge	São Miguel do Oeste
19		293	R. Rina Lurdes Priori, Lt. 01	Andreatta	São Miguel do Oeste
20		294	R. Alm. Tamandaré, 1649	Salete	São Miguel do Oeste
21		295	R. Darcides Estevão Taffarel, Lt. 04	Santa Rita	São Miguel do Oeste
22		296	R. Antônio Gonçalves Dias, 833	Estrela	São Miguel do Oeste
23		297	R. João Damianm, 300	São Jorge	São Miguel do Oeste
24		298	R. Marcilio Dias, 315	Estrela	São Miguel do Oeste
25		299	R. Dos Bandeirante, 144	São Jorge	São Miguel do Oeste
26		300	R. Duque de Caxias, 3345	São Jorge	São Miguel do Oeste
27		301	R. Padre Aurélio Canzi, 676	São Jorge	São Miguel do Oeste
28		302	R. Lenira Marcon Donatti, 177	Salete	São Miguel do Oeste
29		303	R. XV de Novembro, s/n	Jardim Peperi	São Miguel do Oeste
30		304	R. Waldemar Rangrab, 2700	Santa Rita	São Miguel do Oeste
31		305	R. Padre Anchieta, 1481	Estrela	São Miguel do Oeste
32		306	R. Darcides Estevão Taffarel, Lt. 8	Santa Rita	São Miguel do Oeste
33		307	R. Arlindo Stacke, Lt. 12, Qd. 2	Santa Rita	São Miguel do Oeste
34		308	R. Albino Vicari, Lt. 13, Qd. 5	Santa Rita	São Miguel do Oeste
35		309	R. Fidelis Pelissari, Lt. 20, Qd.2	Santa Rita	São Miguel do Oeste
36		310	R. Padre Aurélio Canzi, 2340	São Jorge	São Miguel do Oeste
37		311	R. Dos Bandeirantes, 298	São Jorge	São Miguel do Oeste
38		312	Av. Willy Barth, 3356	São Gotardo	São Miguel do Oeste
39	*	313	R. Nazareno Luiz Mocellin, 822	Centro	São Miguel do Oeste
40		314	R. Mato Grosso, 44	Andreatta	São Miguel do Oeste
41		315	R. La Salle, 1473	Centro	São Miguel do Oeste
42		316	R. Nillo Giovanaz, s/n	Salete	São Miguel do Oeste
43		317	R. Leopoldo Kosmann, 55	São Sebastião	São Miguel do Oeste
44		318	Av. Willy Barth, 4960	Centro	São Miguel do Oeste
45	*	319	Rod. SC-492, s/n	Salete	São Miguel do Oeste
46		320	R. Renuncio Pelegrini, 191	Estrela	São Miguel do Oeste
47		321	R. Mal. Rondon, 237	São Gotardo	São Miguel do Oeste
48	*	322	R. Amazonas, 868	Andreatta	São Miguel do Oeste



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

49		323	R. Beatriz Wunsch Kist, 515	Agostini	São Miguel do Oeste
50		324	R. 31 de Março, 1153	Centro	São Miguel do Oeste
51	*	382	R. Otília Schmit Hoffmann, s/n	São Sebastião	São Miguel do Oeste
52		385	Estrada para Linha Filomena, s/n	São Gotardo	São Miguel do Oeste
53		386	Rua Giovani Baichelo, s/n	Santa Rita	São Miguel do Oeste

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Zoneamento
1		-26,72502196	-53,51576784	ZR1
2	*	-26,74391429	-53,50663716	ZR2E
3		-26,74318526	-53,51009866	ZR2E
4		-26,73390480	-53,49960383	ZR2C
5		-26,73124107	-53,50316874	ZR2C
6	*	-26,74464625	-53,51116599	ZR2E
7	*	-26,73407881	-53,49979165	ZR2C
8		-26,71845283	-53,52870255	ZR2A
9		-26,73697694	-53,51661227	ZR2E
10		-26,72280449	-53,51543608	ZR1
11		-26,72882379	-53,50964014	ZR2C
12		-26,74673098	-53,50371636	ZCS
13		-26,73609137	-53,50142417	ZR2C
14		-26,72983460	-53,50171796	ZR2C
15	*	-26,76336284	-53,50662874	ZR2F
16		-26,71525416	-53,52236044	ZR2A
17		-26,72982698	-53,50197114	ZR2C
18		-26,74609205	-53,51099695	ZR2E
19		-26,73179298	-53,50131723	ZR2C
20		-26,72881626	-53,52877277	ZR2D
21		-26,77274676	-53,49837317	ZA
22		-26,73162336	-53,49654458	ZR2A
23		-26,71448386	-53,52349405	ZR2E
24		-26,71839441	-53,52392258	ZR2A
25		-26,74936170	-53,51651121	ZCS
26		-26,74670188	-53,51600253	ZR2E
27		-26,73766496	-53,51530263	ZR2E
28		-26,72682504	-53,54188108	ZR2D
29		-26,75142038	-53,51635806	ZCS
30		-26,75401828	-53,51210803	ZCS
31		-26,71846736	-53,53101920	ZR2A
32		-26,77276390	-53,49893653	ZA
33		-26,76011845	-53,50575645	ZR2F
34		-26,75952044	-53,50524173	ZR2F
35		-26,76017184	-53,50758921	ZR2F
36		-26,73883511	-53,51522919	ZR2E
37		-26,74885276	-53,51464567	ZR2E
38		-26,73351750	-53,50811534	ZCS
39	*	-26,72930625	-53,51964951	ZC
40		-26,73201399	-53,51002091	ZCS
41		-26,72654527	-53,52586198	ZR1
42		-26,72985128	-53,54334040	ZR2D
43		-26,70421961	-53,50703152	ZR2B
44		-26,72050984	-53,51489192	ZCS
45	*	-26,72397745	-53,55811275	ZR2D
46		-26,70889163	-53,52220348	ZCS



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

47		-26,73634354	-53,50051655	ZR2C
48	*	-26,73090711	-53,50179811	ZR2C
49		-26,71732597	-53,54141230	ZR2D
50		-26,73550208	-53,51896101	ZCS
51	*	-26,709661	-53,512977	ZR2B
52		-26,742574	-53,498093	ZR2C
53		-26,76997300	-53,50670700	ZA

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Zoneamento (código)	Renda IBGE 2022	Localização	Dist. Centro	Testada	Área	Valor Unitário
1		4,00	8.272,66	3,00	300,91	16,00	746,56	1.071,58
2	*	2,00	3.862,88	2,00	2.274,55	18,00	354,64	1.832,84
3		2,00	3.077,37	1,00	2.043,53	48,00	307,18	683,64
4		1,00	3.225,64	2,00	2.052,11	32,00	256,46	526,40
5		1,00	2.430,96	1,00	1.612,37	20,00	1.000,00	370,00
6	*	2,00	3.456,40	2,00	2.154,70	36,00	360,00	1.250,00
7	*	1,00	3.225,64	2,00	2.043,10	20,00	1.880,95	717,72
8		2,00	2.602,90	2,00	1.345,46	12,00	264,60	548,00
9		2,00	5.250,27	2,00	1.193,77	29,00	812,00	1.169,95
10		4,00	5.035,04	3,00	490,62	20,00	960,00	989,58
11		1,00	3.006,04	2,00	916,31	11,00	209,80	595,81
12		3,00	3.102,36	1,00	2.693,35	11,00	275,00	503,64
13		1,00	3.225,64	2,00	2.007,78	15,00	300,00	483,33
14		1,00	2.430,96	1,00	1.706,89	12,50	382,12	491,99
15	*	2,00	2.305,98	1,00	4.269,15	13,03	586,35	332,57
16		2,00	3.095,30	2,00	1.288,81	10,00	385,20	518,95
17		1,00	2.430,96	1,00	1.682,16	18,10	436,00	527,52
18		2,00	3.456,40	1,00	2.311,64	12,00	508,19	472,26
19		1,00	2.430,96	1,00	1.806,48	36,00	596,34	410,84
20		2,00	2.888,55	2,00	1.066,90	13,00	300,00	633,33
21		1,00	3.694,23	1,00	5.518,02	52,00	526,90	512,43
22		2,00	2.208,49	2,00	2.254,66	12,00	343,67	640,15
23		2,00	3.095,30	2,00	1.406,86	11,22	244,53	695,21
24		2,00	3.900,81	2,00	1.036,26	12,50	506,25	790,12
25		3,00	3.001,82	3,00	2.559,95	60,00	1.347,60	964,68
26		2,00	3.060,86	2,00	2.270,85	17,00	680,00	588,24
27		2,00	5.250,27	2,00	1.294,11	16,00	462,28	1.189,76
28		2,00	2.956,00	1,00	2.336,03	12,00	300,00	633,33
29		3,00	4.001,85	2,00	2.788,64	11,72	299,50	834,72
30		3,00	2.755,64	1,00	3.132,62	36,00	363,81	629,45
31		2,00	4.214,91	2,00	1.527,33	12,31	414,00	676,33
32		1,00	2.755,64	1,00	5.499,79	28,00	303,47	543,71
33		2,00	2.755,64	1,00	3.951,45	12,50	308,25	583,94
34		2,00	2.755,64	1,00	3.905,58	18,00	310,75	611,42
35		2,00	2.755,64	1,00	3.902,82	12,00	362,75	509,99
36		2,00	5.250,27	2,00	1.421,99	12,00	569,20	878,43
37		2,00	3.001,82	2,00	2.524,56	15,00	750,00	600,00
38		3,00	3.577,97	3,00	1.298,50	24,00	912,00	1.041,67
39	*	4,00	6.673,69	3,00	352,00	8,00	748,00	1.871,66
40		3,00	4.243,99	3,00	1.046,60	37,50	1.566,00	1.117,50
41		4,00	4.617,10	3,00	741,36	12,50	375,00	1.466,67



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

42		2,00	2.956,00	1,00	2.511,13	23,00	2.177,32	367,42
43		1,00	3.702,33	1,00	2.700,05	10,00	240,00	520,83
44		4,00	5.035,04	3,00	734,32	60,00	1.000,00	1.450,00
45	*	2,00	2.956,00	2,00	3.959,61	20,00	2.683,00	186,36
46		3,00	3.095,30	1,00	1.969,22	12,00	398,18	489,73
47		1,00	3.225,64	2,00	2.099,08	12,50	240,00	687,50
48	*	1,00	2.430,96	1,00	1.730,17	12,50	625,00	312,00
49		2,00	4.214,91	1,00	2.496,92	36,00	1.196,64	442,91
50		4,00	5.250,27	3,00	1.018,14	24,00	1.200,00	1.000,00
51	*	1,00	2.939,76	1,00	1.920,49	27,00	4.800,00	200,00
52		1,00	2.211,03	1,00	2.710,00	26,00	3.080,00	162,34
53		1,00	2.050,42	2,00	4.975,86	163,00	6.850,00	233,58

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	290,51	298,52	302,60	9,36%	
Valor Médio	320,52	329,35	333,85	-	III
Valor Máximo	353,62	363,36	368,33	10,33%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Cód. QGIS		-
Endereço	Rua Laurindo Schaker, s/n	-
Bairro	Santa Rita	-
Município	São Miguel do Oeste	-
Latitude	-26,772987	-
Longitude	-53,506529	-
Zoneamento	ZA	-
Zoneamento (código)	1,00	Não
Renda IBGE 2022	2.050,42	Não
Localização	2,00	Não
Testada	52,43	Não
Área	2.717,43	Não



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui
este documento



Celi Laire De Bona Signor
Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 11.468, CNM n. 108449.2.0011468-11, conforme imagem abaixo:

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL PODER JUDICIÁRIO		ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE OFICIAL: Avelino De Bona		REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA Nº 11.468.- De 08 de junho de 1982.- IMÓVEL: A chácara nº 157 com a área de 5.000m ² , sem benfeitorias, sito no Bloco 1, Bairro Santa Rita, perímetro urbano da cidade de São Miguel do Oeste, confrontando: ao nordeste com a Rua "B", por linha seca de 100 metros; ao sudoeste, com a chácara nº 156, da Sociedade Madeireira Santa Rita Ltda, por linha seca de 100 metros; ao noroeste, com a Rua "E", por linha seca de 50 metros; ao sudeste, com parte da chácara nº 169, da Mari Móveis- Empreendimentos Imobiliários Ltda, por linha seca de 50 metros.- INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL: 01.5.100.0884.- PROPRIETÁRIOS: SOCIEDADE MADEIREIRA SANTA RITA LTDA com sede e foro na cidade de Foz de Iguaçu-RGS, CEC-MF nº 89.842.827/0001-56.- REGISTRO ANTERIOR: 8.935 de Chapecó.- XX Oficial Maior.					
R-1/11.468.- De 08 de junho de 1982.- COMPRA E VENDA Protoc. 25.541 de 08.06.82.- Por escritura pública, lavrada aos 04 de junho de 1982, no livro nº 124, fls. 133/134 vrs, sãb nº 6.338, por Emma Marquardt Wafinski, Tabelião em São Miguel do Oeste, a firme proprietária acima qualificada, representada por seu procurador Sr. Ampélio Veronese-CPF nº 004.735.379-15, vendeu o imóvel matriculado a ILDOR MIGUEL HOFFMANN , brasileiro, casado, auxiliar de justiça, residente em / Guaraciaba-CPF nº 133.002.709-44, pelo preço de R\$ 100.000,00 avaliado para fins fiscais por R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros), nas condições de escritura.- XX Oficial Maior.					
R-2/11.468.- De 25 de novembro de 1985.- MEACÃO Protocolado sob nº 38.851, de 25.11.85.- Por formal de partilha conforme sentença do Dr. João Inocêncio Matos, Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, aos 11 de março de 1985, extraída dos autos de inventário nº 920/85, por falecimento de BERTA MARIA HOFFMANN, coube ao viúvo meeiro e inventariante ILDOR MIGUEL HOFFMANN , brasileiro, serventário de justiça, residente em Guaraciaba, CPF nº 133.002.709-44, do imóvel matriculado, somente a área "ideal" de 2.500m ² no valor de Cr\$ 2.500.000 (Dois milhões, quinhentos mil cruzeiros).- XX Oficial Maior					
R-3/11.468.- De 25 de novembro de 1985.- HERANÇA Protocolado sob nº 38.851, de 25.11.86.- Por formal de partilha conforme sentença do Dr. João Inocêncio Matos, Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, aos 11 de março de 1985, extraída dos autos de inventário nº 920/85, por falecimento de BERTA MARIA HOFFMANN, coube aos herdeiros RICARDO HOFFMANN , nascido aos 26.01.66 e SILVANA HOFFMANN , nascida aos 05.01.73, brasileiros, solteiros menores, residentes em Guaraciaba-CPF nº 133.002.709-44 de seu pai Sr. Ildor Miguel Hoffmann do qual são dependentes, do imóvel matriculado, somente a área "ideal" de 1.250m ² pelo valor de Cr\$ 1.250.000 (Um milhão, duzentos e cinquenta mil cruzeiros) a CADA UM DOS HERDEIROS.- XX Oficial Maior					
R-4/11.468.- De 4 de novembro de 1999.- ADJUDICAÇÃO EM HASTA PÚBLICA PROTOCOLO. Nº 80.656 de 04/11/1999. Da Carta de Adjudicação, extraída aos 08 de julho de 1999, devidamente assinada pelo Dr. Dinart Francisco Machado, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta					

Certidão da Matrícula nº 11.468
Impresso em: 01/10/2025-10:01:23

Rua Marcílio Dias, 1583 – Sala 02. Centro. São Miguel do Oeste/SC
Fone: (49) 3622-0635; 3622-0635

Página 1 de 4

ri digital

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Valide aqui
este documento



Celi Laire De Bona Signor
Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YCRJT-5NCL9-PAQBC-PBFN8>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL PODER JUDICIÁRIO		MATRÍCULA 11468 ANO 1982 FICHA nr 1 AUTENTICAÇÃO <i>Signor</i> FUSÃO
ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE OFICIAL: Avelino De Bona		REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL
MATRÍCULA Nº 11.468 - Continuação - R.4 Comarca, dos autos de execução fiscal nº067.89.000040-5, movida pelo ESTADO DE SANTA CATARINA contra ILDOR MIGUEL HOFFMANN, e do auto de adjudicação datado aos 24 de outubro de 1990, e ofício nº1168/99 de 18 de outubro de 1999, do MM. Juiz de Direito, a parte ideal de 2.500m2 do imóvel matriculado, de propriedade do devedor conforme R-02/11.468, foi adjudicado ao credor <u>ESTADO DE SANTA CATARINA</u> , CGC 82.951.310/0001-56, pessoa jurídica de direito público, pelo valor de Cr\$192.400,00 (Cento e noventa e dois mil, quatrocentos cruzeiros), ou 17.567,888 BTN's, juntamente com o imóvel R-04/17.119, deste Ofício. Guia de ITBI: isento nos termos do Decreto Municipal nº08/89 - Emolumentos:(isento) <i>Off</i> OFICIAL		
AV.5/11.468.- De 7 de junho de 2006.- <u>ATUALIZAÇÃO DE DIVISAS</u> Certifico que, conforme escritura pública de compra e venda, lavrada aos 17 de maio de 2006, fls 171/172, spb nº1973, livro 78-A, por Emma Marquardt Mafinski, Tabeliã em SMOeste-SC, averba-se as atuais divisas nordeste e noroeste do imóvel supra matriculado confrontam: ao nordeste, com a Rua Laurindo Schaker, medindo 100,00 metros; ao noroeste, com a Rua Edvino Arent, medindo 50,00 metros.- emolumentos: isento <i>Off</i> OFICIAL		
R.6/11.468.- De 7 de junho de 2006.- <u>VENDA E COMPRA</u> PROTOCOLO 102.698, de 17 de maio de 2006.- Por escritura pública de compra e venda, lavrada aos 17 de maio de 2006, fls 171/172, spb nº1973, livro 78-A, por Emma Marquardt Mafinski, Tabeliã em SMOeste-SC, os proprietários Ricardo Hoffmann, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público estadual, nascido aos 26/01/1968, filho de Ildor Miguel Hoffmann e Berta Maria Hoffmann, residente e domiciliado na Rua Florianópolis, nº 1.868, Bairro São Luiz, São Miguel do Oeste, SC, CPF 525.823.889-04, RG 1.416.517-SESP-SC, com a anuência de sua convivente Srta. Adriana Aparecida Ferreira, e Silvana Hoffmann, brasileira, solteira, maior, cozinheira, nascida aos 05/01/1973, filha de Ildor Miguel Hoffmann e Berta Maria Hoffmann, residente e domiciliada na Servidão Natureza, nº 440, Bairro Campeche, Florianópolis, SC, CPF 914.327.409-97, RG 2.205.627-SSP-SC, com a anuência de seu convivente Estevam Milton Viganó, e estes representados por seu procurador Sr. Ricardo Hoffmann, venderam do imóvel matriculado <u>somente a área ideal de 2.500,00m2</u> , a <u>CLAUDIO PAVAN</u> , brasileiro, separado judicialmente, serralheiro, residente e domiciliado na Rua Marechal Deodoro, nº 60, Bairro Santa Rita, São Miguel do Oeste, SC, CPF 422.993.579-04, RG 3.168.030-SSP/SC; pelo preço de R\$5.628,00 (cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais), nas condições da escritura.- <u>INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL</u> : Sob nº01.05.154.0100.1 (9194); Guia ITBI: R\$112,56 Emolumentos: R\$50,70 + R\$0,70(selo) <i>Off</i> OFICIAL		
AV.7/11.468.- De 15 de Agosto de 2006.- <u>BAIRRO</u> Certifico que, conforme escritura pública lavrada aos 27 de julho de 2006, no livro nº080-A, das fls.81/82, sob nº2196, por Emma Marquardt Mafinski, Tabeliã em SMOeste-SC, averba-se que o imóvel		

Continuação da certidão da matrícula nº 11.468
Impresso em: 01/10/2025-10:01:23

Rua Marcílio Dias, 1583 – Sala 02. Centro. São Miguel do Oeste/SC
Fone: (49) 3622-0635; 3622-0635

Página 2 de 4



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Valide aqui
este documento



Celi Laire De Bona Signor
Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YCRJT-5NCL9-PAQBC-PBFN8>

6	5	4	3	2	FORA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL PODER JUDICIÁRIO					
ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE OFICIAL: Celi Laire De Bona Signor Rua La Salle, 2373 - CP 332 - CEP 89900-000 Fone: (49) 6220635 - Fone/Fax: (49) 6223227					
REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2					
MATRÍCULA N.º 11.468 - Continuação - AV.7 matriculado acha-se atualmente localizado no BAIRRO SANTA RITA.- Emolumentos:(isento).- OFICIAL					
R.8/11.468.- De 15 de Agosto de 2006.- VENDA E COMPRA PROTOCOLO 103.392, de 27/07/2006.- Por escritura pública de compra e venda, lavrada aos 27 de julho de 2006, no Livro nº080-A, fls 81/82, sob nº2196 por Emma Marquardt Mafinski, Tabeliã em SMOeste-SC, o proprietário Claudio Pavan, acima qualificado, vendeu do imóvel adquirido conforme R-06/11.468, somente a área ideal de 2.500,00m2, a EYANDRO PAVAN E CIA LTDA , CGC 07.676.015/0001-13, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Rua Marechal Deodoro, 60, Bairro Santa Rita, SMOeste-SC, representada por seu sócio administrador Sr. Evandro Carlos Pavan, cpf nº005.234.239-50; pelo preço de R\$5.800,00 (cinco mil, e oitocentos reais), nas condições da escritura.- Guia ITBI: R\$116,00 Emolumentos: R\$50,70 + R\$0,70(selo) OFICIAL					
AV.9/11.468.- De 01 de Março de 2021.- TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE PROTOCOLO 159.865, de 24/02/2021. E-PROTOCOLO 56496. Certifico que, por Ofício nº518/2021, da Gerência de Bens Imóveis, da Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina, datado aos 12 de fevereiro de 2021, devidamente assinado digitalmente por Flávia Luciana Fávoro, Gerente de Bens Imóveis, designada pela Portaria nº480/2020, procede-se a presente averbação para constar a mudança de titularidade do proprietário ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ nº82.951.310/0001-56 (R-4/11.468) para ESTADO DE SANTA CATARINA , CNPJ nº 82.951.229/0001-76, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Rodovia SC 401, nº 4.600, KM 5, Bairro Saco Grande II, Florianópolis, SC, endereço eletrônico:gabgov@gge.sc.gov.br, de acordo com Art. 4º do Decreto Estadual nº2.807 de 09 de dezembro de 2009 arquivado neste Ofício.- Emolumentos- Isento (LCe n. 755/19 - Art. 7º I - Entes Públicos). Selo de fiscalização: Selo de fiscalização: FPK27262-41MP. OFICIAL					
R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO CONTINUA NO VERSO					

Certidão da Matrícula nº 11.468
impresso em: 01/10/2025-10:01:23

Rua Marçílio Dias, 1583 – Sala 02. Centro. São Miguel do Oeste/SC
Fone: (49) 3622-0635; 3622-0635

Página 3 de 4

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Valide aqui
este documento



Celi Laire De Bona Signor
Oficial

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9

O referido é verdade e dou fé.

São Miguel do Oeste - SC, 01 de outubro de 2025

Emolumentos:	R\$	Isento
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

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



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
HBW17083-MXEW
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

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

QRCode para consulta do SIG-RI



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YCRJT-5INCL9-PAQBC-PBFN8>

Continuação da certidão da matrícula nº 11.468
Impresso em: 01/10/2025-10:01:23

Rua Marcílio Dias, 1583 – Sala 02. Centro. São Miguel do Oeste/SC
Fone: (49) 3622-0635; 3622-0635

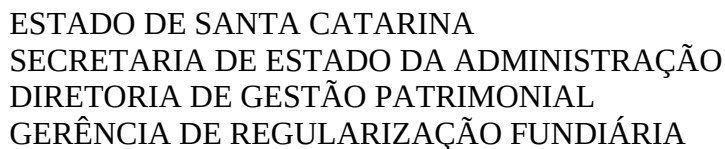
Página 4 de 4

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

ÁREA A1

ÁREA A2

RUA EDVINO AREVIT

RUA LAURINDO SOMMER

RUA WESLOSKI

RUBENS GRASIEL E LEOCIR JOSÉ CAMOTEN

10/01/2020

ÁREA	PERÍMETRO	LARGURA	COMPRIMENTO
ÁREA A1	1.111,11	11,11	100,00
ÁREA A2	1.111,11	11,11	100,00
ÁREA TOTAL	2.222,22	22,22	200,00
PERÍMETRO TOTAL	2.222,22	22,22	200,00



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Assinaturas do documento



Código para verificação: **2TCA480S**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JEAN WAGNER BRASIL em 08/02/2022 às 21:56:31

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/01/2020 - 17:17:29 e válido até 02/01/2120 - 17:17:29.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMTI5OTJfMTMxMDdfMjAyMV8yVENBNDgwUw==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00012992/2021** e o código **2TCA480S** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ANEXO VI – RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES - IMA



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Relatório de Informações Geográficas nº 87312

Emissão em: 23/07/2025 17:48:15

De acordo com o arquivo inserido pelo usuário no Portal de Consultas do IMA, sendo informada a atividade 71.11.00 - Parcelamento Do Solo Urbano Loteamento Localizado Em Municípios Da Zona Costeira, Assim Definidos Pela Legislação Específica, Ou Em Municípios Onde Se Observe Pelo Menos Uma Das Seguintes Condições conforme Resolução CONSEMA 250/2024, com área útil total de 2.717,23 m², situado no município(s) SÃO MIGUEL DO OESTE - SC, delimitado entre as coordenadas abaixo informadas, o empreendimento apresenta-se da seguinte forma em relação aos dados constantes na base geográfica do IMA:

Delimitação do empreendimento em UTM (DATUM - SIRGAS 2000):

250788.8799987, 7036223.3100006, 250806.8399987, 7036271.8600006, 250757.9299987, 7036290.7300006, 250738.77999869, 7036244.5300006

Ressalva-se que este relatório:

- É baseado nos dados cartográficos e nas entradas de dados fornecidos ao Simulador de Licenciamento Ambiental, que são de total responsabilidade do requerente, que assume civil e criminalmente por apresentar falsa informação e/ou incorreções de dados;
- Não diz respeito à incidência sobre o imóvel em outras áreas legalmente protegidas, que não as unidades de conservação da natureza estaduais. Desta forma, tais restrições ficam condicionadas a observância, no que couber, às Leis, Decretos e Resoluções Federais, Estaduais e Municipais;
- Não implica no reconhecimento da regularidade do(s) título(s) acima mencionado(s);
- Não substitui a devida avaliação in loco por profissionais habilitados em suas áreas de atuações;
- Não tem como objetivo homologar as informações apresentadas.
- A interpretação da metodologia de produção das informações geográficas e da sua respectiva escala, são de total responsabilidade do requerente.
- Este relatório não exime a necessidade de consulta aos órgãos responsáveis pelas informações.

Este Relatório foi gerado a partir das informações submetidas pelo usuário e comparado com a base geográfica disponível no IMA. A autenticidade do documento pode ser verificada através do sítio eletrônico consultas.ima.sc.gov.br/relatoriogeo, informando-se o código 690e54b32d5c1d023c85f9d16b89f503f3d2e0af, ou pela leitura do QR Code ao lado.





Unidades de Conservação (UC)



Empreendimentos localizados em UC dependem de manifestação do órgão gestor da unidade ou é necessária a sua ciência (arts. 23 e 24 da Resolução CONSEMA nº 98/2017) no processo de licenciamento ambiental.

O arquivo enviado não possui área que está inserida dentro de unidades de conservação.

Observe que seu empreendimento deve estar localizado a mais de 2 km de uma unidade de conservação, ou 3 km em caso de EIA/RIMA.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até a UC mais próxima:

- Reserva Particular do Patrimônio Natural Estadual Frieste - Distância: 14.443,85 m

Legendas

Arquivo Enviado



Unidades de Conservação (UC)



Fonte: Ministério do Meio Ambiente (MDA)-Cadastro Nacional de Unidades de Conservação (CNUC)
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Zona de Amortecimento (ZA)



Empreendimentos localizados em ZA dependem de manifestação do órgão gestor da unidade ou é necessária a sua ciência (arts. 23 e 24 da Resolução CONSEMA nº 98/2017) no processo de licenciamento ambiental.

O arquivo enviado não possui área que está inserida dentro de uma Zona de Amortecimento.

Legendas

Arquivo Enviado



Zona de Amortecimento (ZA)



Fonte:
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Sítios registrados pelo IPHAN



Casos em que haja a intervenção ou impacto direto em bem natural acautelado deverão ter avaliação do IPHAN (art. 26 da Resolução CONSEMA nº 98/2017).

O arquivo enviado não faz intersecção com de Sítios de Patrimônio Histórico registrados pelo IPHAN.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até o Sítio do Patrimônio Histórico mais próximo, registrado pelo IPHAN:

1. **Giaretta 1** - Distância: 18.851,07 m

Legendas

Arquivo Enviado



Sítios registrados pelo IPHAN



Fonte: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.

Página 4 de 14



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

ACP DO CARVÃO



O arquivo enviado não faz intersecção com áreas delimitadas na ACP do CARVÃO.

Verifique abaixo a distância da área delimitada na ACP do CARVÃO mais próxima do polígono:

1. Distância: 435.551,65 m

Legendas

Arquivo Enviado



ACP DO CARVÃO



Fonte:
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.

Página 5 de 14



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)



Na existência de CNS que possam ser afetadas pelo empreendimento, o empreendedor deverá apresentar ao IMA estudo espeleológico para classificação das CNS de acordo com seu grau de relevância, seguindo a metodologia definida na Instrução Normativa do Ministério do Meio Ambiente, Decreto Federal nº 10935/2022 e Resolução CONAMA 347/2004.

O arquivo enviado não faz intersecção com CNS.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até a CNS mais próxima:

1. CAVERNA LINHA MEDIANEIRA - Distância: 124.681,02 m

Legendas

Arquivo Enviado



Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)



Fonte: Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio)

*Para mais informações, verifique os anexos ao final do relatório.

Página 6 de 14



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Terras Quilombolas



Área ocupada por remanescentes das comunidades dos quilombos, que foram reconhecidas por Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) e cujos limites tenham sido reconhecidos e declarados por portaria do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA (art. 25 da Resolução CONSEMA nº 98/2017).

O arquivo enviado não faz intersecção com Terras Quilombolas.

Verifique abaixo a distância do empreendimento até a Terra Quilombola mais próxima:

1. Comunidade INVERNADA DO NEGROS - Distância: 243.530,70 m

Legendas

Arquivo Enviado



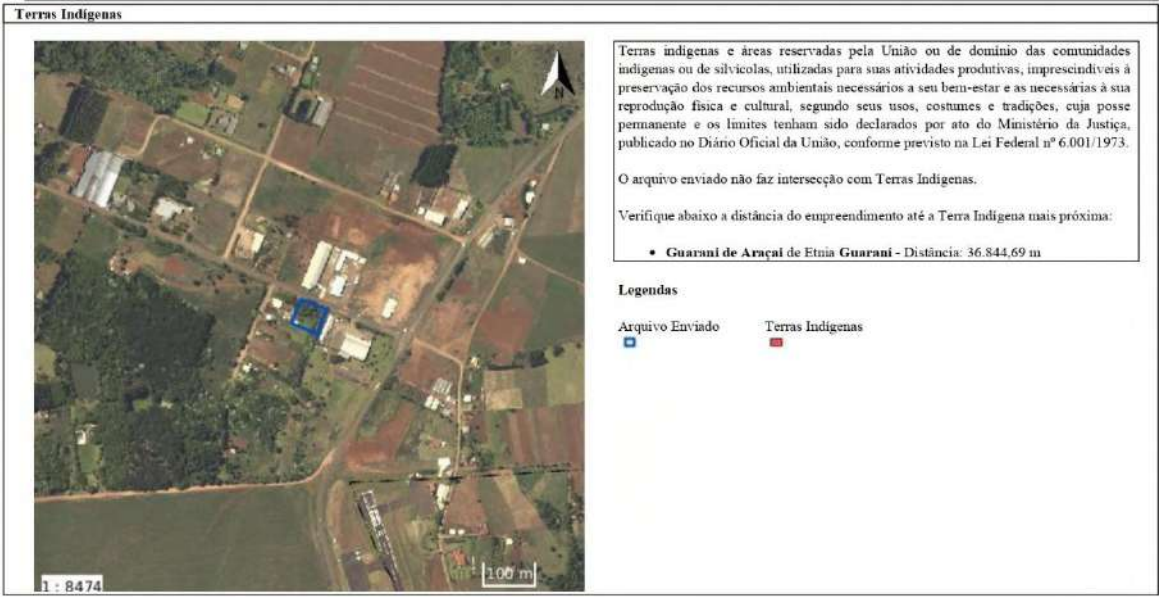
Terras Quilombolas

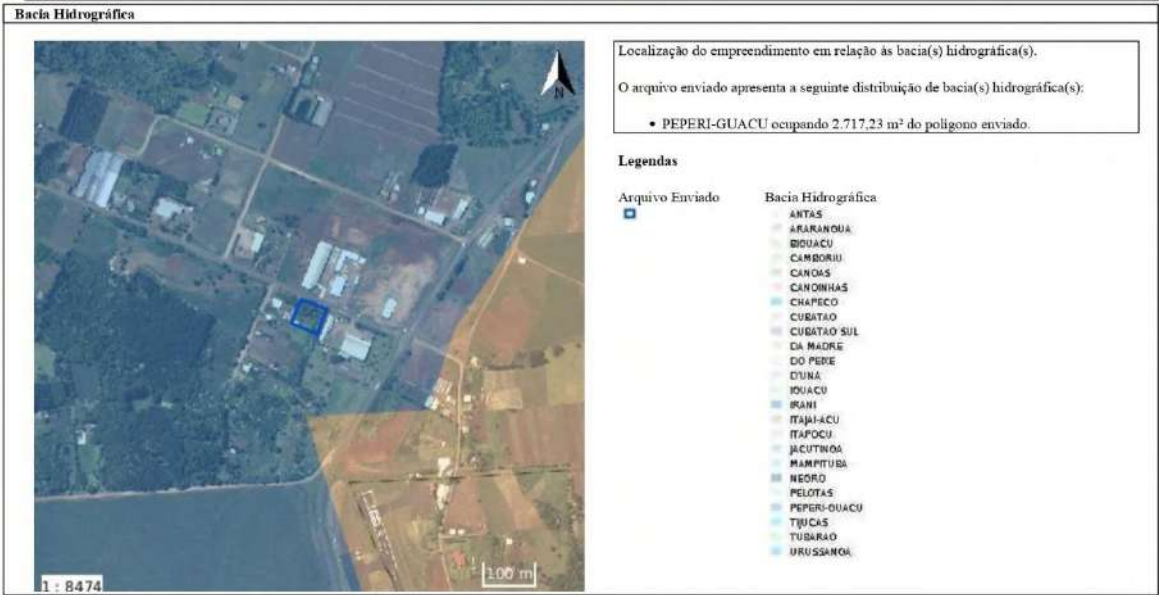


Fonte: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)

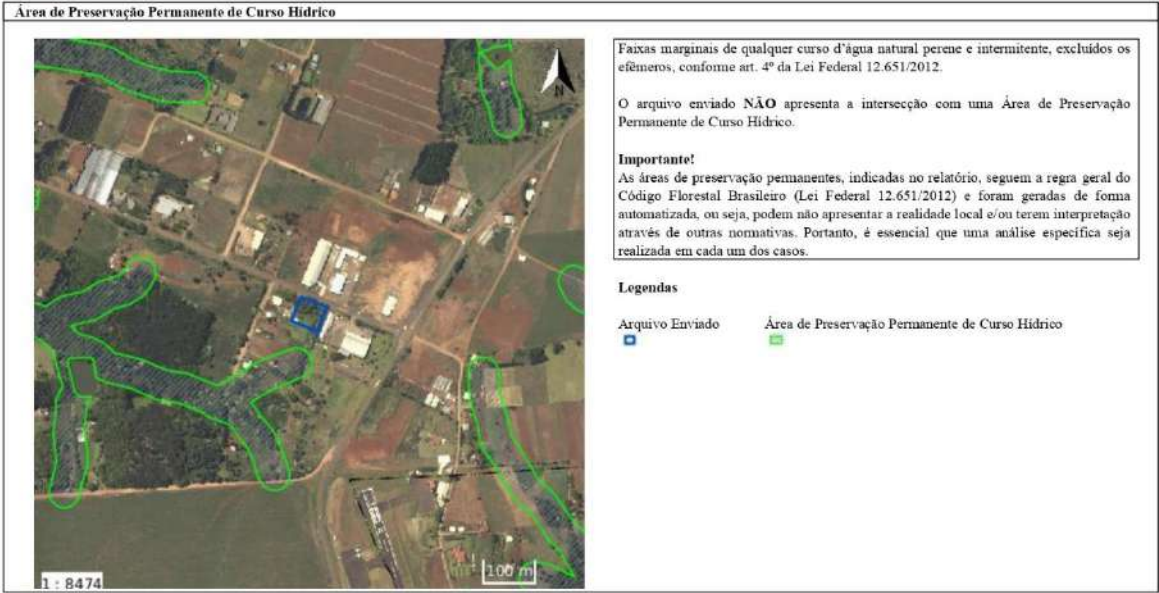
*Para mais informações, verifique os anexos ao final do relatório.

Página 7 de 14

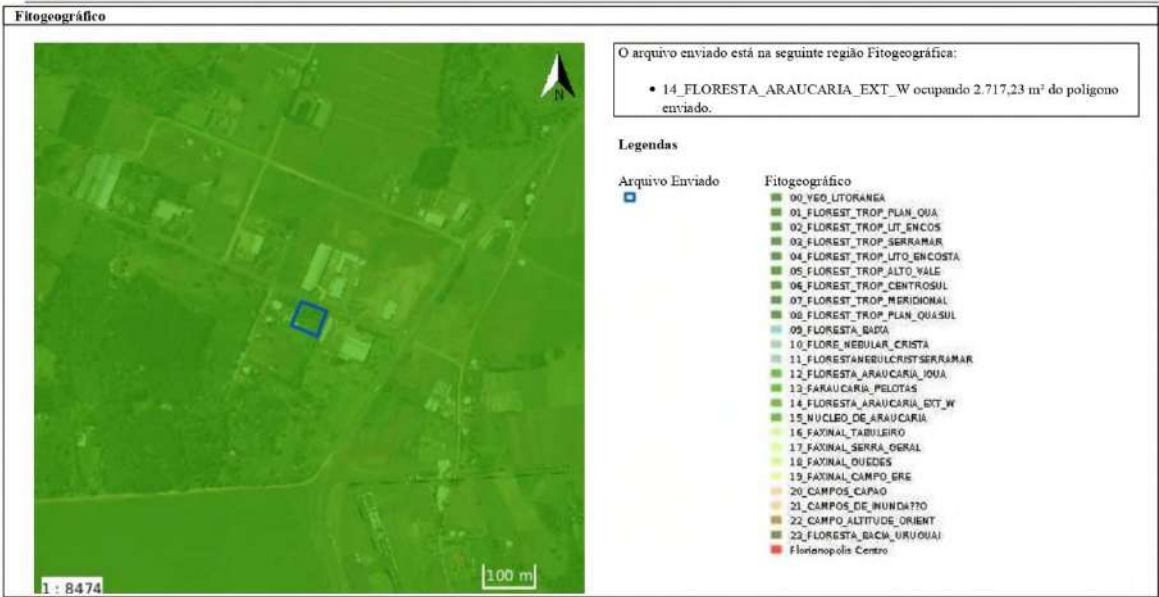




Fuente:
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Fuente: Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



Fonte: DMA/SC (PPMA/EPW)
*Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

METADADOS

Unidades de Conservação (UC)

Contato: Área de Gestão em Geotecnologias (AGGT)

Data: 10/09/2020

Organização do Contato: Ministério do Meio Ambiente

Email do contato: geoprocessamento@mma.gov.br

Escala: Variada

Data do metadado: 10/09/2020

Observação: Unidades de Conservação (UC) do Brasil, que finalizaram o processo de cadastramento no CNUC (Cadastro Nacional de Unidades de Conservação), estando assim de acordo com a legislação do SNUC (Lei nº 9.985/2000). O arquivo foi convertido para o datum SIRGAS 2000 e projeção UTM. Para uma maior precisão, consulte órgão responsável pelo geodado. Os polígonos apresentados possuem o atributo "Qualidade" e significam a qualidade do dado georreferenciado, relacionado ao dos limites da UC, cadastrado pelo Órgão Gestor. São eles: "Correto" (o polígono corresponde ao memorial descritivo do ato legal de criação); "Aproximado" (o polígono representa uma estimativa dos limites da unidade); "Esquemático" (o polígono é uma representação esquemática da dimensão da unidade).

Informações: <http://mapas.mma.gov.br/geonetwork/srv/br/metadata.show?id=1250>

Sítios registrados pelo IPHAN

Contato: CNA – IPHAN

Data: 01/09/2019

Organização do Contato: IPHAN

Email do contato: faleconosco@IPHAN.gov.br

Escala: 1:5.000

Data do metadado: 04/09/2019

Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG:4674, convertido para SIRGAS 2000 fuso 22 S (EPSG:31982) para ser compatível ao GeoSEUC.

Informações: <http://portal.iphan.gov.br/cna/pagina/detalhes/1227>

ACP DO CARVÃO

Mapa de Passivos Ambientais no âmbito da Ação Civil Pública 93.80.00533-4 (atualmente 5000476-90.2018.404.7204), conhecida como ACP do Carvão (BRASIL, 2019).

BRASIL, R. F. do. 12º Relatório de Indicadores Ambientais do Grupo Técnico de Assessoramento da Ação Civil Pública nº 93.80.00533-4. Criciúma: (s.n), 2019. Available at: www.acpdocarvao.com.br.

Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)

Contato: CECAV – ICMBio

Data: 30/06/2019

Organização do Contato: ICMBio

Email do contato: cecav.sede@icmbio.gov.br

Escala: 1:5.000

Data do metadado: 04/09/2019

Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG:4674, convertido para SIRGAS 2000, fuso 22 S (EPSG:31982) para ser compatível ao GeoSEUC.

Informações: <http://www.icmbio.gov.br/cecav/canie.html>

Terras Quilombolas

Contato: Coordenação Geral de Regularização de Territórios Quilombolas

Data: 20/08/2020

Organização do Contato: INCRA

Email do contato: quilombolas@incra.gov.br

Escala: Variada

Data do metadado: 04/09/2019

Observação: Áreas de Quilombolas - extraído diretamente do site do INCRA (http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py). Área de abrangência todo o estado de Santa Catarina. Datum de origem: SRID: 4674. Topologias de diferentes métricas: alguns polígonos podem ter precisão topográfica e outros apenas realizados de forma expedita. Para maior precisão, consultar órgão responsável pelo geodado.

Informações: http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Terras Indígenas

Contato: Coordenação Geral de Processamento

Data: 20/08/2020

Organização do Contato: FUNAI

Email do contato: cggeo@funai.gov.br

Escala: Variada

Data do metadado: 04/09/2019

Observação: Terras Indígenas, homologadas e não-homologadas.

Informações: <http://www.funai.gov.br/index.php/quem-e-quem/2013-12-19-19-44-19>

Declividade (em graus)

Contato: Gerência de Informações Ambientais e Geoprocessamento

Organização do Contato: IMA/SC

Email do contato: gerin@ima.sc.gov.br

Observação: Levantamento gerado a partir do modelo Missão Topográfica de Radar Embarcado (SRTM, em inglês), realizado pela NASA.

Informações: www.ima.sc.gov.br

Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico

Contato: GERIN - IMA

Data: 10/08/2020

Organização do Contato: IMA

Email do contato: gerin@ima.sc.gov.br

Escala: 1:10.000

Data do metadado: 10/08/2020

Observação: Material produzido com base na hidrografia produzida pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Sustentável (SDE) e refinado pela FUNDECC/Universidade Federal de Lavras (2019).

Fitogeográfico

Escala: 1:1.000.000

Descrição: O mapa das regiões fitoecológicas de Santa Catarina foi gerado pelo Projeto de Proteção da Mata Atlântica a partir da digitalização do mapa original elaborado por Klein (1978).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ANEXO VII – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

15/10/2025, 15:00

imp_servicomm.php (640x907)



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

— Autenticidade —

ART N° 10166711-6
MM Protocolo N° 2079073

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado		
ENGENHEIRO CIVIL	181647-1	
BRUNO CEOTTO SOBRINHO		
RODOVIA SC 401, KM 5, 4600, GERENCIA DE REFORMAS		
SACO GRANDE II	88032-000 SC	
Fone: 27996284467	Fax: ---	653.486.807-53
ceottosobrinho@gmail.com		
Contratante		
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42

Empresa Executora:
ESTADO DE SANTA CATARINA
C04854-8
Fone: Fax:
ART Múltipla

— **Resumo do Contrato** —

LAUDO DE AVALIAÇÃO - SIPAC 2709

Início em: 12/10/2025	Término em: 12/10/2025	Honorários:	Valor Obra/Serviço: R\$100,00
Identificação da Obra/Serviço			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42	
Rua Laurindo Schaker, s/n			
SANTA RITA	SÃO MIGUEL DO OESTE	SC	
89900000			

— **Assinaturas** —

FLORIANÓPOLIS
15/10/2025

BRUNO CEOTTO SOBRINHO
653.486.807-53

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
82951351000142

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

Participação Técnica		Atividades			
Individual		Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
		16 24	R2543	1,00	45

— Entidade de Classe —
IBAPE-SC

— Regularização —

— **Descrição Complementar** —

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br
Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito verificações
conforme resolução 1.137/2023 CONFEA e demais legislações aplicáveis.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante
com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da
técnicas da BNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades
profissionais acima relacionadas.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **G6M5J48M**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 16/10/2025 às 12:39:30

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/08/2022 - 14:34:54 e válido até 04/08/2122 - 14:34:54.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDI3NjlfMjk0MI8yMDI1X0c2TTVKNDhN> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00002769/2025** e o código **G6M5J48M** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.