

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**Solicitante: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE
SANTA CATARINA - CODESC**

**Proprietário: COMPANHIA DOS DISTRITOS INDUSTRIAIS DE
SANTA CATARINA - CODISC**

Local do imóvel: Rodovia BR-101, km 282

Bairro: Nova Brasília

Município: Imbituba

Estado: Santa Catarina

Tipo do imóvel: Gleba

Finalidade da Avaliação: Determinação do Valor de Mercado

Data: Outubro de 2018

Diretor Técnico: José Guilherme Aranha Moura

Resumo dos valores avaliados:

Descrição	Área do Terreno
Área do Terreno	56.704,55 m ²
Valor de Mercado	R\$ 3.450.000,00

Sumário

A. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
A. 1. LOCALIZAÇÃO	4
A. 1.1. ZONEAMENTO	5
A. 2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO EM SITUAÇÃO	5
A. 3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	6
A. 4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO	6
A. 5. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	6
A. 6. MUNICÍPIO DE IMBITUBA	Erro! Indicador não definido.
A.7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	6
A. 9. USO DO IMÓVEL	7
A. 10. VISTORIA	7
B. AVALIAÇÃO.....	8
B. 1. VALOR DO TERRENO	8
C. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO.....	8
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO.....	9
E. PESQUISA DE MERCADO.....	9
F. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO.....	10
F. 1. HOMOGENEIZAÇÃO	10
F. 2. DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO CONFORME NBR 14.653.	11
G. CONCLUSÃO: VALORES FINAIS.....	12
H. LOCALIZAÇÃO.....	13
I. ROMANEIO FOTOGRÁFICO.....	14

A. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes;

A. 1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto do presente laudo, se constitui de uma gleba localizada na **Rodovia BR-101, km 282**, bairro **Nova Brasília**, Município de **Imbituba**, Estado de **Santa Catarina**.

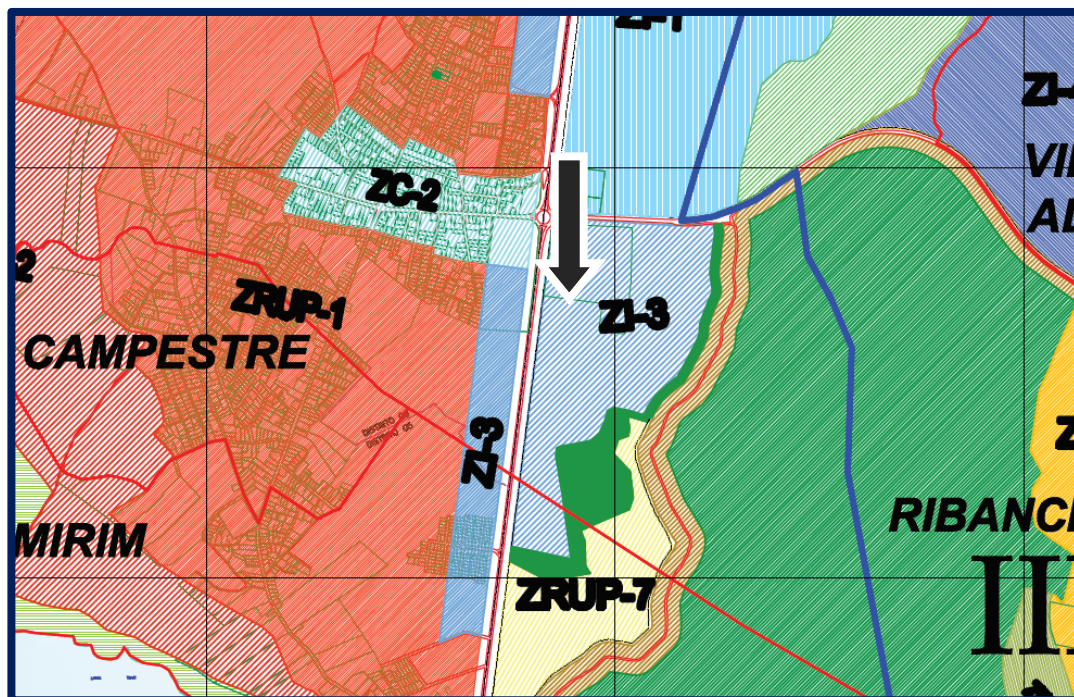
Como ponto de acesso o imóvel tem as seguintes coordenadas:

Coordenadas Decimais:

-28.220117° x -48.699145°

A. 1.1. ZONEAMENTO

Os imóveis estão localizados na **Zona Industrial 3 (ZI-3)**, conforme lei municipal abaixo caracterizada:



A. 2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO EM SITUAÇÃO

A **Rodovia BR-101, km 282**, possui aproximadamente 18,00 metros de largura, com pavimentação em concreto asfáltico em regular estado de conservação e mão dupla de direção.

Tem características de via principal, atendendo ao tráfego de âmbito local, interbairros e municípios e estados vizinhos. Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano.

Destacamos que estas características se referem ao trecho onde está posicionado o imóvel.

A. 3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local possui melhoramentos públicos como: redes de água, energia elétrica (luz e força), telefone, limpeza e conservação viária, serviço postal, entre outros.

A. 4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Destaca-se como principal via de acesso à própria **Rodovia BR-101**.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus, trafegando pela mencionada via e adjacentes, proporcionando ligação a diversas regiões e a outras cidades.

A. 5. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região como um todo possui ocupação comercial e industrial nos imóveis que fazem frente a rodovia e residencial com predominância unifamiliar nas vias com proximidade com a Rodovia BR-101.

A. 6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

A gleba tem área total de 381.253,43 m², conforme cadastrado em matrícula número 22.881 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba.

Por solicitação da proponente, será avaliada a área de **56.704,55 m²** conforme projeto de levantamento topográfico georreferenciado, detalhado nos anexos do presente laudo.

Trata-se de uma gleba com topografia plana, com leve declínio na parte frontal com a Rodovia BR-101.

Possui vegetação moderada com algumas partes densa, impossibilitando a vistoria interna da gleba.

A. 7. USO DO IMÓVEL

Atualmente o imóvel não possui uso, tornando-se um terreno baldio.

A. 8. VISTORIA

A vistoria externa no imóvel ocorreu no dia **20 de Outubro de 2018** e não foi acompanhada pelo representante da solicitante.

B. AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo as Normas do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R. 14.653 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

B. 1. VALOR DO TERRENO

Conforme item F o valor unitário da gleba é de **R\$ 60,75/m²**.

$$V_t = 56.704,55 \times \text{R\$ } 60,75/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.444.801,41$$

$$V_t \approx \text{R\$ } 3.450.000,00$$

C. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO

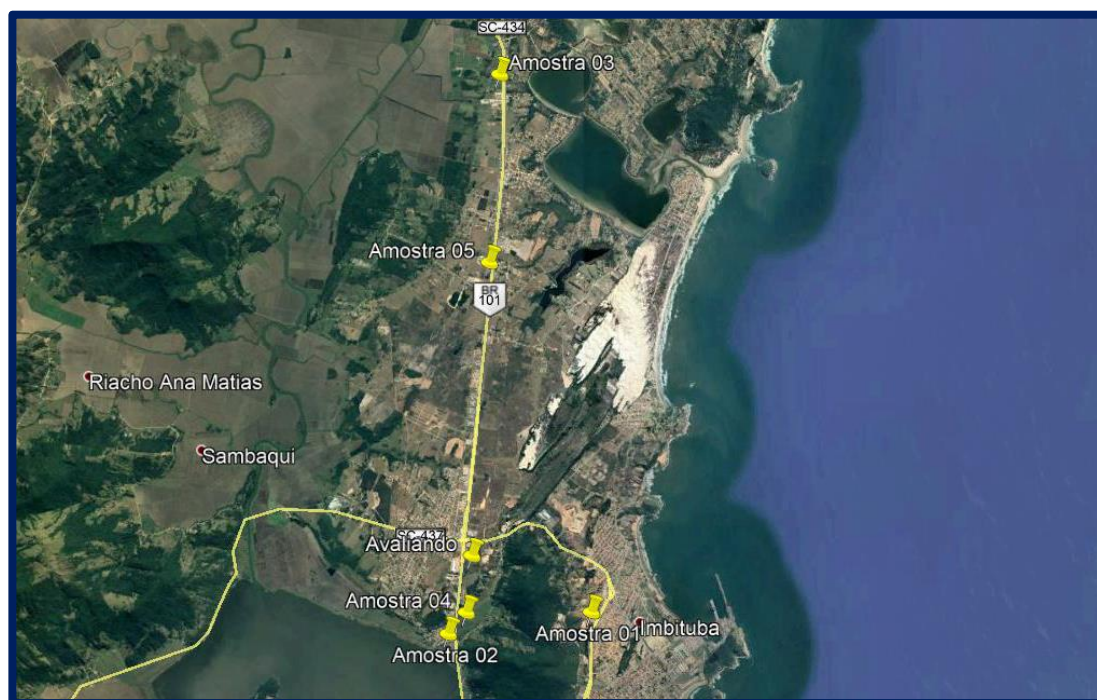
De acordo com a NBR 14.653 será utilizado o método comparativo. No caso, o preço do metro quadrado do imóvel foi obtido após levantamento de dados efetuados em várias imobiliárias locais, comparando-se este imóvel com outros semelhantes que estão à venda nas proximidades; utilizando-se o método comparativo direto para imóvel com tratamento por fatores detalhados no item F.

D. CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO

O **Valor de Mercado** é definido como preço mais provável que uma propriedade deve trazer em um mercado competitivo e aberto em todas as condições necessárias para uma venda justa.

E. PESQUISA DE MERCADO

Item	Local	Valor Total R\$	Área m²	Valor Unitário	Imobiliária - Corretor	Telefone
1	Avenida Vinte e Um de Junho - Ribanceira	5.000.000,00	39.077,00	127,95	Soluções Imobiliárias Ltda	(48) 3238-1001
2	Rua Manoel Felipe Cardoso - Mirim	1.250.000,00	29.088,00	42,97	Imobiliária Jeferson & Alba	(48) 3255-1110
3	Rodovia BR-101 - Alto Arroio	1.700.000,00	29.847,81	56,96	Imobiliária Ikaza	(48) 99638-0910
4	Rodovia BR-101 - Nova Brasília	2.500.000,00	30.000,00	83,33	Evandro de Souza	(48) 99967-2793
5	Avenida Vinte e Um de Junho - Sambaqui	1.500.000,00	11.000,00	136,36	Evandro de Souza	(48) 99967-2793



Localização aproximada das amostras coletadas

F. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

F. 1. HOMOGENEIZAÇÃO

A Homogeneização, conforme definição da NBR é tratamento técnico dos preços observados, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que traduzam em termos relativos, as diferenças entre os imóveis pesquisados em comparação ao avaliando.

Assim os fatores que utilizamos são definidos:

F1-Fator Fonte: Corrige a elasticidade quando é oferta ou venda efetiva sendo: 0,9 para oferta e 1,00 para venda.

F2-Fator Transposição: Corrige a variação de preços entre diferentes regiões com índice fiscal obtido pela formula:

F= Índice fiscal adotado da amostra/Índice fiscal adotado do objeto avaliando, conforme tabela em anexo.

F3-Fator Área: Corrige a variação de preços entre imóveis com grandes diferenças de áreas corrigidos por formula: Se $0,7 < \text{Área objeto} / \text{Área amostra} < 1,3$

$$F3 = (\text{Área objeto} / \text{Área amostra})^{0,25}$$

Se $0,7 > \text{Área objeto} / \text{Área amostra} > 1,3$

$$F3 = (\text{Área objeto} / \text{Área amostra})^{0,125}$$

F4-Fator Topografia: Corrige a variação de preços entre imóveis com grandes diferenças topográficas.

Fator Total: Fator resultante do produto de todos os fatores.

Homogeneização de valores pesquisados

Amostra	Área m ²	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	FTot	R\$/m ² homo
1	39.077,00	127,95	0,90	0,75	0,95	0,90	0,50	64,56
2	29.088,00	42,97	0,90	1,55	0,92	0,90	1,27	54,57
3	29.847,81	56,96	0,90	1,25	0,92	0,90	0,97	55,41
4	30.000,00	83,33	0,90	1,00	0,92	0,90	0,72	60,29
5	11.000,00	136,36	0,90	0,89	0,81	0,90	0,50	68,82

$$FT = (F1+F2+F3+F4)-3 - \text{Homogeneizado} = V/m^2 \times FT$$

Resultados

Valor adotado	Amplitude %	Amplitude	Desvio padrão	T Student	Média R\$/m ²
R\$ 60,75/m ²	13,66	4,15	6,05	1,53	60,73

F. 2. DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO CONFORME

NBR 14.653.

Grau II de fundamentação 6 pontos tabela 4

Grau III de amplitude de precisão 13,66% < 30%
tabela 5

G. CONCLUSÃO: VALORES FINAIS

O imóvel de propriedade de **COMPANHIA DOS DISTRITOS INDUSTRIAIS DE SANTA CATARINA - CODISC**, localizado na Rodovia BR-101, km 282, bairro **Nova Brasília**, Município de **Imbituba**, Estado de **Santa Catarina**, com área total de terreno **56.704,55 m²** é nesta data por nós avaliado para mercado em **R\$ 3.450.000,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta mil Reais)**, considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação não sendo considerado nenhum valor intangível que possa existir sobre o mesmo.

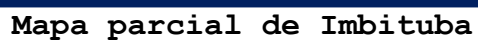
Florianópolis, 22 de Outubro de 2018.

GPK PERÍCIAS LTDA.

José Guilherme Aranha Moura

Engenheiro Civil CREA SC 45.029-6

REGISTRADO NO IBAPE/SC N° 0432



I. ROMANEIO FOTOGRÁFICO



Vista do logradouro (Objeto em Análise)



Vista do logradouro (Objeto em Análise)



Vista do Objeto em Análise



Vista do Objeto em Análise



Vista do Objeto em Análise



Vista do Vizinho Frontal

Classificação na NB 14.653

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores Pontuação

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	Objeto
		3 pontos	2 pontos	1 ponto	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondente aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2

A No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação por tratamento por fatores					Total
Item	Graus	III	II	I	Pontos
	Pontos mínimos	10	6	4	7
1	Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
				Grau obtido	II

Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			% objeto
		III	II	I	
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<=40%	<= 50%	13,66
	>50% não classifica quanto a precisão justificar mercado			Grau obtido	III

Anexo I - Detalhamento das Amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS									
	Amostra n°	1					Data	22/10/2018	
	Endereço:	Avenida Vinte e um de Junho							
	Bairro:	Ribanceira		Cidade:	Imbituba		UF	SC	
	Fonte:	Soluções Imobiliárias Ltda				Telefone	(48) 3238-1001		
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento Urbano		
	Terreno-m²	39.077,00	Frentes	2		Topografia	Plana	Frente	2
	Valor - R\$	R\$ 5.000.000,00				Condição	A vista	R\$ / m²	127,95
Terreno plano e quadrado situado em área alta com Vista Mar e Escritura Pública, viabilidade multifamiliar e comercial, perfeito para condomínio, loteamento e lojas comerciais.									
	Amostra n°	2					Data	22/10/2018	
	Endereço:	Rua Manoel Felipe Cardoso							
	Bairro:	Mirim		Cidade:	Imbituba		UF	SC	
	Fonte:	Imobiliária Jefferson & Alba				Telefone	(48) 3255-1110		
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento		
	Terreno-m²	29.088,00	Frentes	1		Topografia	Plana	Frente	5
	Valor - R\$	R\$ 1.250.000,00				Condição	A vista	R\$ / m²	42,97
Coeficiente aproveitamento solo: 0,50; Coeficiente aproveitamento total: 1,00; Altura máxima: 9,00m									
	Amostra n°	3					Data	22/10/2018	
	Endereço:	Rodovia BR-101							
	Bairro:	Alto Arroio		Cidade:	Imbituba		UF	SC	
	Fonte:	Imobiliária Ikaza				Telefone	(48) 99638-0910		
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento		
	Terreno-m²	29.847,81	Frentes	1		Topografia	Plana	Frente	56,96
	Valor - R\$	R\$ 1.700.000,00				Condição	A vista	R\$ / m²	56,96
Terreno em área industrial em Imbituba, as margens da BR-101 com uma área de 29.847,81 m² com três galpões construídos.									
Foto	Amostra n°	4					Data	22/10/2018	
	Endereço:	Rodovia BR-101							
	Bairro:	Nova Brasília		Cidade:	Imbituba		UF	SC	
	Fonte:	Evandro de Souza				Telefone	(48) 99967-2793		
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento		
	Terreno-m²	30.000,00	Frentes	1		Topografia	Leve Active	Frente	83,33
	Valor - R\$	R\$ 2.500.000,00				Condição	A vista	R\$ / m²	83,33
	Amostra n°	5					Data	22/10/2018	
	Endereço:	Avenida Vinte e Um de Junho							
	Bairro:	Sambaqui		Cidade:	Imbituba		UF	SC	
	Fonte:	Evandro de Souza				Telefone	(48) 99967-2793		
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento		
	Terreno-m²	11.000,00	Frentes	1		Topografia	Plana	Frente	136,36
	Valor - R\$	R\$ 1.500.000,00				Condição	A vista	R\$ / m²	136,36



Engenharia

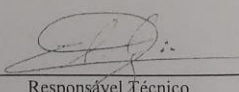
MEMORIAL DESCRITIVO
ÁREA OCUPADA POR TERCEIROS

Proprietário: Companhia dos Distritos Industriais de Santa Catarina - CODISC
Endereço: Rodovia BR101, Km 282,5 - Nova Brasília
Município: Imbituba
Comarca: Imbituba
Matrícula: 22.881
Área: 1.229,83 m²
Perímetro: 156,70 m

DESCRIÇÃO

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciado ao meridiano central 51 WGr, tendo como DATUM o SIRGAS 2000 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AK01**, de coordenadas **N 6.876.230,152 m** e **E 726.291,705 m**, confrontando com **Companhia dos Distritos Industriais de Santa Catarina - CODISC**, seguindo com os seguintes azimutes e distâncias: 118°15'10" e 18,29 m até o vértice **AK02**, deste, segue confrontando com **D.S. RUA DO MAQUINÉ** com os seguintes azimutes e distâncias: 206°41'22" e 5,12 m até o vértice **AK63**, 209°56'44" e 8,76 m até o vértice **AK54**, 211°13'09" e 13,29 m até o vértice **AK03**, 211°13'09" e 11,61 m até o vértice **AK55**, 217°37'15" e 0,39 m até o vértice **AK04**, 217°37'15" e 7,48 m até o vértice **AK46**, 230°06'08" e 4,52 m até o vértice **AK05**, deste, segue confrontando com **Companhia dos Distritos Industriais de Santa Catarina - CODISC** com os seguintes azimutes e distâncias: 306°49'02" e 30,01 m até o vértice **AK06**, 42°20'16" e 11,93 m até o vértice **AK07**, 30°24'59" e 12,02 m até o vértice **AK08**, 126°49'02" e 9,06 m até o vértice **AK09**, 36°25'51" e 24,23 m até o vértice **AK01**, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

Imbituba, 11 de Setembro de 2018


Responsável Técnico
Eng.º Edson de Souza
CREA 031.924-4
ART nº 6.498.057-8

Razão Social: NS Engenharia Ltda ME - CNPJ: 09.327.554/0001-72
Rua Ernani Cotrin, 580 - Sala 102 - Centro - CEP 88.780-000 - Imbituba/SC
Fone: (48) 3255-4721 99984-5934
E-mail: akilas@akilas.com.br - Resp. Eng.º Edson de Souza



Imbituba

Setor de Geoprocessamento

Setor de Geoprocessamento - Gerência de Engenharia, Urbanismo e Obras -

Setor de Elaboração e Aprovação de Projetos - Funcionamento/Construção

Requerente:
Cód. Consulta: SCIM2093836014

Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 06.01.739.2595

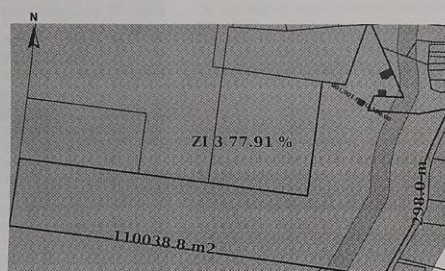
Quadra:

Lote:

Localização

Endereço: D.S. RUA DO MAQUINÉ, nº SN, Bairro NOVA BRASILIA

Imagens



Legenda

- 77.91% ZI 3 - RP IV - ZONA INDUSTRIAL 3
- 7.72% ZPA 1 - RP IV - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 1 - MORROS
- 14.37% ZRUP 5 - RP IV - ZONA RESIDENCIAL UNI E PLURI FAMILIAR 5

Medidas

Área do lote:	110.038,80 m²	Área Total Construída:	460,90 m²	Profundidade:	369,26 m	Nº de Unidades:	3
Nº Testada	Nome Logradouro					Seção-Lado	Medida
1	D.S. RUA DO MAQUINÉ					D	298,00 m
2	RODOVIA BR 101					E	112,60 m

Informações de Serviços

PAVIMENTAÇÃO	Valor m²
SEM PAVIMENTAÇÃO	0

■ RP IV - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 1 - MORROS

Características

ÁREA MÍNIMA DE LOTE -	-
PGORUE:	-
TESTADA MÍNIMA LOTE -	-
PGORUE - MEIO DE QUADRA:	-
TESTADA MÍNIMA LOTE -	-
PGORUE - ESQUINA:	-
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO -	-
DO TERRENO - COT:	-
COEFICIENTE DE	0,05
APROVEITAMENTO TOTAL -	-
CAT:	-
ALTURA MÁXIMA:	9,00
RECUO FRONTAL:	-
RECUO FUNDOS:	-
RECUO LATERAL:	-
RECUO BILATERAL:	-
SOLO NATURAL	-
ABSORVENTE - SNA:	-

OBSERVAÇÕES:

1 - Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Imbituba, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.
2 - Este zoneamento está sujeito a Projeto Especial.

OBSERVAÇÕES:

1 - Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Imbituba, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.
2 - Este zoneamento está sujeito a Projeto Especial.



Imbituba
Setor de Geoprocessamento
Setor de Geoprocessamento - Gerência de Engenharia, Urbanismo e Obras -
Setor de Elaboração e Aprovação de Projetos - Funcionamento/Construção

Requerente:
Cód. Consulta: SCIM2093836014

Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção

Documentos Necessários

Atividades Selecionadas pelo Requerente
USOS COMPATIVÉIS

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
COMPATIBILIDADE DE USOS	3. Hotelaria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	19. Comércio de apoio, cultura e lazer com exceção de danceteria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	20. Casas de repouso		
COMPATIBILIDADE DE USOS	11. Cinemas e teatros		
COMPATIBILIDADE DE USOS	5. Comércio abastecimento		

USOS PROIBIDOS - NÃO COMPATIVÉIS

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
COMPATIBILIDADE DE USOS	2. Habitação coletiva		
COMPATIBILIDADE DE USOS	37. Zona de processamento de exportações		
COMPATIBILIDADE DE USOS	39. Escritório relacionado à atividade portuária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	34. Armazéns gerais		
COMPATIBILIDADE DE USOS	29. Ecomuseus		
COMPATIBILIDADE DE USOS	28. Rancho de pesca comunitário		
COMPATIBILIDADE DE USOS	1. Habitação individual		
COMPATIBILIDADE DE USOS	22. Trilhas de interpretação e acesso		
COMPATIBILIDADE DE USOS	35. Tratamento de resíduos sólidos		
COMPATIBILIDADE DE USOS	31. Agroindústrias e cooperativas rurais		
COMPATIBILIDADE DE USOS	14. Assistência geral e de urgência		
COMPATIBILIDADE DE USOS	40. Marina náutica, atracadouros de passeios turísticos e/ou barcos privados de recreio		
COMPATIBILIDADE DE USOS	7. Centro comercial e supermercados		
COMPATIBILIDADE DE USOS	15. Veterinária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	27. Parque Urbano		
COMPATIBILIDADE DE USOS	4. Comércio atacado		
COMPATIBILIDADE DE USOS	10. Danceteria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	23. Instalação de instrumentos científicos e custódia		
COMPATIBILIDADE DE USOS	32. Indústrias I, II, III e IV		
COMPATIBILIDADE DE USOS	30. Escritório relacionado à atividade portuária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	24. Sanitários		
COMPATIBILIDADE DE USOS	41. Uso comercial		
COMPATIBILIDADE DE USOS	21. Marinas e atracadouros		
COMPATIBILIDADE DE USOS	12. Clubes		
COMPATIBILIDADE DE USOS	13. Jogos e esportes		
COMPATIBILIDADE DE USOS	8. Escolas, cursos, bibliotecas e museus		
COMPATIBILIDADE DE USOS	17. Garagens coletivas abertas e cobertas		
COMPATIBILIDADE DE USOS	6. Comércio varejo, escritório e consultório		
COMPATIBILIDADE DE USOS	26. Escritório e Consultório		
COMPATIBILIDADE DE USOS	16. Estação de serviços		
COMPATIBILIDADE DE USOS	25. Parque Urbano Lagoa da Usina		
COMPATIBILIDADE DE USOS	36. Tratamento de resíduos líquidos		
COMPATIBILIDADE DE USOS	18. Oficinas		
COMPATIBILIDADE DE USOS	33. Armazém de cargas portuárias		
COMPATIBILIDADE DE USOS	9. Culto		
COMPATIBILIDADE DE USOS	38. Estação de serviços de uso exclusivo portuário		

■ RP IV - ZONA INDUSTRIAL 3
Características

ÁREA MÍNIMA DE LOTE - PGORUE:	5000,00	RECUO FUNDOS:	20% Laterais
TESTADA MÍNIMA LOTE - PGORUE - MEIO DE QUADRA:	50,00	RECUO LATERAL:	-
TESTADA MÍNIMA LOTE - PGORUE - ESQUINA:	60,00	RECUO BILATERAL:	5,00
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO TERRENO - COT:	0,50	SOLO NATURAL ABSORVENTE - SNA:	0,20
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL - CAT:	0,75	OBSERVAÇÕES:	1 - Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Imbituba, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.
ALTURA MÁXIMA:	-		
RECUO FRONTAL:	20,00		

Documentos Necessários



Imbituba
Setor de Geoprocessamento
 Setor de Geoprocessamento - Gerência de Engenharia, Urbanismo e Obras -
 Setor de Elaboração e Aprovação de Projetos - Funcionamento/Construção

Requerente:
 Cód. Consulta: SCIM2093836014

Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção

Atividades Seleccionadas pelo Requerente

USOS COMPATÍVEIS

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
COMPATIBILIDADE DE USOS	32. Indústrias I, II, III e IV		
COMPATIBILIDADE DE USOS	1. Habitação individual		
COMPATIBILIDADE DE USOS	18. Oficinas		
COMPATIBILIDADE DE USOS	33. Armazém de cargas portuárias		
COMPATIBILIDADE DE USOS	34. Armazéns gerais		
COMPATIBILIDADE DE USOS	16. Estação de serviços		

USOS PROIBIDOS - NÃO COMPATÍVEIS

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
COMPATIBILIDADE DE USOS	2. Habitação coletiva		
COMPATIBILIDADE DE USOS	37. Zona de processamento de exportações		
COMPATIBILIDADE DE USOS	39. Escritório relacionado à atividade portuária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	5. Comércio abastecimento		
COMPATIBILIDADE DE USOS	3. Hotelaria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	29. Ecomuseus		
COMPATIBILIDADE DE USOS	28. Rancho de pesca comunitário		
COMPATIBILIDADE DE USOS	22. Trilhas de interpretação e acesso		
COMPATIBILIDADE DE USOS	31. Agroindústrias e cooperativas rurais		
COMPATIBILIDADE DE USOS	35. Tratamento de resíduos sólidos		
COMPATIBILIDADE DE USOS	14. Assistência geral e de urgência		
COMPATIBILIDADE DE USOS	40. Marina náutica, atracadouros de passeios turísticos e/ou barcos privados de recreio		
COMPATIBILIDADE DE USOS	7. Centro comercial e supermercados		
COMPATIBILIDADE DE USOS	15. Veterinária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	27. Parque Urbano		
COMPATIBILIDADE DE USOS	10. Danceteria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	4. Comércio atacado		
COMPATIBILIDADE DE USOS	19. Comércio de apoio, cultura e lazer com exceção de danceteria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	23. Instalação de instrumentos científicos e custódia		
COMPATIBILIDADE DE USOS	30. Escritório relacionado à atividade portuária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	24. Sanitários		
COMPATIBILIDADE DE USOS	41. Uso comercial		
COMPATIBILIDADE DE USOS	11. Cinemas e teatros		
COMPATIBILIDADE DE USOS	21. Marinas e atracadouros		
COMPATIBILIDADE DE USOS	12. Clubes		
COMPATIBILIDADE DE USOS	13. Jogos e esportes		
COMPATIBILIDADE DE USOS	8. Escolas, cursos, bibliotecas e museus		
COMPATIBILIDADE DE USOS	20. Casas de repouso		
COMPATIBILIDADE DE USOS	6. Comércio varejo, escritório e consultório		
COMPATIBILIDADE DE USOS	17. Garagens coletivas abertas e cobertas		
COMPATIBILIDADE DE USOS	26. Escritório e Consultório		
COMPATIBILIDADE DE USOS	36. Tratamento de resíduos líquidos		
COMPATIBILIDADE DE USOS	25. Parque Urbano Lagoa da Usina		
COMPATIBILIDADE DE USOS	9. Culto		
COMPATIBILIDADE DE USOS	38. Estação de serviços de uso exclusivo portuário		

■ RP IV - ZONA RESIDENCIAL UNI E PLURI FAMILIAR 5

Características

ÁREA MÍNIMA DE LOTE - PGORUE:	700,00	RECUEO LATERAL:	0,00
TESTADA MÍNIMA LOTE - PGORUE - MEIO DE QUADRA:	20,00	RECUEO BILATERAL:	3,00m e 1,50
TESTADA MÍNIMA LOTE - PGORUE - ESQUINA:	25,00	SOLO NATURAL ABSORVENTE - SNA:	0,40
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO TERRENO - COT:	0,20	OBSERVAÇÕES:	1 - Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Imbituba, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL - CAT:	0,40		
ALTURA MÁXIMA:	8,00		
RECUEO FRONTAL:	5,00		
RECUEO FUNDOS:	20% Laterais		

Documentos Necessários



Imbituba
Setor de Geoprocessamento
Setor de Geoprocessamento - Gerência de Engenharia, Urbanismo e Obras -
Setor de Elaboração e Aprovação de Projetos - Funcionamento/Construção

Requerente:
Cód. Consulta: SCIM2093836014

Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção

Atividades Selecionadas pelo Requerente
USOS COMPATÍVEIS

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
COMPATIBILIDADE DE USOS	32. Indústrias I, II, III e IV		
COMPATIBILIDADE DE USOS	1. Habitação individual		
COMPATIBILIDADE DE USOS	18. Oficinas		
COMPATIBILIDADE DE USOS	33. Armazém de cargas portuárias		
COMPATIBILIDADE DE USOS	34. Armazéns gerais		
COMPATIBILIDADE DE USOS	16. Estação de serviços		

USOS PROIBIDOS - NÃO COMPATÍVEIS

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
COMPATIBILIDADE DE USOS	2. Habitação coletiva		
COMPATIBILIDADE DE USOS	37. Zona de processamento de exportações		
COMPATIBILIDADE DE USOS	39. Escritório relacionado à atividade portuária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	5. Comércio abastecimento		
COMPATIBILIDADE DE USOS	3. Hotelaria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	29. Ecomuseus		
COMPATIBILIDADE DE USOS	28. Rancho de pesca comunitário		
COMPATIBILIDADE DE USOS	22. Trilhas de interpretação e acesso		
COMPATIBILIDADE DE USOS	31. Agroindústrias e cooperativas rurais		
COMPATIBILIDADE DE USOS	35. Tratamento de resíduos sólidos		
COMPATIBILIDADE DE USOS	14. Assistência geral e de urgência		
COMPATIBILIDADE DE USOS	40. Marina náutica, atracadouros de passeios turísticos e/ou barcos privados de recreio		
COMPATIBILIDADE DE USOS	7. Centro comercial e supermercados		
COMPATIBILIDADE DE USOS	15. Veterinária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	27. Parque Urbano		
COMPATIBILIDADE DE USOS	10. Danceteria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	4. Comércio atacado		
COMPATIBILIDADE DE USOS	19. Comércio de apoio, cultura e lazer com exceção de danceteria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	23. Instalação de instrumentos científicos e custódia		
COMPATIBILIDADE DE USOS	30. Escritório relacionado à atividade portuária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	24. Sanitários		
COMPATIBILIDADE DE USOS	41. Uso comercial		
COMPATIBILIDADE DE USOS	11. Cinemas e teatros		
COMPATIBILIDADE DE USOS	21. Marinas e atracadouros		
COMPATIBILIDADE DE USOS	12. Clubes		
COMPATIBILIDADE DE USOS	13. Jogos e esportes		
COMPATIBILIDADE DE USOS	8. Escolas, cursos, bibliotecas e museus		
COMPATIBILIDADE DE USOS	20. Casas de repouso		
COMPATIBILIDADE DE USOS	6. Comércio varejo, escritório e consultório		
COMPATIBILIDADE DE USOS	17. Garagens coletivas abertas e cobertas		
COMPATIBILIDADE DE USOS	26. Escritório e Consultório		
COMPATIBILIDADE DE USOS	36. Tratamento de resíduos líquidos		
COMPATIBILIDADE DE USOS	25. Parque Urbano Lagoa da Usina		
COMPATIBILIDADE DE USOS	9. Culto		
COMPATIBILIDADE DE USOS	38. Estação de serviços de uso exclusivo portuário		

■ RP IV - ZONA RESIDENCIAL UNI E PLURI FAMILIAR 5
Características

ÁREA MÍNIMA DE LOTE - PGORUE:	700,00	RECUO LATERAL:	0,00
TESTADA MÍNIMA LOTE - PGORUE - MEIO DE QUADRA:	20,00	RECUO BILATERAL:	3,00m e 1,50
TESTADA MÍNIMA LOTE - PGORUE - ESQUINA:	25,00	SOLO NATURAL ABSORVENTE - SNA:	0,40
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO TERRENO - COT:	0,20	OBSERVAÇÕES:	1 - Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Imbituba, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL - CAT:	0,40		
ALTURA MÁXIMA:	8,00		
RECUO FRONTAL:	5,00		
RECUO FUNDOS:	20% Laterais		

Documentos Necessários

Imbituba
 Setor de Geoprocessamento
 Setor de Geoprocessamento - Gerência de Engenharia, Urbanismo e Obras -
 Setor de Elaboração e Aprovação de Projetos - Funcionamento/Construção

Requerente:
 Cód. Consulta: SCIM2093836014

Consulta Prévia de Viabilidade - Funcionamento/Construção

Atividades Selecionadas pelo Requerente

USOS COMPATÍVEIS

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
COMPATIBILIDADE DE USOS	2. Habitação coletiva		
COMPATIBILIDADE DE USOS	6. Comércio varejo, escritório e consultório		
COMPATIBILIDADE DE USOS	5. Comércio abastecimento		
COMPATIBILIDADE DE USOS	3. Hotelaria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	13. Jogos e esportes		
COMPATIBILIDADE DE USOS	12. Clubes		
COMPATIBILIDADE DE USOS	9. Culto		
COMPATIBILIDADE DE USOS	8. Escolas, cursos, bibliotecas e museus		
COMPATIBILIDADE DE USOS	18. Oficinas		
COMPATIBILIDADE DE USOS	1. Habitação individual		

USOS PROIBIDOS - NÃO COMPATÍVEIS

Uso	Sub-Uso	Vagas de Estacionamento	Estudo Impacto
COMPATIBILIDADE DE USOS	38. Estação de serviços de uso exclusivo portuário		
COMPATIBILIDADE DE USOS	37. Zona de processamento de exportações		
COMPATIBILIDADE DE USOS	39. Escritório relacionado à atividade portuária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	34. Armazéns gerais		
COMPATIBILIDADE DE USOS	29. Ecomuseus		
COMPATIBILIDADE DE USOS	28. Rancho de pesca comunitário		
COMPATIBILIDADE DE USOS	22. Trilhas de interpretação e acesso		
COMPATIBILIDADE DE USOS	31. Agroindústrias e cooperativas rurais		
COMPATIBILIDADE DE USOS	35. Tratamento de resíduos sólidos		
COMPATIBILIDADE DE USOS	14. Assistência geral e de urgência		
COMPATIBILIDADE DE USOS	40. Marina náutica, atracadouros de passeios turísticos e/ou barcos privados de recreio		
COMPATIBILIDADE DE USOS	7. Centro comercial e supermercados		
COMPATIBILIDADE DE USOS	15. Veterinária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	27. Parque Urbano		
COMPATIBILIDADE DE USOS	4. Comércio atacado		
COMPATIBILIDADE DE USOS	10. Danceteria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	19. Comércio de apoio, cultura e lazer com exceção de danceteria		
COMPATIBILIDADE DE USOS	33. Armazém de cargas portuárias		
COMPATIBILIDADE DE USOS	23. Instalação de instrumentos científicos e custódia		
COMPATIBILIDADE DE USOS	32. Indústrias I, II, III e IV		
COMPATIBILIDADE DE USOS	30. Escritório relacionado à atividade portuária		
COMPATIBILIDADE DE USOS	41. Uso comercial		
COMPATIBILIDADE DE USOS	24. Sanitários		
COMPATIBILIDADE DE USOS	11. Cinemas e teatros		
COMPATIBILIDADE DE USOS	21. Marinas e atracadouros		
COMPATIBILIDADE DE USOS	20. Casas de repouso		
COMPATIBILIDADE DE USOS	17. Garagens coletivas abertas e cobertas		
COMPATIBILIDADE DE USOS	26. Escritório e Consultório		
COMPATIBILIDADE DE USOS	36. Tratamento de resíduos líquidos		
COMPATIBILIDADE DE USOS	25. Parque Urbano Lagoa da Usina		
COMPATIBILIDADE DE USOS	16. Estação de serviços		

Quarta-feira, 17 de Outubro de 2018
Página 4 de 4



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IMBITUBA
Paulo Odilon Xisto Filho - Oficial Titular

CERTIDÃO
INTEIRO TEOR - NEGATIVA DE ÔNUS - NEGATIVA DE AÇÕES



REGISTRO DE IMÓVEIS
IMBITUBA - SC
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 22.881
FLS. 01

TERRENO, situado na Rodovia BR 101, KM 282,5, Bairro Nova Brasília, Imbituba-SC, com área superficial de **381.253,43m²**, perímetro de 2.718,10m e a seguinte descrição perimetral: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AK21**, de coordenadas N 6.876.793,604 m e E 725.825,726 m, confrontando com Avenida Marieta Konder Bornhausen, seguindo com os seguintes azimutes e distâncias: 92°37'26" e 116,22m até o vértice **AK22**, 92°37'26" e 134,64m até o vértice **AK45**, 92°27'35" e 18,39m até o vértice **AK85**, 92°26'59" e 16,47m até o vértice **AK86**, 92°26'59" e 16,44m até o vértice **AK87**, 94°49'50" e 85,15m até o vértice **AK88**, 94°49'50" e 2,46m até o vértice **AK90**, deste, segue confrontando com imóvel da matrícula nº802 de propriedade da CASAN com os seguintes azimutes e distâncias: 165°07'15" e 41,30 m até o vértice **AK91**, 165°07'15" e 85,26 m até o vértice **AK92**, 86°50'43" e 28,48m até o vértice **AK93**, 86°50'43" e 87,70 m até o vértice **AK100**, 346°43'49" e 65,13m até o vértice **AK101**, 346°43'49" e 70,51m até o vértice **AK119**, deste, segue confrontando com D.S. Rua do Maquiné com os seguintes azimutes e distâncias: 88°13'14" e 5,28 m até o vértice **AK120**, 88°33'53" e 80,58m até o vértice **AK109**, 92°51'37" e 4,11 m até o vértice **AK110**, 103°51'55" e 4,41 m até o vértice **AK111**, 116°02'13" e 2,69 m até o vértice **AK112**, 132°33'34" e 3,03m até o vértice **AK113**, 138°30'41" e 3,96 m até o vértice **AK114**, 148°41'24" e 2,86m até o vértice **AK115**, 170°16'47" e 8,10 m até o vértice **AK116**, 173°59'33" e 10,93 m até o vértice **AK117**, 176°08'52" e 17,35m até o vértice **AK118**, 176°44'33" e 6,97m até o vértice **AK107**, 176°44'33" e 10,53m até o vértice **AK108**, 180°36'59" e 4,48m até o vértice **AK103**, 180°36'59" e 10,67m até o vértice **AK104**, 185°07'28" e 12,88m até o vértice **AK105**, 185°57'54" e 26,69m até o vértice **AK96**, 187°58'48" e 19,64m até o vértice **AK97**, 189°00'00" e 15,51m até o vértice **AK98**, 188°55'17" e 17,80m até o vértice **AK99**, 179°35'42" e 12,43m até o vértice **AK80**, 173°04'02" e 42,33m até o vértice **AK81**, 180°59'56" e 13,99m até o vértice **AK82**, 183°18'57" e 15,31m até o vértice **AK83**, 193°12'13" e 7,51 m até o vértice **AK84**, 197°45'46" e 10,71m até o vértice **AK78**, 203°28'25" e 22,50m até o vértice **AK71**, 205°03'37" e 17,98m até o vértice **AK72**, 204°34'30" e 21,67m até o vértice **AK73**, 203°04'16" e 19,89m até o vértice **AK74**, 200°57'42" e 15,54m até o vértice **AK75**, 193°03'33" e 14,13 m até o vértice **AK76**, 179°15'08" e 15,58m até o vértice **AK70**, 181°12'08" e 25,58m até o vértice **AK65**, 191°22'50" e 10,10m até o vértice **AK66**, 198°51'45" e 9,81m até o vértice **AK67**, 201°44'39" e 12,23m até o vértice **AK68**, 203°03'43" e 8,21m até o vértice **AK56**, 203°03'43" e 5,50m até o vértice **AK57**, 210°27'52" e 42,68m até o vértice **AK58**, 208°08'54" e 20,11m até o vértice **AK59**, 211°31'15" e 20,41m até o vértice **AK60**, 208°51'15" e 16,35m até o vértice **AK61**, 205°03'14" e 14,17m até o vértice **AK62**, 206°41'22" e 17,68m até o vértice **AK63**, 209°56'44" e 8,76m até o vértice **AK54**, 211°13'09" e 24,89 m até o vértice **AK55**, 217°37'15" e 7,87m até o vértice **AK46**, 230°06'08" e 21,72m até o vértice **AK47**, 235°24'31" e 24,35 m até o vértice **AK48**, deste, segue confrontando com Imóvel de posse de Marlene da Silva Machado Costa com os seguintes azimutes e distâncias: 280°10'40" e 43,33m até o vértice **AK49**, 278°30'22" e 42,88m até o vértice **AK50**, 277°07'08" e 47,14 m até o vértice **AK51**, 275°20'46" e 25,67m até o vértice **AK52**, 275°55'12" e 44,79m até o vértice **AK53**, 274°38'01" e 58,82m até o vértice **AK27**, 245°23'18" e 5,76m até o vértice **AK28**, deste, segue confrontando com Imóvel de propriedade de Fermiano Manoel Vieira com os seguintes azimutes e distâncias: 281°25'16" e 13,59m até o vértice **AK29**, 277°37'35" e 68,57m até o vértice **AK30**, 280°14'14" e 12,22 m até o vértice **AK02**, 280°14'14" e 8,53m até o vértice **AK03**, 279°03'14" e 22,88m até o vértice **AK04**, 278°07'41" e 43,81m até o vértice **AK05**, 277°30'12" e 34,19m até o vértice **AK06**, 277°07'10" e 49,12 m até o vértice **AK07**, 277°36'41" e 34,51 m até o vértice **AK08**, deste, segue confrontando com Faixa de domínio da Rodovia BR101 com os seguintes azimutes e distâncias: 7°12'41" e 79,95m até o vértice **AK01**, 13°29'41" e 18,42m até o vértice **AK13**, 7°03'28" e 76,05m até o vértice **AK09**, 7°03'28" e 97,44m até o vértice **AK14**, 7°03'28" e 66,07m até o vértice **AK17**, 7°03'28" e 109,34m até o vértice **AK20**, 7°24'42" e 68,44m até o vértice **AK23**, 26°25'13" e 32,21m, até o vértice **AK24**, 49°35'23" e

CONTINUA NO VERSO

Lais da Silva Brum
Escrevente Substituta



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IMBITUBA
Paulo Odilon Xisto Filho - Oficial Titular

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 22.881

Folha 01 verso

22,70m até o vértice AK25, 64°45'41" e 35,03 m até o vértice AK21, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. O perímetro do imóvel acima descrito, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciado ao meridiano central 51WGr, tendo como DATUM SIRGAS 2000.

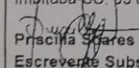
PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DISTRITOS INDUSTRIAIS DE SANTA CATARINA - CODISC, CNPJ nº 83.042.325/0001-64, sociedade de economia mista estadual, com sede em Florianópolis-SC, representada por sua liquidante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - CODESC, CNPJ nº 83.262.535/0001-68, sociedade de economia mista, inscrita na JUCESC sob Número de Identificação no Registro de Empresas - NIRE 4230000045-1 com sede em Rua Saldanha Marinho, nº 392, Florianópolis-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 15.588 - Livro 2, Registro Geral deste Ofício.

Protocolo nº 49.435 do Livro 1 em 27 de outubro de 2017.

Emolumentos: R\$7,50. Selo de fiscalização: EXN62082-BO4N-R\$1,90.

Imbituba-SC, 03 de janeiro de 2018.


Priscila Soares de Lima Xisto
Escrevente Substituta

EM BRANCO


Lais da Silva Brum
Escrevente Substituta