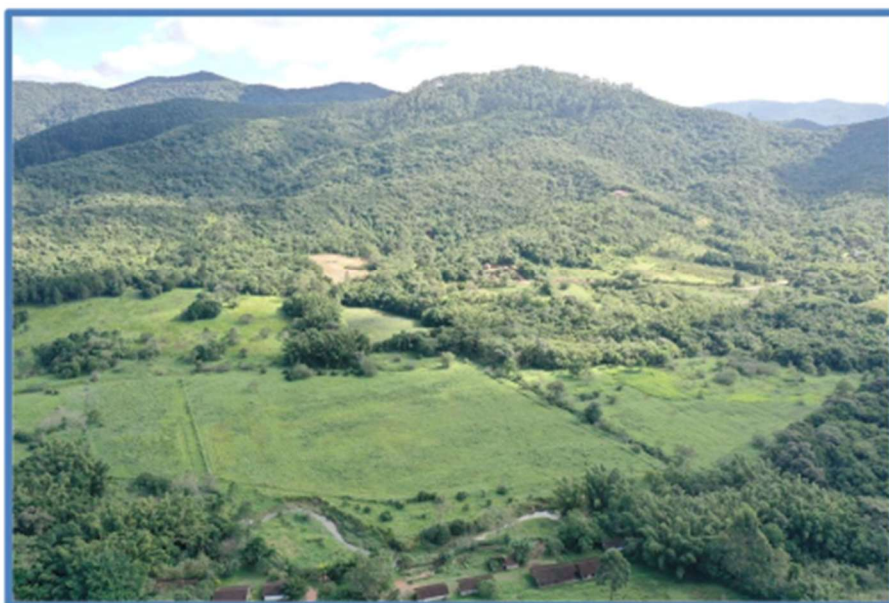


INFORMAÇÕES DA FAZENDA CORI - ÁREA LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE BIGUAÇU/SC, PRÓXIMO À BR-101, CONTORNO VIÁRIO, ACESSO À GOVERNADOR CELSO RAMOS E CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO DO MERCADO LIVRE.



PROPRIETÁRIOS: Espólio de Cori (inventário extrajudicial, consensual, em fase final de aprovação);

ÁREA: O imóvel encontra-se localizado a 900 metros da BR-101, estando a 2,5 do Mercado Livre, 6,5 km do Contorno Viário; 13 km do Centro de Biguaçu e 14 km da Praia de Palmas.

MATRÍCULAS: 8.216; 4.448 e 7.214, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC. Abaixo, segue imagens do imóvel:

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: 52 hectares.

PREÇO POR HECTARE: R\$ 269.000,00 (duzentos e sessenta e nove mil).

PREÇO POR m²: R\$ 26,90 (vinte e seis reais e noventa centavos)

ÁREA ÚTIL SEM SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO: 152.952,00 m².

ÁREA ÚTIL COM SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO: 216.364,00 m².



ZONEAMENTO: Urbano e Rural (ZIR-3 e ZR), possuindo área total de **523.801,00 m²** sendo: **152.956,5m²** de área útil (sem supressão de vegetação) e **216.364 m²** de área útil, com supressão de vegetação dentro do permitido no Código Florestal. Abaixo, segue recorte da viabilidade.

ZIR 3 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 3

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUSOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO Nº. de Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE
		F	L	Fd			IAb	IAm	
RU: 360,00	12,00	4,0	1,5	1,5	60%	2	1,0	-	20%
RM: 450,00	15,00	4,0	1/8 da h do Prédio Mínimo: 1,8		50%	04 + 2	2,2	3,3	20%
MT: 450,00	15,00	6,0	1/8 da h do Prédio Mínimo: 1,5		55%	04 + 2	2,0	3,0	20%

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente ao uso residencial e serviços correlatos de apoio a atividade predominante, limitando o adensamento, baseado no dimensionamento das redes de infra-estrutura urbana, do sistema viário e configuração da paisagem.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 - Educacional USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1	USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 8 - Para Veículos USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 14 - Religiosos USO 18 - Hotéis e Pousadas

Algumas possibilidades de empreendimentos, já foram levantadas, considerando a topografia da área, restrições ambientais e legislação do Município de Biguaçu/SC, sendo levanta as seguintes hipóteses: lotes de 1.000 m², 450m², 240m² e 160 m² (em condomínio fechado), conforme tabela abaixo:

HIPÓTESES DE EMPREENDIMENTO	ÁREA DO LOTE	QUANTIDADE DE LOTES
Lote	1.000 m ²	163
Lote	450 m ²	350
Lote	240 m ²	600
Lote em condomínio	160 m ²	Conforme projeto.

Abaixo, segue imagem da hipótese de lote em condomínio e loteamento:



Na hipótese de implementação de condomínios e loteamento, estima-se VGV no montante de R\$ 90.000.000,00 a R\$ 130.000.000,00.

NOVO ZONEAMENTO PROPOSTO: Alteração de ZIR-3 e ZR para ZCO-2 e ZR (450m² para 240m²), respectivamente.

TOTAL DE LOTES EM LOTEAMENTO (240 m²) - com supressão de vegetação: 600 lotes.

TOTAL DE LOTES EM LOTEAMENTO (240 m²) - sem supressão de vegetação: 424 lotes.

CONDOMÍNIO VERTICAL (4 pavimentos + 3): porte pequeno: (até 20 unidades por condomínio).

CONDOMÍNIO HORIZONTAL: porte pequeno e médio (de 20 a 80 unidades por condomínio). Lotes a partir de 160 m².

CONDIÇÕES COMERCIAIS:

VENDA: R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões).

PERMUTA: 60% (comprador) e 40% (terrenistas), mais aporte financeiro de **R\$ 3.000.000,00** (três milhões de reais).

- Comissão pela incorporadora, sendo 6% do valor da venda.
- É possível que o loteamento seja implantado em etapas.
- Biguaçu tem Órgão Ambiental, e todas as aprovações serão realizadas pelo Município.
- Prazo estimado para a aprovação até a LAI: 12 a 18 meses.

Área comercializada em parceria com a RegularizaMais.