



Processo SEA 00004313/2026

Dados da Autuação

Autuado em: 27/02/2026 às 20:08

Setor origem: SEA/GERF - Gerência de Regularização Fundiária

Setor de competência: SEA/GERF/ENG - Setor de Engenharia

Interessado: ESTADO DE SANTA CATARINA

Classe: Laudo sobre Avaliação de Imóvel

Assunto: Avaliação de Imóvel



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



FEV 2026



Laudo de Avaliação

Código SIGEP: **3511 (ÁREA 01)**

Descrição do imóvel: **ASDERLIC**





Código SIGEP:	3511 (ÁREA 01)
Descrição do imóvel:	ASDERLIC
Proprietário:	<i>ESTADO DE SANTA CATARINA, no entanto a matrícula consta como imóvel desapropriado com posse destinada ao DER/SC (Decreto nº 486 de 08/08/1973).</i>
Tipo de Aquisição:	<i>Desapropriação</i>
Tipo do Bem:	<i>Imóvel urbano com benfeitoria</i>
Tipo de construção:	<i>Alvenaria.</i>
Matrícula:	<i>66.219 do 3º ORI Florianópolis</i>
Inscrição imobiliária:	<i>51.35.014.0641.001.098</i>
Área Terreno:	<i>13.720,16m² (cfme matrícula e Levto topográfico)</i>
Área da Benfeitoria:	<i>1.872,14m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
<i>Bloco Administrativo:</i>	<i>153,12m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
<i>Salão Festas 1:</i>	<i>420,26m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
<i>Salão Festas 2:</i>	<i>705,57m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
<i>Salão Festas 3:</i>	<i>286,67m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
<i>Churrasqueira:</i>	<i>35,00m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
<i>Casa Apoio:</i>	<i>78,20m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
<i>Garagem Coberta:</i>	<i>189,32m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
<i>Guarita:</i>	<i>4,00m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
Benfeitoria averbada:	<i>Não</i>
Endereço:	<i>Rua Quatorze de Julho, 4022 - Estreito – Florianópolis - SC. (alça de saída continental da ponte Colombo Sales),</i>
Interessado:	<i>Governo do Estado de Santa Catarina</i>
Data da Vistoria:	<i>02/03/2026.</i>
Método utilizado:	<i>Método Evolutivo - NBR14653 – Parte 2:2011.</i>
Objetivo:	<i>Determinação do valor mercado para alienação.</i>
Especificação:	<i>Instrução Normativa SEA Nº 18/2020.</i>
Coordenadas:	<i>27°35'51.4"S 48°34'18.3"W</i>



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

Avaliação:

Valor total: R\$ 65.500.000,00 (sessenta e cinco milhões e quinhentos mil reais)

Valor de Terreno: R\$ 65.000.000,00 (sessenta milhões de reais)

Benfeitorias: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

Data da Avaliação: 02/03/2026



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da GERF – Gerência de Regularização Fundiária, da DGPA – Diretoria de Gestão Patrimonial, da Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina. CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76, no entanto a matrícula consta como imóvel desapropriado com posse destinada ao DER/SC (Decreto nº 486 de 08/08/1973).

3. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, inferidos estatisticamente, para fins de atualização de valor patrimonial.

Entende-se como valor de mercado, de acordo com a NBR 14.653-1/2019 item 3.44, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

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

Atualizar valor patrimonial do cadastro de imóveis e, caso necessário, subsidiar eventual processo de alienação através de hasta pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.



5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Trata-se de um terreno urbano, conforme matrícula 66.219, localizado na cabeceira continental da Ponte Colombo Sales, na açã de saída da referida ponte, nominada como Rua Quatorze de Julho, Estreito – Florianópolis (SC).

Segundo dados da matrícula 66.219, o imóvel possui área de 13.720,00m², coincidente com a área cercada e apurada pelo levantamento georreferenciado.

O imóvel foi desapropriado pelo Estado de Santa Catarina, por meio do Decreto nº 486 de 08/08/1973, em favor do Departamento de Estradas de Rodagens de Santa Catarina- DER/SC e registrada na matrícula 3294 (R1) em 07/03/1977, dando posse ao expropriante.

O imóvel possui acesso pela Rua Quatorze de Julho, junto a alça de saída da ponte Colombo Sales na cabeceira continental. Atualmente encontra-se desocupado, sendo utilizado somente como depósito e estacionamento de veículos.

Sobre o terreno existem diversas benfeitorias, utilizadas como salão de festas para eventos e vestiários, e galpão depósito e garagem, além de um campo de futebol com iluminação e áreas de estacionamento. Devido ao abandono as edificações apresentam estado de conservação variando entre necessitando de reparos simples a necessitando de reparos importantes.

Segundo o Plano Diretor de Florianópolis, Lei Complementar nº482 de 17 de janeiro de 2014 o imóvel está inserido em área com a seguintes classificações:

- ACI (Área Comunitário Institucional) – Zoneamento;
- AEBT (Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN) - Sobrezoneamento.
- ADI-I (Área de Desenvolvimento Incentivado)

As áreas ACI (Área Comunitária Institucional), segundo o Plano Diretor, Art.º 42º item VII, são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população.

As áreas AEBT (Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN), abrange o entorno ou vizinhança de um bem tomado, como descrito no Art. 18º de Decreto-Lei nº 25 de 1937:



Sem prévia autorização do Serviço de Patrimônio e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza sua visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar objeto(...)

Nessas áreas de Entorno de Bem Tombado pelo IPHAN (AEBT), cabe a este órgão designar critérios de proteção de tal área. O imóvel em tela, está classificado pelo IPHAN como área “E-1 Entorno Imediato das Cabeceiras”, com restrições mais severas de construção e utilização.

O avaliando também está inserido em ADI-I – Área de Desenvolvimento Incentivado onde, em face da Lei Complementar 739/2023 estabelecer que o imóvel avaliando está inserido em Área de Desenvolvimento Incentivado I – ADI, adotou os parâmetros urbanísticos previstos no Art.184 §1º da referida lei complementar:

Art. 184. Inclui a Seção VIII no Capítulo XIV do Título III na Lei Complementar nº [482](#), de 2014, a qual passa a vigorar composta pelos arts. 295-O, 295-P, 295-Q e 295-R, com a seguinte redação: Seção VIII - Dos Incentivos Aplicados Nas áreas de Desenvolvimento Incentivado

Art. 295-O. Para fomentar o desenvolvimento de centralidades urbanas, ficam instituídas as Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI), nas quais os índices urbanísticos máximos previstos no Anexo F01 desta Lei Complementar, poderão ser excedidos, sendo:

I - Áreas de Desenvolvimento Incentivado I (ADI-I): áreas de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido mediante implantação de vias projetadas ou derivadas de novos parcelamentos; e
II - Áreas de Desenvolvimento Incentivado II (ADI-II): áreas de desenvolvimento vinculadas a setores urbanos ampliados, considerando lotes, quadras e vias nelas inseridos.

§ 1º Os lotes inseridos nas áreas de incentivo ADI-I, o incremento no potencial construtivo fornecido pelo município será limitado a:

I - acréscimo de dois pavimentos adicionais;

II - acréscimo proporcional de até trinta por cento na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão;

III - acréscimo de um pavimento e três metros e sessenta centímetros nas alturas para cada pavimento adicional; e

IV - acréscimo ao coeficiente de aproveitamento máximo equivalente aos parâmetros estabelecidos nos incisos I e II deste parágrafo. **(grifo nosso)**

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 66.219 registrada no 3º Ofício de Registro de Imóveis de



Florianópolis.

- b) Levantamento topográfico georreferenciado realizado pela DGPA/COENG
- c) Plano Diretor de Florianópolis, Lei Complementar nº482 de 17/01/2014, Decretos nº 23503/2022, nº 23953/2022, nº 24.874/2023, nº 25.408/2023, nº 25.409/2023, nº 25.643/2023, nº 26004/2024 e nº 27238/2024, Lei Complementar nº 658/2019.
- d) Consulta automatizada para fins de construção - Nº 011286/2025;
- e) Decreto Lei nº 25 de 30/11/1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, estabelecendo os bens que o constituem, dentre eles, os arqueológicos.
- f) Vistoria realizada no Imóvel, na data de 18 de março de 2025;
- g) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- h) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, coleta de esgoto, telefonia, sistema viário e outros;
- i) Pesquisa de mercado de terrenos em oferta na região, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.

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 a fim diverso ao que se destina;
- b) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiro no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;
- 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) A avaliação considerou somente a área cercada e ocupada pela ASDERLIC;
- f) Foi emitida Consulta Automatizada para fins de construção Nº 11286/2025;
- g) O imóvel está inserido parcialmente na faixa de domínio da alça de saída da ponte;
- h) A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART referente ao presente laudo será emitida em modalidade múltipla, após o encerramento do mês de sua elaboração;
- i) O imóvel está inserido em área com restrições de uso e aproveitamento, com as seguintes classificações sobrepostas de acordo com o Plano Diretor de Florianópolis:
 - ACI (Área Comunitária Institucional);
 - AEBT (Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN);
 - ADI (Área de Desenvolvimento Incentivado).

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

O desenvolvimento deste trabalho foi amparado nos requisitos estabelecidos pelas seguintes normas:

- NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de Bens - Parte1: Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos

A NBR 14.653-1 recomenda que a escolha da metodologia seja de acordo com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado, e sempre que possível adote-se o método comparativo direto de dados de mercado.

Define-se esse método, de acordo com a NBR 14.653-1, como aquele que identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, ou seja, o valor do bem é estimado por meio da comparação com dados amostrais do mercado que tenham características semelhantes.

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



características de similaridade.

No presente caso, para avaliação do terreno, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado que se obteve junto ao mercado 73 (setenta e três) elementos amostrais coletados, sendo que 50 (cinquenta) foram efetivamente utilizados no modelo estatístico final. Todos os dados amostrais são de imóveis localizados nas regiões próximas ao avaliando, no Município de Florianópolis e São José.

Para definição do valor das benfeitorias, adotou-se o Método da Quantificação do Custo, ou Método da Reedição, previsto na NBR 14.653, que consiste na reprodução do custo de um imóvel com características e padrão construtivo, a partir de um custo base, no caso o CUB (Custo Unitário Básico), divulgado pelo SINDUSCON, tendo como referência o mês de fevereiro/2026.

8.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Após coletados, os dados foram tabulados para facilitar as análises e procedeu-se o tratamento inferencial conforme resultados apresentados no ANEXO IV. Aplicou-se ao modelo diversas variáveis com influência sobre o preço do bem, sendo descartadas aquelas que não apresentaram consistência ou correlação suficiente para assegurar confiança no modelo. Também se descartou os dados que apresentaram resíduos com desvio fora dos limites do desvio padrão. Todas as análises foram realizadas com auxílio do software SISDEA.

8.1.1. Variáveis estudadas na avaliação do terreno

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

- **ÁREA** (m²) - variável numérica que indica a área do terreno em metros quadrados;
- **RENDA IBGE** (R\$) – variável numérica que representa a Renda IBGE 2022 (com krigagem pelo sistema Castle R), que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se



como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado;

- **TESTADA** (m) - variável numérica que indica a medida em metros da(s) frente(s) do imóvel com o arruamento;
- **GABARITO** (nº máximo de pavimentos admitido) - variável numérica que indica o número máximo de pavimentos permitido para construções no local considerado, segundo zoneamento do Plano Diretor.
- **PGV** (Planta Genérica de Valores) - variável quantitativa indicando o valor do lote conforme Planta Genérica de Valores do município.
- **MÊS CEF** - Data da coleta do elemento da amostra (meses em relação à jan/2000).
- **V UNIT** - Valor unitário do terreno, em R\$/m², sendo esta a variável dependente.

Foram realizados testes com outras variáveis comumente utilizadas em avaliações de terrenos urbanos, como: topografia, localização, posição, taxa de ocupação e aproveitamento, contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade, e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

8.1.2. Análise do modelo inferencial - terreno

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 Software SISDEA.

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, apresentando os seguintes resultados:



Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9671996
Coeficiente de determinação (R ajustado):	0,9265
<i>Fisher - Snedecor:</i>	103,9
Significância do modelo:	Menor que 0,001

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude (%)
Mínimo	4.394,12	60.288.047,79	7,28
Adotado	4.739,13	65.021.621,86	-
Máximo	5.084,14	69.755.195,93	7,28

Quadro 2 – Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	4.028,26	55.268.378,58	-15%
Adotado	4.739,13	65.021.621,86	-
Máximo	5.450,00	74.774.865,14	15%

Quadro 3 – Campo de Arbítrio

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no ANEXO IV e a seguir apresenta-se o resumo dessa modelagem.

$$\mathbf{V_{UNIT}} = -41672.25124 + 38.49072118 * \mathbf{Mês_CEF} + 3331.262092 * \ln(\mathbf{Renda_Krigada}) + 9.198354242 * \mathbf{Testada} + 296.4271318 * \mathbf{Gab. Total} + 0.1481699213 * \mathbf{PGV} + 430604.1277 / \mathbf{Área}$$

8.1.3. Cálculo do valor de mercado do terreno

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área privativa adotada 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: $\mathbf{V = P_u \times A}$

Onde: \mathbf{V} – Valor do imóvel, em R\$;

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

\mathbf{A} – Área do terreno, em m²;



$$V = R\$ 4.739,13/m^2 \times 13.720,16 m^2$$

$$V = R\$ 65.021.621,86$$

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

Valor adotado para o terreno = R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de 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.

8.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Para o cálculo do valor das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, considerando como referência o Custo Unitário Básico da Construção equivalente a tipologia e padrão construtivo do imóvel, publicado pelo SINDUSCON Florianópolis para o mês de fevereiro/2026, e a área construída apurada no levantamento topográfico e estimativa no local. Sobre o valor de reprodução da benfeitoria desconta-se a depreciação física calculada com base no Método de Ross-Heidecke, considerando a idade do bem e seu estado de conservação.

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \{CUB + ((OE + OI + OFe + OFd) / S)\} * (1+A) * (1+F) * (1+L)$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;



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

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Tabela 1: Custo das Benfeitorias ou Valor da Construção						
Construção	Estrutura	Área Construída (m ²)	BDI Adotado	CUB Padrão GI	CUB Padrão Adotado	Valor da Construção
Bloco Administrativo	Alvenaria/Concreto Armado	153,12	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 750,66	R\$ 141.113,14
Salão de festas 1	Alvenaria/Concreto Armado/Madeira	420,26	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 750,66	R\$ 387.305,43
Salão de festas 2	Alvenaria/Concreto Armado/Madeira	705,57	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 750,66	R\$ 650.242,93
Salão de festas 3	Alvenaria/Concreto Armado/Madeira	286,67	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 750,66	R\$ 264.190,85
Churrasqueira	Alvenaria/Concreto Armado	35,00	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 750,66	R\$ 32.255,48
Casa de Apoio	Alvenaria	78,20	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 500,39	R\$ 48.040,51
Garagem Coberta	Telheiro	189,32	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 150,13	R\$ 34.894,91
Guarita	Alvenaria	4,00	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 750,66	R\$ 3.686,34



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

Tabela 3: Depreciação Física de Ross/Heideck - Fator K

Estado de Conserv.	Condições Físicas	Classificação	Coef E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS - Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O ----- Ótimo	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR - Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB -- Muito bom	0,32%
C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i> Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B ----- Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES - Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i> Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I -- Intermediário	8,09%
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R ----- Regular	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES - Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D ---- Deficiente	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M ----- Mau	52,60%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR - Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM -- Muito mau	75,20%
I	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM -- Demolição	100,00%



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

Método de Depreciação de Ross-Heidecke FÓRMULA DE CÁLCULO DO FATOR RESIDUAL DE DEPRECIÇÃO - FRD										
Construção	IR = b	VUE = d	Vr (%)	c (%)	$\alpha = [(b/d) + (b/d)^2]/2$	Vd = (1 - Vr)	FD = $[\alpha + (1 - \alpha) * c]$	FRD = (1 - FD)	V _{construção} (R\$)	Vb = V _{DEPREC.} = (V _{constr}) * (FRD * 0,8 + 0,20)
Bloco Administrativo	30	70	20	18,1	0,306122449	0,8	0,431714286	0,56829	R\$ 141.113,14	R\$ 92.376,69
Salão de festas 1	50	60	20	33,2	0,763888889	0,8	0,842277778	0,15772	R\$ 387.305,43	R\$ 126.330,42
Salão de festas 2	50	60	20	52,6	0,763888889	0,8	0,888083333	0,11192	R\$ 650.242,93	R\$ 188.267,00
Salão de festas 3	50	60	20	75,2	0,763888889	0,8	0,941444444	0,05856	R\$ 264.190,85	R\$ 65.214,04
Churrasqueira	20	20	10	100,0	1,000000000	0,9	1,000000000	0,00000	R\$ 32.255,48	R\$ 6.451,10
Casa de Apoio	65	70	20	75,2	0,895408163	0,8	0,974061224	0,02594	R\$ 48.040,51	R\$ 10.604,99
Garagem Coberta	20	20	10	100,0	1,000000000	0,9	1,000000000	0,00000	R\$ 34.894,91	R\$ 6.978,98
Guarita	40	70	20	75,2	0,448979592	0,8	0,863346939	0,13665	R\$ 3.686,34	R\$ 1.140,27
									TOTAL	R\$ 497.363,50

IR = Idade Real ou aparente da edificação (ano corrente - ano de construção)
VUE = Vida Útil Estimada ou Referencial (conf. **Tabela 2**, a qual variará para cada classe/tipo de imóvel)
Vr = Valor Residual (conforme **Tabela 2**)
c = Coeficiente de Heidecke, decorrente do estado da edificação e depreciação percentual respectiva, obtido na tabela 1 (vide OBS)
 α = parcela de depreciação pela idade real já decorrida segundo método de Ross
Vd = Valor depreciável (excluindo-se o residual)
FD = Fator de Depreciação total
FRD = Fator Residual de Depreciação Total

OBS: Coeficiente de Depreciação Física pelo Estado de Conservação da Edificação (obtido na **Tabela 3**)
Edificação ou estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Dessa forma, para o valor estimado da benfeitoria, considerando seu estado de conservação e a sua idade da edificação, obteve-se a importância de **R\$ 497.363,50**. Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor adotado para a benfeitoria = R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)



8.3. AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIA)

Para Avaliação final do imóvel empregou-se o Método Evolutivo, que consiste na conjugação dos métodos utilizados na avaliação individual do terreno e da benfeitoria, aplicando-se um fator de comercialização. O valor final do imóvel é dado pela seguinte equação:

$$VI = (VT + CA) \times FC \text{ onde,}$$

VI = Valor estimado do Imóvel

VT = valor estimado do terreno

CA = Custo de reedição das benfeitorias

FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização, conforme item 3.1.21 da NBR14.653-1:2019 é a relação entre o valor de mercado e o custo de reprodução, sinalizando a “vantagem da coisa feita”, ou seja, é a vantagem que o imóvel pronto tem sobre outro ainda por construir, ou desvantagem em caso de mau aproveitamento.

Nesta avaliação, considerando que o imóvel está inserido em região com restrições de uso e aproveitamento, possui benfeitorias com idade superior a 30 anos, e que a região não possui grande disponibilidade de terrenos vagos, adotou-se o fator de comercialização igual a 1,0.

Assim, considerando a equação acima exposta, a avaliação total do imóvel é composta pela soma das parcelas relativas ao terreno e a parcela da benfeitoria, multiplicando por 1,0 que resulta em:

Valor Total do Imóvel = R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais)

A NBR 14.653-2 de 2011 define o campo de arbítrio em:

“8.2.1.5.1. O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14.653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2. O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de



homogeneização aplicáveis, ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

8.2.1.5.3. Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

8.2.1.5.4. O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.”

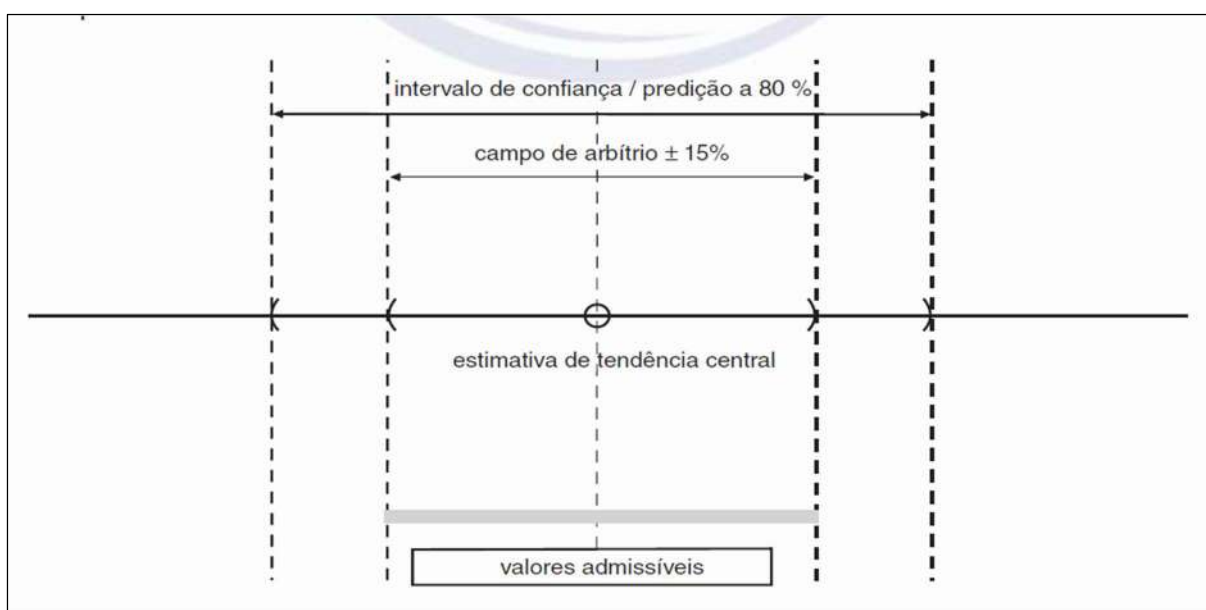


Figura 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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.



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau III de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:

Tabela 1 – 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 rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE	TOTAL DE PONTOS	ÍTENS 1,2,4,5,6	GRAU III
--	-----------------	-----------------	----------

Tabela 2 – 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 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA

Tabela 6 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo das benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo Direto	Pela Elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS DA BENFEITORIA: GRAU II



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3
2	Estimativa dos Custos de reedição	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL DE PONTOS					6

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO: GRAU II

9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 14,55% valor, Grau I de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

Intervalo de Confiança de Grau de precisão para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 4.394,12/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 5.084,14/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 4.739,13/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(5.084,14 - 4.394,12)}{4.739,13} \times 100\% = 14,55\%$$



Tabela 5 – 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 Ampl. IC/Estimativa é menor que 30% foi atingido grau III na precisão da estimativa de valor.

10. CONCLUSÃO

Considerando que o bem avaliando possui características muito semelhantes as ofertas pesquisadas, com base na metodologia empregada e justificada, obtiveram-se o valor de mercado do referido imóvel.

Valor de Mercado Adotado = R\$ 65.500.000,00
(sessenta e cinco milhões e quinhentos 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.

O presente laudo foi elaborado pelo profissional abaixo identificado:

Florianópolis, 02 de março de 2026.

Eng. Bruno Ceotto Sobrinho

Engenheiro Civil - CREA/SC 181.647-1

Mat. 645.756-8-01

Secretaria de Estado da Administração do Governo do Estado de Santa Catarina



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO II - TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE SISDEA

ANEXO IV – CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE

ANEXO V – MATRÍCULA 66.219

ANEXO VI – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO VII – LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ANEXO VIII – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

ANEXO IX – CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO – CUB – SINDUSCON



ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Portões de acesso



Acesso principal



Casa de apoio – vista externa



Casa de apoio – vista interna



Garagens cobertas



Garagens cobertas



Bloco Administrativo – vista externa



Bloco Administrativo – vista externa



Salão de festas 1 – vista externa



Salão de festas 1 – vista interna



Salão festas 2 – vista externa



Salão festas 2 – vista interna



Vestiários junto ao salão de festas 2 – vista externa



Vestiários junto ao salão de festas 2 – vista externa



Churrasqueira – vista externa



Churrasqueira – vista interna



Salão festas 3 – vista externa



Salão festas 3 – vista interna



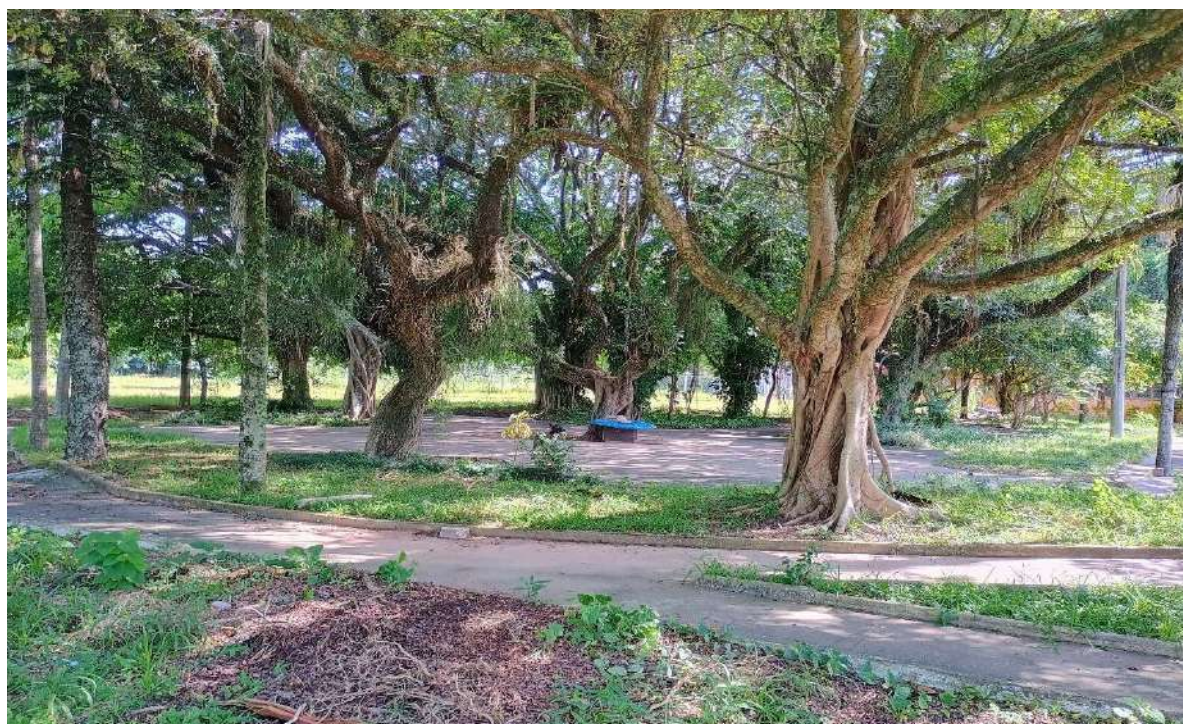
Salão festas 3 – vista interna



Salão festas 3 – vista externa



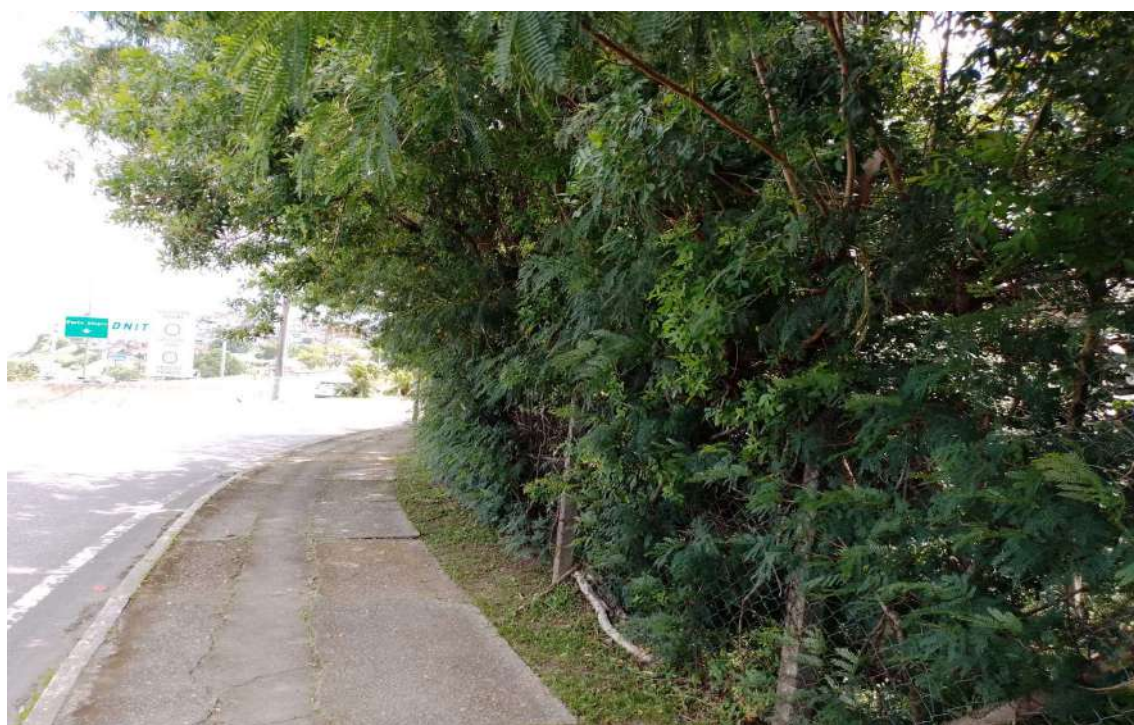
Área de estacionamento e bosque/praçã



Área de estacionamento e bosque/praçã



Via de acesso (Rua Quatorze de Julho)



Via de acesso (Rua Quatorze de Julho)



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

ANEXO II - TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS

Nº Am.	Fonte	Contato	Endereco	Bairro	Zoneamento
1	Imobiliária Drumond	(48) 98457-5782	R. Gustavo Barroso, 185	Capoeiras	ARM-6.5
2	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Cândido Ramos, 80	Capoeiras	AMS-8.5
3	Smolka Imóveis	(48) 99940-9000	R. Dalci Teodósio Silveira, 106	Capoeiras	ARM-6.5
4	Invista Negócios Imobiliários	(48) 99865-9090	Av. Gov. Ivo Silveira, 1566	Capoeiras	ZEIS
5	Felipe Leal Imóveis	(48) 99204-9461	R. Pedro Cunha, 415	Capoeiras	ARM-6.5
6	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	Av. Gov. Ivo Silveira, 1035	Capoeiras	AMS-8.5
7	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Felipe Neves, s/n	Capoeiras	AMC-8.5
8	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Jorn. Ildefonso Juvenal, s/n, ao lado do nº 100	Capoeiras	AMS-4.5
9	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	Av. Gov. Ivo Silveira, s/n, próximo ao nº 1041	Capoeiras	ACI
10	DreamCasa 6	(48) 3222-3222	Av. Gov. Ivo Silveira, s/n, ao lado do Angeloni	Capoeiras	AMS-16.5
11	Evolução Imóveis	(48) 3247-8865	R. Joaquim Carneiro, 100	Capoeiras	AMS-16.5
12	Felicitta Imóveis	(48) 3208-1250	R. Prof. Antônia de Barros, 681	Estreito	AMC-6.5
13	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3197-0830	R. Marcelino Simas, s/n	Estreito	ARM-6.5
14	Unus Núcleo Imobiliário	(48) 99150-0777	R. Marcelino Simas, s/n	Estreito	ARM-5.5
15	Smolka Jurerê	(48) 99151-9001	Av. Cláudio Alvim Barbosa, 42	Estreito	ARM-3.5
16	Feelin Imóveis	(48) 98836-5286	R. Henrique Boiteux, 15	Estreito	AMC-6.5
17	My Broker Floripa	(48) 99166-4933	R. Visconde de Cairú, 276	Estreito	ARM-5.5
18	Casa Da Ilha Imóveis	(48) 99129-9171	R. Afonso Pena, 645	Estreito	AMC-8.5
19	Casa Da Ilha Imóveis	(48) 99129-9171	Av. Marinheiro Max Schramm, 3208	Estreito	AMC-4.5
20	Unus Núcleo Imobiliário	(48) 99150-0777	Av. Gov. Ivo Silveira, 01	Estreito	AMS-8.5
21	Evolução Imóveis	(48) 98405-1436	R. Souza Dutra, 588	Estreito	AMC-6.5
22	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. João Evangelista da Costa, 588	Estreito	AMC-12.5
23	Guerreiro Imóveis	(48) 3225-1500	R. Tijucas, s/n	Estreito	AMC-8.5
24	Lana Arantes	(48) 99638-9511	R. Araci Vaz Callado, 1942	Estreito	AMC-12.5
25	David Ulyssea	(48) 9 9991-0806	R. Santos Saraiva, 610	Estreito	AMC-8.5
26	Souza Silmaiquer	-	Trav. Paraguaçu, 71	Estreito	ARM-6.5
27	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Santos Saraiva, 854	Estreito	AMC-8.5
28	Una Negócios Imobiliários	(48) 3023-8080	R. Gal. Eurico Gaspar Dutra, 411	Estreito	ARM-5.5
29	Jean Packer Imóveis	(48) 3248-1555	R. Líbia Cruz, 244	Estreito	AMC-8.5
30	Cambirela Imóveis	(48) 3259-3259	R. Souza Dutra, 724	Estreito	AMC-6.5
31	Crédito Real São José	3003-8397	R. Nossa Senhora das Graças, 196	Estreito	AMC-6.5
32	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Afonso Pena, 503 e 513	Estreito	AMC-8.5
33	Una Negócios Imobiliários	(48) 3023-8080	R. Alvaro Cardoso, 30	Estreito	ARM-6.5
34	Imobiliária Invista	(48) 3222-3222	R. Secundino Peixoto, 45	Estreito	AMC-6.5
35	Agência - Florianópolis - Santa M	-	R. Dr. Heitor Blum, 481	Estreito	ARM-6.5
36	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Alvaro Cardoso	Estreito	ARM-6.5
37	Unus Núcleo Imobiliário	(48) 99189-9903	R. Marechal Câmara, 135	Estreito	ARM-6.5
38	Crédito Real Jurerê	(48) 99100-2862	Trav. Paraguaçu, 112	Estreito	ARM-6.5
39	RG1 3 Ofício Mat. 60591	-	R. Machado de Assis com Flávio Aducci	Estreito	ARM-6.5
40	Invista Negócios Imobiliários	(48) 3222-3222	R. General Liberato Bittencourt, 1508	Estreito	AMC-10.5
41	Ivan Moro Imóveis	(48) 98806-1638	R. Santos Saraiva, 1052	Estreito	AMC-8.5
42	Crédito Real KM7	(48) 99221-5431	Av. Marinheiro Max Schramm, 2589	Estreito	ARM-6.5
43	Aluguinvest	(48) 3030-0505	R. Mal. Câmara, s/n, esq. R. Heitor Blum	Estreito	ARM-6.5
44	Cezar Vaz	(48) 3244-3444	R. Ver. Batista Pereira, s/n, esq. com R. Sergio Gil	Estreito	ARM-6.5
45	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	Av. Gov. Ivo Silveira, s/n	Estreito	AMS-10.5
46	Cidades Imobiliária	(48) 3330-1600	R. Sergio Gil, 474	Estreito	ARM-6.5
47	Leilão	-----	R. Flávio Aducci, 207, esq. c/ Dr. Heitor Blum	Estreito	AMC-6.5
48	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Coralia Ferreira da Luz, 94	Centro	ARM-6.5
49	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	Av. Mauro Ramos, 1	Centro	AMC-12.5
50	Guerreiro Imóveis	(48) 3225-1500	Av. Mauro Ramos, s/n, esq. com a Júlio Moura	Centro	AMC-12.5
51	IMOV-LAR	(48) 99617-0701	R. Gal. Bittencourt, 333	Centro	ARM-12.5
52	Megan Negócios	(48) 3224-9998	Av. Mauro Ramos, 1596	Centro	AMC-6.5
53	Crédito Real Ingleses	(48) 99106-9654	R. Crispim Mira, 491	Centro	ARM-6.5
54	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. General Bittencourt, 501	Centro	ARM-12.5
55	F1 Imobiliária	(48) 3364-1364	R. Almirante Lamego, s/n, próx. a R. Henrique Valgas	Centro	AMC-12.5
56	André Krüger	(48) 99822-9955	R. Henrique Valgas, 242	Centro	AMC-12.5
57	Invista Negócios Imobiliários	(48) 99865-9090	R. Almirante Lamego, s/n	Centro	AMC-12.5
58	André Krüger	(48) 99822-9955	R. Henrique Valgas, s/n	Centro	AMC-12.5
59	F1 Imobiliária	(48) 3364-1364	R. Henrique Valgas, s/n	Centro	AMC-12.5
60	Kzue Imóveis	(48) 98413-3338	R. João Batista D'Alascio, 277	Coqueiros	ARP-2.5
61	Imobiliária Drumond	(48) 3259-5808	R. Antônio José Duarte, 175	Coqueiros	ARP-2.5
62	Djalma Pacheco Imóveis	(48) 99961-8275	R. Pedro de Andrade Garcia, 67	Abraão	ARP-2.5
63	Imobiliária Continente	(48) 3028-3012	R. Voluntário Fernando Caldeira, 98	Bom Abrigo	ARP-2.5
64	Imobiliária Continente	(48) 3028-3012	R. João Meirelles, 555	Bom Abrigo	AMC-3.5
65	André Kruger	(48) 99822-9955	R. Fernando Ferreira de Mello, 283	Bom Abrigo	ARP-2.5
66	Imobiliária Continente	(48) 3028-3012	R. Francisco Evangelista, 58	Jard. Atlant.	ARP-8.5
67	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Cel. Pedro Demoro, 1641	Balneário	AMC-10.5
68	Felipe Leal Imóveis	(48) 3375-7515	Rod. SC-281, Km 10, s/n	Sertão do Maruim	ZCQU-E
69	Gfloripa Imóveis	(48) 98472-7799	R. Sen. Carlos Gomes de Oliveira, s/n	Distrito Industrial	ZB-3
70	Dutra Imóveis	(48) 99909-5684	R. Hans Dieter Sscmidt, Km 210, s/n	Distrito Industrial	ZB-3
71	MV Negócios e Imóveis		R. Sen. Carlos Gomes de Oliveira, s/n	Distrito Industrial	ZB-3
72	Ilha da Magia Imóveis	(48) 99822-9955	Rod. BR-101, s/n	Picadas do Sul	ZA-7
73	Imobiliária Itoupava	(47) 3041-9090	R. Gerônimo Thives, 407	Barreiros	ZA-2



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

Nº Am.	Mês_CEF	Renda IBGE 2022	Renda_Krigada	Localização	Testada	CA	TO	Gab. Padrão	Gab. Total	Topografia	Posição	PGV	Valor	Área	Valor Unitário
1	313,00	5.432,07	6.241,14	1,00	12,19	4,21	50	5	6,00	4,00	2	1.028,76	759.000	412,00	1.842,23
2	313,00	3.269,21	5.282,76	1,00	11,54	5,01	50	6	8,00	4,00	1	1.308,47	690.000	120,00	5.750,00
3	313,00	5.508,27	4.710,69	0,00	16,82	4,21	50	5	6,00	4,00	1	912,04	1.599.000	1.330,00	1.202,26
4	313,00	1.664,60	3.844,89	2,00	27,93	2,34	60	4	6,00	3,00	1	2.394,90	1.300.000	215,00	6.046,51
5	313,00	6.505,92	5.995,47	1,00	11,38	4,21	50	5	6,00	4,00	1	1.159,08	600.000	240,00	2.500,00
6	313,00	8.541,70	4.953,53	2,00	23,71	5,01	50	6	8,00	2,00	3	912,04	2.900.000	3.105,00	933,98
7	313,00	2.752,93	4.288,36	1,00	11,33	5,61	50	6	8,00	4,00	1	1.028,76	900.000	364,00	2.472,53
8	313,00	4.618,69	4.910,67	1,00	10,00	4,30	50	4	4,00	4,00	1	1.159,08	550.000	284,00	1.936,62
9	313,00	8.541,70	5.365,75	3,00	73,25	5,01	50	6	10,00	2,00	2	2.394,90	1.800.000	1.451,00	1.240,52
10	313,00	4.514,96	5.292,48	3,00	27,44	7,79	50	12	18,00	4,00	1	2.394,90	5.700.000	1.267,00	4.498,82
11	303,00	6.081,41	5.549,19	1,00	51,18	7,79	65	12	20,00	4,00	1	1.308,47	5.000.000	1.400,00	3.571,43
12	313,00	5.525,40	7.158,13	1,00	31,53	4,81	50	6	8,00	3,00	3	1.516,21	1.696.000	520,00	3.261,54
13	313,00	7.964,60	7.457,15	0,00	14,11	4,21	50	5	6,00	3,00	1	1.028,76	1.390.000	365,00	3.808,22
14	313,00	7.964,60	7.457,15	0,00	14,58	4,35	50	5	5,00	3,00	1	1.028,76	1.390.000	365,00	3.808,22
15	313,00	8.042,38	9.539,74	3,00	31,76	3,05	50	3	5,00	2,00	3	1.028,76	5.990.000	1.118,00	5.357,78
16	313,00	8.520,39	7.775,19	2,00	18,51	4,81	50	6	8,00	4,00	1	1.516,21	1.500.000	342,00	4.385,96
17	313,00	6.611,14	7.395,76	0,00	40,00	4,35	50	5	5,00	4,00	1	1.028,76	4.270.000	1.270,00	3.362,20
18	313,00	5.005,48	7.299,72	2,00	10,10	5,61	50	6	10,00	4,00	1	1.516,21	7.000.000	1.386,00	5.050,51
19	313,00	5.397,96	8.097,07	3,00	13,10	4,30	50	4	6,00	4,00	1	2.394,90	3.200.000	1.330,00	2.406,02
20	313,00	8.541,70	4.953,53	2,00	15,65	5,01	50	6	10,00	4,00	1	2.394,90	4.000.000	3.081,00	1.298,28
21	313,00	5.005,48	7.390,27	1,00	9,91	4,81	50	6	6,00	3,00	1	1.516,21	1.399.000	350,00	3.997,14
22	313,00	4.496,50	4.478,89	1,00	34,31	7,11	50	10	14,00	3,00	3	1.028,76	5.500.000	2.010,00	2.736,32
23	303,00	6.042,72	7.781,45	3,00	38,94	5,61	50	6	10,00	4,00	2	2.394,90	9.000.000	1.583,00	5.685,41
24	313,00	4.496,50	4.775,77	1,00	54,20	7,11	50	10	14,00	3,00	1	1.516,21	3.750.000	1.803,00	2.079,87
25	313,00	7.027,25	6.842,80	2,00	50,30	5,61	50	6	10,00	4,00	3	4.405,70	3.200.000	924,00	3.463,20
26	303,00	5.005,80	7.666,25	1,00	10,03	4,21	50	5	6,00	3,00	1	1.028,76	2.700.000	1.056,00	2.556,82
27	313,00	6.787,43	5.709,61	2,00	13,11	5,61	50	6	10,00	4,00	1	4.405,70	2.000.000	550,00	3.636,36
28	303,00	7.964,60	7.457,15	3,00	23,18	4,35	50	5	7,00	2,00	3	4.405,70	1.699.337	748,00	2.271,84
29	303,00	6.787,43	6.065,44	1,00	13,38	5,61	50	6	8,00	4,00	1	1.028,76	1.680.000	567,00	2.962,96
30	303,00	6.727,42	7.109,39	2,00	23,94	4,81	50	6	6,00	4,00	1	1.516,21	1.500.000	720,00	2.083,33
31	303,00	6.727,42	7.208,55	2,00	30,74	4,81	50	6	6,00	3,00	1	1.028,76	1.350.000	646,00	2.089,78
32	303,00	5.005,48	7.683,32	2,00	9,91	5,61	50	6	10,00	4,00	1	1.516,21	2.500.000	792,00	3.156,57
33	303,00	7.027,25	7.730,67	1,00	9,93	4,21	50	5	6,00	4,00	1	1.028,76	1.000.000	300,00	3.333,33
34	313,00	8.042,38	8.202,29	1,00	8,89	4,81	50	6	6,00	4,00	1	2.678,24	851.000	163,00	5.220,86
35	303,00	7.027,25	7.697,74	1,00	14,67	4,21	50	5	6,00	4,00	1	1.516,21	790.000	305,00	2.590,16
36	303,00	7.027,25	7.724,19	1,00	10,78	4,21	50	5	6,00	4,00	1	1.028,76	3.000.000	476,00	6.302,52
37	303,00	7.027,25	7.730,67	1,00	10,04	4,21	50	5	6,00	4,00	2	1.028,76	500.000	210,00	2.380,95
38	303,00	7.485,59	7.666,25	1,00	39,97	4,21	50	5	6,00	3,00	1	1.328,47	435.000	283,00	1.537,10
39	313,00	8.175,18	7.600,99	2,00	79,87	4,21	50	5	8,00	2,00	3	4.405,70	11.226.000	6.124,00	1.833,12
40	303,00	10.128,64	8.447,93	3,00	16,83	6,39	50	8	12,00	4,00	1	2.394,90	6.400.000	1.169,00	5.474,76
41	303,00	6.787,43	5.635,21	2,00	4,95	5,61	50	6	10,00	2,00	0	4.405,70	3.000.000	953,00	3.147,95
42	303,00	5.455,17	8.132,96	2,00	12,06	4,21	50	5	8,00	4,00	3	2.394,90	1.500.000	455,00	3.296,70
43	303,00	7.027,25	7.697,74	1,00	24,02	4,21	50	5	6,00	4,00	3	1.516,21	1.380.000	470,00	2.936,17
44	313,00	8.699,30	8.028,54	1,00	20,15	4,21	50	5	8,00	4,00	3	1.112,07	2.800.000	539,68	5.188,26
45	313,00	5.118,76	6.650,72	2,00	42,27	6,39	50	8	12,00	4,00	3	2.394,90	10.000.000	1.614,48	6.193,94
46	303,00	8.699,30	8.102,36	1,00	10,26	4,21	50	5	8,00	4,00	1	1.028,76	1.600.000	536,00	2.985,07
47	302,00	8.042,38	8.071,92	4,00	130,75	4,81	50	6	8,00	4,00	3	4.405,70	19.900.000	3.931,95	5.061,10
48	303,00	9.528,60	9.889,39	1,00	10,19	4,21	65	5	8,00	2,00	3	908,43	5.000.000	1.231,00	4.061,74
49	313,00	8.024,99	6.081,09	2,00	10,92	7,11	65	10	16,00	4,00	2	7.077,11	3.250.000	430,00	7.558,14
50	303,00	8.024,99	5.912,88	2,00	14,25	7,11	65	10	16,00	4,00	4	7.077,11	2.200.000	376,90	5.837,09
51	303,00	6.457,79	6.094,95	1,00	10,09	6,50	65	10	16,00	4,00	1	6.664,55	1.850.000	284,00	6.514,08
52	303,00	9.528,60	11.385,08	3,00	12,08	4,81	65	6	8,00	4,00	1	5.230,90	1.790.000	411,00	4.355,23
53	303,00	6.484,33	6.316,24	1,00	9,65	4,21	65	5	8,00	3,00	1	2.717,93	1.600.000	300,00	5.333,33
54	313,00	6.457,79	6.846,74	1,00	14,58	6,50	65	10	16,00	4,00	1	6.664,55	2.000.000	250,00	8.000,00
55	303,00	14.192,12	16.225,18	1,00	14,19	7,11	65	10	16,00	2,00	1	6.664,55	28.000.000	3.500,00	8.000,00
56	303,00	14.192,12	12.134,32	2,00	31,81	7,11	65	10	16,00	4,00	1	4.776,77	1.702.620	189,00	9.008,57
57	313,00	14.192,12	12.629,23	1,00	47,88	7,11	65	10	16,00	2,00	1	6.818,70	10.300.000	1.175,00	8.765,96
58	303,00	14.192,12	12.134,32	2,00	27,62	7,11	65	10	16,00	4,00	1	4.776,77	4.410.000	489,00	9.018,40
59	313,00	14.192,12	12.704,85	2,00	47,88	7,11	65	10	16,00	3,00	1	4.776,77	28.000.000	3.500,00	8.000,00
60	313,00	10.402,96	8.440,58	3,00	13,42	2,40	50	2	4,00	4,00	2	2.141,65	1.200.000	394,00	3.045,69
61	313,00	8.808,38	7.390,80	1,00	80,30	2,40	50	2	2,00	3,00	4	1.028,76	1.400.000	769,05	1.820,43
62	313,00	5.766,72	6.865,21	1,00	12,10	2,40	50	2	2,00	2,00	1	1.487,80	630.000	408,00	1.544,12
63	313,00	8.507,55	8.089,96	1,00	11,42	2,40	50	2	2,00	4,00	1	1.487,80	1.200.000	342,00	3.508,77
64	313,00	7.517,85	7.854,63	2,00	10,52	3,65	50	3	5,00	4,00	1	2.051,41	1.450.000	444,00	3.265,77
65	313,00	8.507,55	8.089,96	1,00	20,61	2,40	50	2	2,00	3,00	1	1.687,16	960.000	329,30	2.915,27
66	313,00	3.579,08	3.860,01	0,00	15,07	5,01	50	6	8,00	4,00	1	912,04	480.000	343,00	1.399,42
67	313,00	10.128,64	8.312,62	2,00	11,37	6,39	50	8	12,00	4,00	2	4.405,70	15.000.000	2.599,00	5.771,45
68	303,00	2.626,08	1.693,58	2,00	470,00	2,00	70	4	4,00	3,00	1	800,00	25.000.000	33.734,45	741,08
69	303,00	2.028,12	3.023,46	2,00	64,00	1,00	70	2	2,00	4,00	1	1.500,00	15.200.000	16.000,00	950,00
70	303,00	2.028,12	3.023,46	3,00	417,00	1,00	70	2	2,00	4,00	1	2.000,00	45.000.000	20.567,00	2.187,97
71	303,00	2.028,12	3.023,46	4,00	480,00	1,00	70	2	2,00	4,00	1	1.500,00	33.000.000	33.000,00	1.000,00
72	303,00	3.074,04	4.499,17	2,00	100,00	2,00	70	4	4,00	4,00	1	5.000,00	17.500.000	14.708,00	1.189,83
73	303,00	6.782,52	3.743,48	3,00	96,48	4,00	65	14	14,00	4,00	1	800,00			



ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	SLP
Modelo:	Asderlic-2026 - Florianópolis
Data do modelo:	quinta-feira, 26 de fevereiro de 2026
Tipologia:	Glebas Urbanizáveis

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	73
Dados utilizados no modelo:	50

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde se encontra o imóvel	Sim
Zoneamento	Texto	Texto	Zoneamento conforme Plano Diretor do município	Sim
Zoneamento (código)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa indicando o Valor conforme o zoneamento regido Plano Diretor municipal	Não
Mês_CEF	Numérica	Quantitativa	Data da coleta do elemento da amostra (meses em relação à jan/2000)	Sim
Renda IBGE 2022	Numérica	Proxy	Variável proxy que representa a Renda IBGE 2022, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado	Não
Renda_Krigada	Numérica	Proxy	Variável proxy que representa a Renda IBGE 2022, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado (Krigada)	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa que determina o valor pela importância da rua/logradouro ao qual o imóvel se encontra considerando a movimentação de veículos e pedestres e atratividade comercial (código alocado variando: baixo = 1, moderado = 2, alto = 3 e de alto	Não



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

			valor comercial = 4)	
Testada	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que indica a dimensão linear, em metros, da testada principal do terreno	Sim
CA	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando o Coeficiente de Aproveitamento para construção	Não
TO	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando a Taxa de Ocupação permitida para o lote	Não
Gab. Padrão	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando o gabarito padrão permitido para o lote	Não
Gab. Total	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando o gabarito máximo permitido para o lote	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa indicando a posição do imóvel na quadra (0=Encravado; 1=Meio de quadra; 2=Meio de quadra com duas frentes; 3=Esquina; 4= Esquina com três frentes ou mais) variável qualitativa indicando a posição do imóvel na quadra (0=Encravado; 1=Meio de quadra; 2=Meio de quadra com duas frentes; 3=Esquina; 4= Esquina com três frentes ou mais)	Não
Posição	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa indicando a posição do imóvel na quadra (0=Encravado; 1=Meio de quadra; 2=Meio de quadra com duas frentes; 3=Esquina; 4= Esquina com três frentes ou mais)	Não
PGV	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando o valor do lote conforme Planta Genérica de Valores do município	Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando a área total do terreno, em m ²	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Preço Unitário: variável quantitativa, onde se obtém através da divisão do valor do imóvel (R\$) pela sua respectiva área (m ²) chega-se ao preço por metro quadrado variável quantitativa, onde se obtém através da divisão do valor do imóvel (R\$) pela sua respectiva área (m ²) chega-se ao preço por metro quadrado.	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Mês CEF	303,00	313,00	10,00	308,20
Renda Krigada	1.693,58	16.225,18	14.531,60	7.261,49
Testada	4,95	480,00	475,05	48,68
Gab. Total	2,00	18,00	16,00	8,24
PGV	800,00	7.077,11	6.277,11	2.447,91



Área	120,00	33.734,45	33.614,45	2.851,97
Valor Unitário	714,08	9.018,40	8.304,32	3.686,48

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9671996 / 0.9671996
Coefficiente de determinação:	0.9354751
Fisher - Snedecor:	103.90
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	74%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	202402234.341	6	33733705.723	103.902
Não Explicada	13960793.624	43	324669.619	
Total	216363027.965	49		

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

$\text{Valor Unitário} = -41672.25124 + 38.49072118 * \text{Mês_CEF} + 3331.262092 * \ln(\text{Renda_Krigada}) + 9.198354242 * \text{Testada} + 296.4271318 * \text{Gab. Total} + 0.1481699213 * \text{PGV} + 430604.1277 / \text{Área}$
--

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Mês CEF	x	2.19	3.37
Renda Krigada	ln(x)	11.24	0.00
Testada	x	7.71	0.00
Gab. Total	x	12.01	0.00
PGV	x	2.40	2.06



Área	1/x	7.71	0.00
Valor Unitário	y	-6.55	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Mês CEF	x1	0.00	0.02	-0.27	-0.14	-0.17	0.24	-0.06
Renda Krigada	x2	0.02	0.00	-0.64	0.33	0.41	0.16	0.67
Testada	x3	-0.27	-0.64	0.00	-0.28	-0.11	-0.38	-0.29
Gab. Total	x4	-0.14	0.33	-0.28	0.00	0.63	-0.10	0.76
PGV	x5	-0.17	0.41	-0.11	0.63	0.00	-0.08	0.70
Área	x6	0.24	0.16	-0.38	-0.10	-0.08	0.00	0.21
Valor Unitário	y	-0.06	0.67	-0.29	0.76	0.70	0.21	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Mês CEF	x1	0.00	0.34	0.41	0.34	0.13	0.18	0.32
Renda Krigada	x2	0.34	0.00	0.87	0.79	0.11	0.68	0.86
Testada	x3	0.41	0.87	0.00	0.77	0.08	0.72	0.76
Gab. Total	x4	0.34	0.79	0.77	0.00	0.03	0.72	0.88
PGV	x5	0.13	0.11	0.08	0.03	0.00	0.24	0.34
Área	x6	0.18	0.68	0.72	0.72	0.24	0.00	0.76
Valor Unitário	y	0.32	0.86	0.76	0.88	0.34	0.76	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.842,23	2.575,25	-733,02	-39,7898%	-1,286454	0,01232600
2	5.750,00	5.191,41	558,59	9,7146%	0,980326	0,14043100
3	1.202,26	941,97	260,29	21,6500%	0,456810	0,00391000
5	2.500,00	3.202,36	-702,36	-28,0943%	-1,232642	0,01783400
7	2.472,53	2.047,93	424,60	17,1727%	0,745175	0,00910900
8	1.936,62	1.653,94	282,68	14,5967%	0,496110	0,00357200
10	4.498,82	5.220,53	-721,71	-16,0422%	-1,266609	0,09224700
12	3.261,54	3.657,82	-396,28	-12,1502%	-0,695480	0,00383700
13	3.808,22	3.320,49	487,73	12,8073%	0,855969	0,00624900
14	3.808,22	3.028,39	779,83	20,4776%	1,368613	0,01637300
16	4.385,96	4.244,51	141,45	3,2250%	0,248244	0,00055800
19	2.406,02	2.931,91	-525,89	-21,8571%	-0,922934	0,01160900
22	2.736,32	3.213,94	-477,62	-17,4547%	-0,838222	0,03068600
25	3.463,20	4.339,32	-876,12	-25,2981%	-1,537604	0,03515700
26	2.556,82	2.218,21	338,61	13,2434%	0,594264	0,00575800
27	3.636,36	3.711,02	-74,66	-2,0531%	-0,131027	0,00034000
29	2.962,96	2.413,30	549,66	18,5510%	0,964654	0,01253900
30	2.083,33	2.357,46	-274,13	-13,1584%	-0,481104	0,00270700
31	2.089,78	2.462,44	-372,66	-17,8323%	-0,654016	0,00526500
32	3.156,57	3.618,37	-461,80	-14,6299%	-0,810467	0,00864200
33	3.333,33	3.272,74	60,59	1,8176%	0,106329	0,00017800
34	5.220,86	5.296,15	-75,29	-1,4422%	-0,132142	0,00064800
35	2.590,16	3.350,82	-760,66	-29,3673%	-1,334962	0,02423700



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

40	5.474,76	4.545,77	928,99	16,9686%	1,630384	0,03556800
41	3.147,95	2.876,28	271,67	8,6300%	0,476777	0,00651100
42	3.296,70	3.767,64	-470,94	-14,2852%	-0,826503	0,00601800
43	2.936,17	2.941,19	-5,02	-0,1708%	-0,008802	0,00000100
46	2.985,07	3.393,09	-408,02	-13,6686%	-0,716075	0,00717400
48	4.061,74	3.584,99	476,75	11,7375%	0,836695	0,01681800
50	5.837,09	5.987,09	-150,00	-2,5698%	-0,263253	0,00443200
51	6.514,08	6.362,45	151,63	2,3278%	0,266115	0,00416900
52	4.355,23	5.409,92	-1.054,69	-24,2165%	-1,850982	0,08870700
55	8.000,00	8.268,63	-268,63	-3,3579%	-0,471450	0,01047800
56	9.008,57	9.338,47	-329,90	-3,6621%	-0,578982	0,02695000
57	8.765,96	8.395,06	370,90	4,2311%	0,650925	0,02365100
58	9.018,40	7.902,18	1.116,22	12,3771%	1,958968	0,09895800
59	8.000,00	7.868,96	131,04	1,6380%	0,229982	0,00283400
60	3.045,69	3.212,02	-166,33	-5,4612%	-0,291914	0,00099100
61	1.820,43	2.094,03	-273,60	-15,0293%	-0,480168	0,00414500
62	1.544,12	1.784,46	-240,34	-15,5647%	-0,421793	0,00256000
63	3.508,77	2.528,73	980,04	27,9313%	1,719984	0,04533500
64	3.265,77	3.105,65	160,12	4,9029%	0,281010	0,00069400
65	2.915,27	2.691,36	223,91	7,6807%	0,392969	0,00244900
66	1.399,42	1.786,90	-387,48	-27,6887%	-0,680033	0,01002200
67	5.771,45	4.921,93	849,52	14,7193%	1,490907	0,04022700
68	714,08	397,27	316,81	44,3657%	0,555998	0,04226000
70	2.187,97	1.433,54	754,43	34,4808%	1,324031	0,13226700
71	1.000,00	1.931,06	-931,06	-93,1063%	-1,634023	0,37314900
72	1.189,83	887,51	302,32	25,4085%	0,530570	0,02674800
73	2.857,14	2.637,29	219,85	7,6947%	0,385836	0,00769800



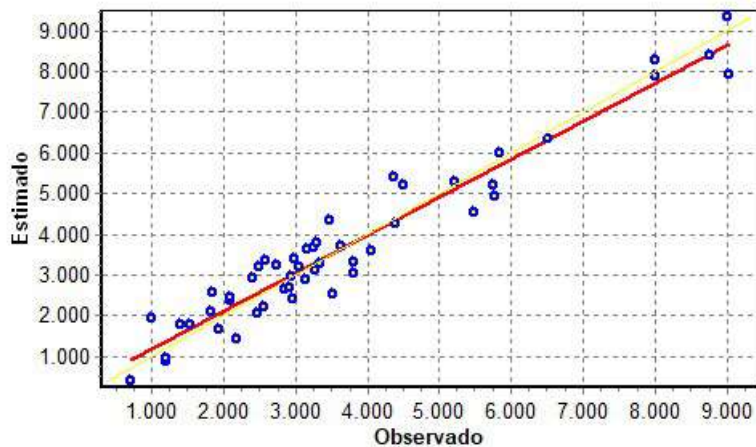
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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

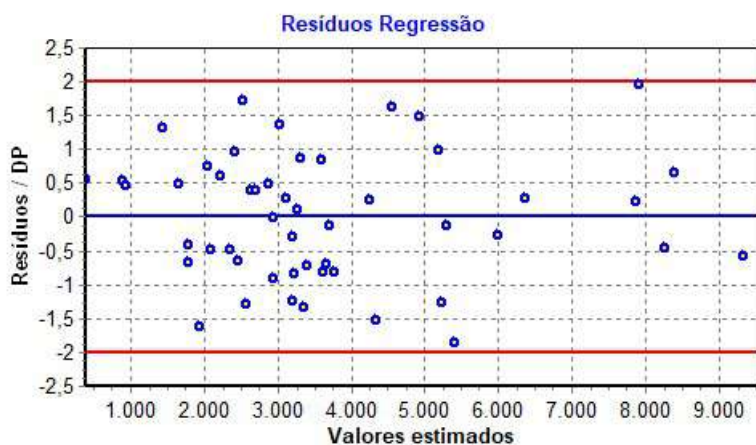


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

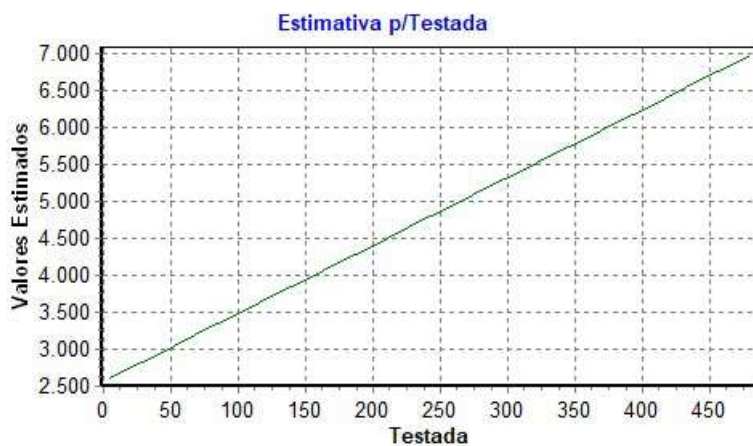
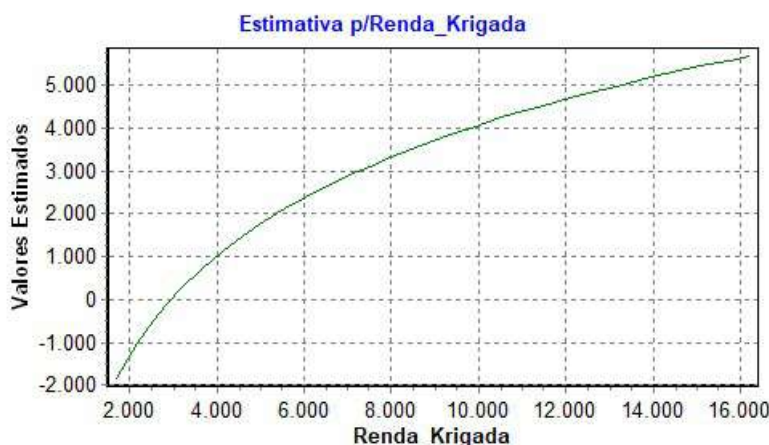
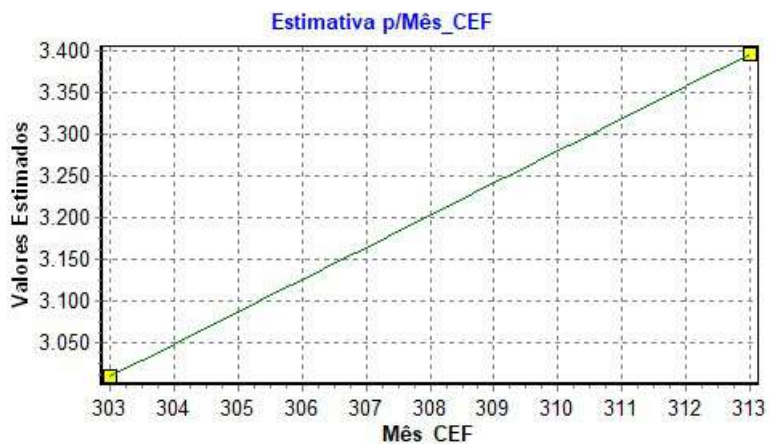


Resíduos da Regressão Linear



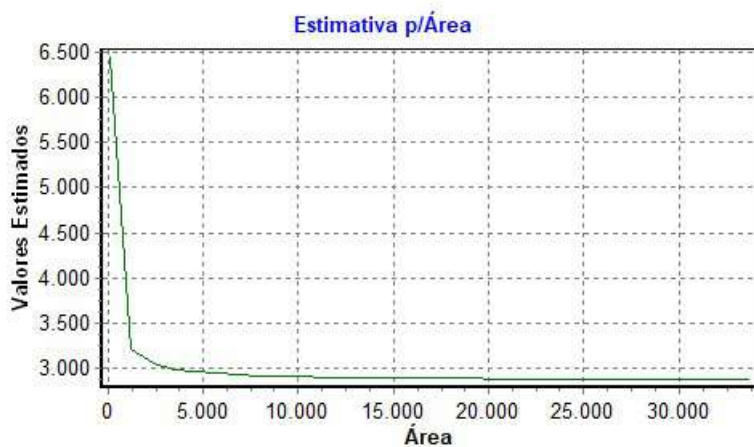
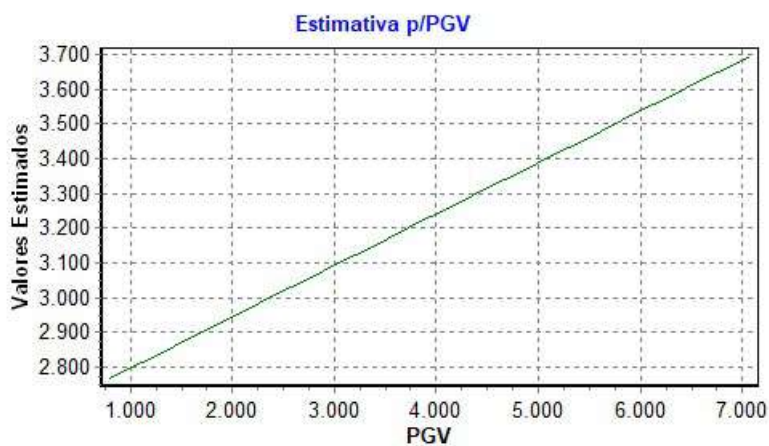
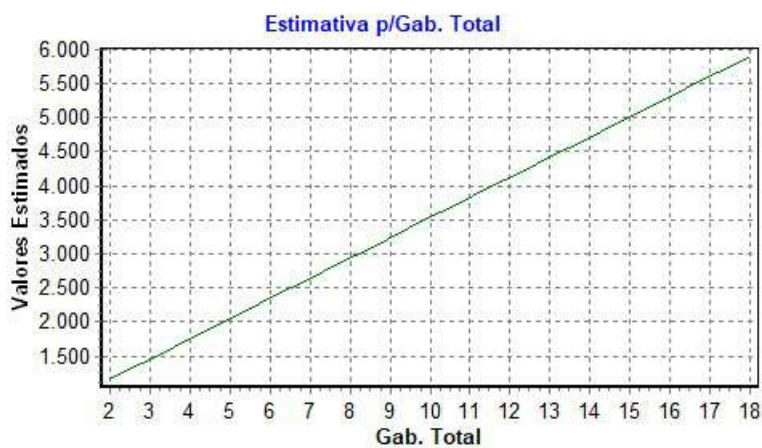


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





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





17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.394,35	7,28%	
Valor Médio	4.739,13	-	III
Valor Máximo	5.083,91	7,28%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Quatorze de Julho, 4022 - Estreito – Florianópolis - SC	-
Bairro	Asderlic MAT. 63.820	-
Zoneamento	ACI (ARM 5.5)	-
Mês CEF	313,00	Não
Renda Krigada	7.396,13	Não
Testada	227,58	Não
Gab. Total	7,00	Não
PGV	3.285,39	Não
Área	13.720,16	Não



ANEXO IV – CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE



CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Nº 011286/2025

Inscrição imobiliária: 51.35.014.0641.001
Endereço: AVENIDA GOVERNADOR IVO SILVEIRA, SN
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: ESTREITO

Lei de Referência: LC 482/2014
Lei de Alteração: LC 739/2023

ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares

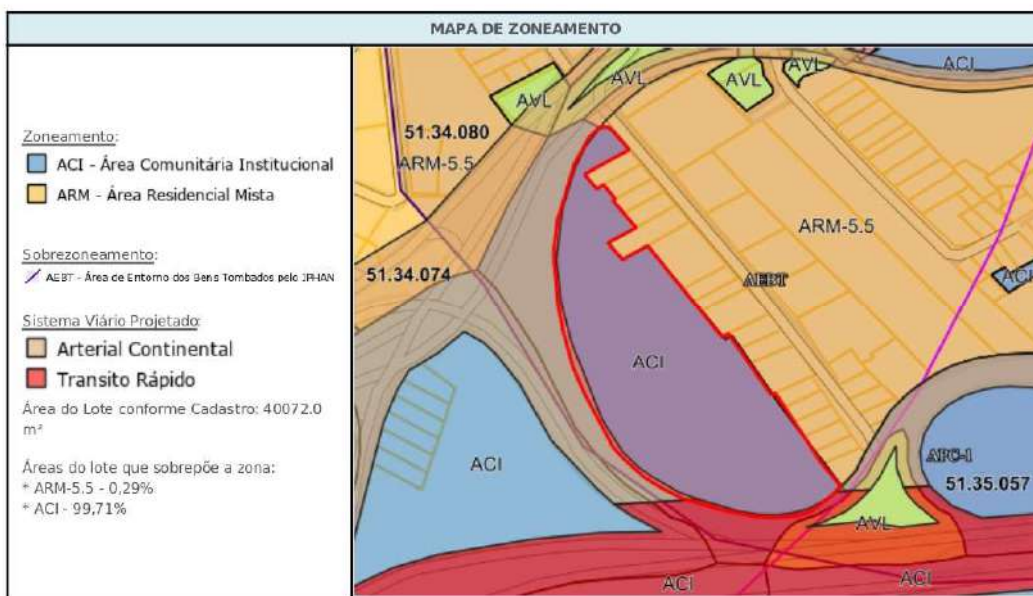
O direito de construir

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

2. Zoneamento



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

AEBT - Quaisquer intervenções a serem realizadas no entorno do bem tombado deverão ser precedidas de autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, conforme dispõem o Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, Portaria IPHAN nº 420, de 22 de dezembro de 2010 e a Portaria IPHAN nº 500, de 20 de outubro de 2014.



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

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-D.

ACI em área pública - As áreas de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, podendo ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento, mantendo-se o uso.

ACI em área privada - As áreas demarcadas como Áreas Comunitárias Institucionais em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente, conforme Art. 54 de LC 482/2014.

3. Sistema Viário

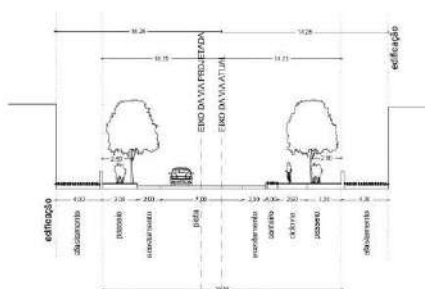
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
AVENIDA GOVERNADOR IVO SILVEIRA	Arterial Continental AC-2(2)	20.50	14.25	10.25	3.00 / 16.50
VIA MARGINAL DE ACESSO BR 282 (VIA EXPRESSA)	Transito Rápido TR-BR-282	100.00	65.00	50.00	
RUA VISC DE CAIRU (103034)	Via não hierarquizada	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais

Observações

Em vias de trânsito rápido o acesso ao imóvel deverá ser aprovado pelo órgão responsável pela via e pelo órgão municipal de planejamento conforme Decreto xxxx.

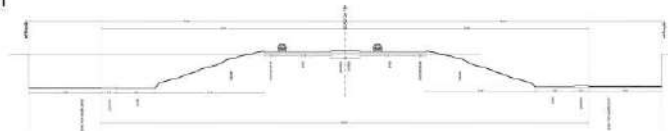
Seção Transversal Via AC-2(2)

40



Seção Transversal Via TR-BR-282

01



Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da



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

largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Denominação Oficial da(s) Via(s)

AVENIDA GOVERNADOR IVO SILVEIRA: Lei 807/1967 - Lei nº 807/1967 - Fica denominada Avenida Governador Ivo Silveira a Avenida em construção de acesso sul à BR-101, que partindo da Ponte Hercílio Luz (com a largura de 20 metros e extensão de 3.600 metros) atinge os limites do Município de São José.

VIA MARGINAL DE ACESSO BR 282 (VIA EXPRESSA): Não consta cadastrado no sistema Geoportal / GeoFlóripa lei de denominação oficial para a via.

RUA VISC DE CAIRU (103034): Lei 1086/1972 - Lei nº 1086/1972 - Fica denominada "Rua Visconde de Cairu", o atual Beco Cairú, em Coqueiros, nesta Capital.

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Reco Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ARM-5.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Shopping centers	ARM-5.5 - Área Residencial Mista	Proibido no Zoneamento
Shopping centers	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.

Observações:

Nas macroáreas de uso urbano, quando ocorrer mais de uma zona de usos em um mesmo terreno, aplicar o que determina o Art. 61-A da LC 482/2014.

As áreas demarcadas como ACI em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente.

5. Limites de Ocupação



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

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	N.º MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.L. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEIEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MIN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARM-5.5	5	0	50%	70%	20.5	26.5	0.25	1	2.55	0	0.8	4.35
*	ACI	As ACIs de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, sendo que quando existirem diversos zoneamentos adjacentes, a definição do zoneamento será realizada mediante estudo técnico observando critérios de vizinhança em regulamentação específica. Mantendo-se o uso, podem ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento. Para estabelecer os limites de ocupação para este terreno, entre com Pedido de Reconsideração desta consulta.											
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d'água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepisos técnicos, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, heliportos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeieira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, heliportos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)													
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).													
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.													
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.													
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação Para verificar as possibilidades de aplicação dos Incentivos , acesse o link.													
(ADI-H) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.													

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4,00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014. A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.



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

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023**.

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R\$/m² 536,35

Não Residencial R\$/m² 429,08

6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.
Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO mapa_imoveis_tombados	O imóvel encontra-se a menos de 100 m de bem imóvel tombado, devendo atender ao artigo 19 da Lei 1202 de 1974.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na Lei Complementar Municipal n. 325/2008 .
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023**.

Modo de Licenciamento para Obra

Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, **clique aqui**.

ATENÇÃO: O imóvel em questão é EXCLUÍDO do licenciamento declaratório pois o imóvel possui bem tombável ou está no seu entorno, o imóvel está inserido no raio de 250m de sítio arqueológico, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021.

Regularidade dominial do terreno

Os dados do imóvel - como endereço, área e dimensões do terreno - informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.



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

Resíduos Sólidos

As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada

As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade

As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:


Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Telefone: (48) 3251-4968

E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente

Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMH DU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis	Data de Emissão 12-03-2025 ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	

PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA CONSULTA, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.



ANEXO V – MATRÍCULA 66.219

Visualização gerada em 26/02/2026 12:30:48. Não vale como certidão.

CNM: 104638.2.0066219-90

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3º OFÍCIO - FLORIANÓPOLIS-SC		
LIVRO nº 2	REGISTRO GERAL	ficha 01
Matrícula nº 66.219	Florianópolis, 23 de julho de 2024	
<p>M-66.219, de 23 de julho de 2024. IMÓVEL: TERRENO com área de 13.720,16m², situado no lado par da rua Quatorze de Julho nº 4.022, Subdistrito do Estreito, neste Município, com a seguinte descrição: frente ao sul - iniciando no vértice V1, com coordenadas planas N=6.945.020,0540 e E= 739.673,7800 m, de coordenadas geográficas latitude: 27°35'51,3103" S e longitude: 48°34'18,3067" W, segue com azimute 220°31'00" e distância 17,84m chega até o vértice V2, com coordenadas planas E= 739.662,1910 m e N= 6.945.006,4930 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'51,7580" S e longitude: 48°34'18,7193" W; deste com azimute 231°47'59" e distância 11,63m chega até o vértice V3, com coordenadas planas E= 739.653,0530 m e N= 6.944.999,3020 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'51,9973" S e longitude: 48°34'19,0472" W, perfazendo um total de 29,47m, confrontando com rua Quatorze de Julho; lateral direita a oeste - do vértice V3, segue com azimute 253°12'12" e distância 16,35m até o vértice V4, com coordenadas planas E= 739.637,4030 m e N= 6.944.994,5780 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'52,1607" S e longitude: 48°34'19,6142" W; com azimute 273°32'39" e distância 22,34m chega até o vértice V5, com coordenadas planas E= 739.615,1060 m e N= 6.944.995,9590 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'52,1301"S e longitude: 48°34'20,4279"W; com azimute 285°05'54" e distância 19,34m chega até o vértice V6, com coordenadas planas E= 739.596,4360 m e N= 6.945.000,9960 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'51,9784" S e longitude: 48°34'21,1119" W; com azimute 291°39'04" e distância 20,39m chega até o vértice V7, com coordenadas planas E= 739.577,4870 m e N= 6.945.008,5180 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'51,7463" S e longitude: 48°34'21,8080" W; com azimute 304°45'51" e distância 30,32m chega até o vértice V8, com coordenadas planas E= 739.552,5810 m e N= 6.945.025,8050 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'51,2008" S e longitude: 48°34'22,7281" W; com azimute 318°27'46" e distância 21,12m chega até o vértice V9, com coordenadas planas E= 739.538,5770 m e N= 6.945.041,6130 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'50,6965" S e longitude: 48°34'23,2498" W; com azimute 329°42'06" e distância 19,09m chega até o vértice V10, com coordenadas planas E= 739.528,9440 m e N= 6.945.058,0990 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'50,1673" S e longitude: 48°34'23,6127" W; com azimute 338°36'59" e distância 38,97m chega até o vértice V11, com coordenadas planas E= 739.514,7360 m e N= 6.945.094,3840 m e coordenadas geográficas Latitude: 27°35'48,9981" S e longitude: 48°34'24,1565" W; com azimute 343°20'28" e distância 10,20m chega até o vértice V12, com</p>		

(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:26/02/2026 12:32:50



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

Visualização gerada em 26/02/2026 12:52:49. Não vale como certidão.

CNM: 104638.2.0066219-90

Continuação da Matrícula 66.219	Ficha 01 - verso
<p>coordenadas planas E= 739.511,8112 m e N: 6.945.104,1583 m S coordenadas geográficas latitude: 27°35'48,6826" S e longitude: 48°34'24,2701" W, perfazendo um total de 198,12m, confrontando com rua Quatorze de Julho; fundos ao norte - do vértice V12, com azimute 65°36'57" e distância 90,35m até o vértice V13, com coordenadas planas E= 739.594,1010 m e N= 6.945.141,4590 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'47,4190" S e longitude: 48°34'21,2976" W, confrontando com Estado de Santa Catarina (imóvel de posse); e lateral esquerda a leste - do vértice V13, com azimute 160°11'45" e distância 3,59m até o vértice V14, com coordenadas planas E= 739.595,3188 m e N: 6.945.138,0771 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'47,5280" S e longitude: 48°34'21,2508" W, confrontando com Evaldo Rocha (imóvel de posse); com azimute 160°11'45" e distância 1,25m até o vértice V15, com coordenadas planas E= 739.595,7420 m e N: 6.945.136,9020 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'47,5659" S e longitude: 48°34'21,2345" W; com azimute 150°13'04" e distância 6,29m até o vértice V16, com coordenadas planas E= 739.598,8663 m e N= 6.945.131,4428 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'47,7412" S e longitude: 48°34'21,1167" W; com azimute 57°21'59" e distância 7,33m até o vértice V17, com coordenadas planas E= 739.605,0390 m e N: 6.945.135,3955 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'47,6089" S e longitude: 48°34'20,8946" W, perfazendo um total de 14,87m confrontando com Evaldo Rocha (matrícula nº 15.304 do 1º Ofício/RI/Capital/SC); com azimute 147°21'59" e distância 13,06m até o vértice V18, com coordenadas planas E= 739.612,0805 m e N= 6.945.124,3992 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'47,9615" S e longitude: 48°34'20,6301" W, confrontando com Edmee Almerinda Neves de Medeiros (transcrição nº 18.809, Livro 3-Y, fls. 284, do 1º Ofício/RI/Capital/SC); com azimute 151°32'23" e distância 12,84m até o vértice V19, com coordenadas planas E= 739.618,2004 m e N: 6.945.113,1093 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'48,3242" S e longitude: 48°34'20,3990" W, João Manoel Batista (imóvel de posse); com azimute 243°19'36" e distância 4,38 m até o vértice V20, com coordenadas planas E= 739.614,2901 m e N: 6.945.111,1449 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'48,3904" S e longitude: 48°34'20,5401" W; com azimute 151°12'23" e distância 28,25m até o vértice V21, com coordenadas planas E= 739.627,8974 m e N= 6.945.086,3867 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'49,1857" S e longitude: 48°34'20,0264" W; com azimute 56°36'35" e distância 4,50m até o vértice V22, com coordenadas planas E= 739.631,6511 m e N: 6.945.088,8609 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'49,1029" S e longitude: 48°34'19,8914" W, perfazendo um total de 37,13m confrontando com Neusa Maria Vieira (imóvel de posse); com azimute 152°01'40" e distância 11,51 m chega até o vértice V23, com coordenadas planas E= 739.637,0486 m e N= 6.945.078,6979 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'49,4295" S e longitude: 48°34'19,6874" W, confrontando com Safete Botcho Kuci (matrícula nº 6.168); com azimute 152°01'40" e distância 13,03m chega até o vértice V24, com coordenadas planas E=</p>	

(Continua na ficha 02)

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:26/02/2026 12:32:50



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

Visualização gerada em 26/02/2026 12:32:50. Não vale como certidão.

CNM: 104638.2.0066219-90

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3º OFÍCIO - FLORIANÓPOLIS-SC		
LIVRO nº 2	REGISTRO GERAL	ficha 02
Matrícula nº 66.219		
<p>739.643,1612 m e N: 6.945.067,1882 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'49,7993" S e longitude: 48°34'19,4564" W, confrontando com Irandy de Paiva (matrícula nº 8.468); com azimute 152°34'56" e distância 12,78m chega até o vértice V25, com coordenadas planas E= 739.649,0470 m e N= 6.945.055,8420 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'50,1640" S e longitude: 48°34'19,2337" W, confrontando com Estado de Santa Catarina (matrícula nº 63.925); com azimute 151°17'27" e distância 12,93m chega até o vértice V26, com coordenadas planas E= 739.655,2600 m s N= 6.945.044,4980 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'50,5284" S e longitude: 48°34'18,9991" W, confrontando com Bernardino Machado Santiago - Espólio de Nilo Sergio Santiago (transcrição nº 5.407, Livro 3-E, fls. 108, do 1º Ofício/RI/Capital/SC); com azimute 155°20'51" e distância 5,87m chega até o vértice V27, com coordenadas planas E= 739.657,7080 m e N= 6.945.039,1640 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'50,7000" S e longitude: 48°34'18,9061" W; com azimute 151°19'56" e distância 5,74m chega até o vértice V28, com coordenadas planas E= 739.660,4620 m e N: 6.945.034,1270 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'50,8618" S e longitude: 48°34'18,8021" W, perfazendo um total de 11,61m, confrontando com Florisbela Fonseca Teixeira (matrícula nº 13.300); com azimute 151°27'58" e distância 10,73m chega até o vértice V29, com coordenadas planas E= 739.665,5889 m e N: 6.945.024,6977 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'51,1647" S e longitude: 48°34'18,6085" W; com azimute 119°33'00" e distância 9,42m chega até o vértice V1, com coordenadas planas E= 739.673,7800 m e N: 6.945.020,0540 m e coordenadas geográficas latitude: 27°35'51,3103" S e longitude: 48°34'18,3067" W, ponto de origem da descrição, perfazendo um total de 20,15m, confrontando com Estado de Santa Catarina (matrícula nº 63.821). Inscrição Imobiliária na PMF sob nº 51.35.014.0641.</p> <p>PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC-401 nº 4.600, KM 5, Saco Grande II, nesta Capital.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 63.820 deste 3º Ofício RI/Capital/SC. Emolumentos, ISS e FRJ: isentos (art. 7º, I, LC 755/19). Selo de Fiscalização: GUW48798-OV2K.</p> <p>Assinado digitalmente por Eliane Cristina da Cunha (Substituta Legal)</p>		

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:26/02/2026 12:32:50



ANEXO VII – LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS





ANEXO IX – CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO – CUB – SINDUSCON

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção						
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)								
CUB/m² dados de Janeiro/2026, para ser usado em Fevereiro/2026								
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Fevereiro/2026. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>								
VALORES EM R\$/m ²								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.736,38	0,21%	R-1	3.277,95	0,26%	R-1	3.988,35	0,21%
PP-4	2.491,49	0,23%	PP-4	3.038,49	0,23%	R-8	3.180,96	0,21%
R-8	2.359,08	0,23%	R-8	2.683,92	0,24%	R-16	3.336,42	0,18%
PIS	1.900,10	0,10%	R-16	2.591,00	0,23%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO					
CAL-8	3.074,34	0,17%	CAL-8	3.251,85	0,20%			
CSL-8	2.676,46	0,18%	CSL-8	2.900,07	0,22%			
CSL-16	3.571,93	0,18%	CSL-16	3.857,55	0,22%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	2.918,07	0,20%						
GI	1.501,32	0,07%						
Sinduscon Grande Florianópolis-SC								



Assinaturas do documento



Código para verificação: **U6H92B1E**

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



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 02/03/2026 às 18:31:20

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

(Assinatura do sistema)

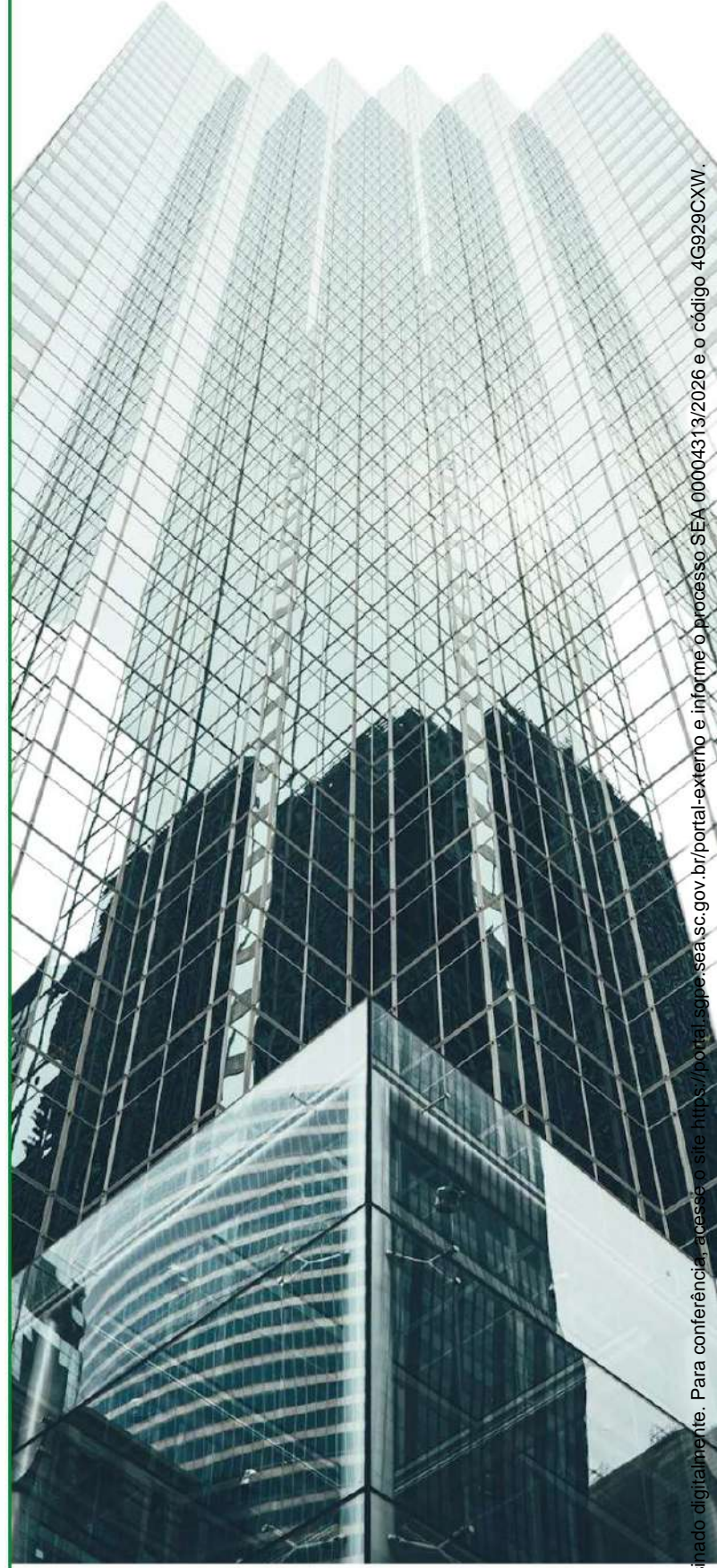
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDQzMTNfNDM0M18yMDI2X1U2SDkyQjFF> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00004313/2026** e o código **U6H92B1E** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



FEV 2026



Laudo de Avaliação

Código SIGEP: **3511 (ÁREA 02)**

Descrição do imóvel: **ASDERLIC**





Código SIGEP:	3511 (ÁREA 02)
Descrição do imóvel:	ASDERLIC
Proprietário:	<i>ESTADO DE SANTA CATARINA, no entanto a matrícula consta como imóvel desapropriado com posse destinada ao DER/SC (Decreto nº 486 de 08/08/1973).</i>
Tipo de Aquisição:	<i>Desapropriação</i>
Tipo do Bem:	<i>Imóvel urbano com benfeitoria</i>
Tipo de construção:	<i>Alvenaria.</i>
Matrícula:	<i>Área de Posse</i>
Inscrição imobiliária:	<i>51.35.014.0641.001.098</i>
Área Terreno:	<i>7.786,18 m² (cfme Levto topográfico)</i>
Área da Benfeitoria:	
<i>Galpão de Depósito:</i>	<i>130,56 m². (cfme Levto topográfico e estimativa local)</i>
Benfeitoria averbada:	<i>Não</i>
Endereço:	<i>Rua Quatorze de Julho, s/n - Estreito – Florianópolis - SC. (alça de saída continental da ponte Colombo Sales),</i>
Interessado:	<i>Governo do Estado de Santa Catarina</i>
Data da Vistoria:	<i>02/03/2026.</i>
Método utilizado:	<i>Método Evolutivo - NBR14653 – Parte 2:2011.</i>
Objetivo:	<i>Determinação do valor mercado para alienação.</i>
Especificação:	<i>Instrução Normativa SEA Nº 18/2020.</i>
Coordenadas:	<i>-27.596184, -48.573125</i>
Avaliação:	
Valor total:	R\$ 32.518.000,00 <i>(trinta e dois milhões quinhentos e dezoito mil reais)</i>
Valor de Terreno:	R\$ 32.500.000,00 <i>(trinta e dois milhões e quinhentos mil reais)</i>
Benfeitorias:	R\$ 18.000,00 <i>(dezoito mil reais)</i>
Data da Avaliação:	<i>03/03/2026</i>



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da GERF – Gerência de Regularização Fundiária, da DGPA – Diretoria de Gestão Patrimonial, da Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina. CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76, no entanto a matrícula consta como imóvel desapropriado com posse destinada ao DER/SC (Decreto nº 486 de 08/08/1973).

3. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, inferidos estatisticamente, para fins de atualização de valor patrimonial.

Entende-se como valor de mercado, de acordo com a NBR 14.653-1/2019 item 3.44, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

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

Atualizar valor patrimonial do cadastro de imóveis e, caso necessário, subsidiar eventual processo de alienação através de hasta pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.



5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Trata-se de um terreno urbano localizado na cabeceira continental da Ponte Colombo Sales, na aça de saída da referida ponte, nominada como Rua Quatorze de Julho, Estreito – Florianópolis (SC).

Segundo dados que constam no SIPAC 3511, o imóvel possui área de 7.786,18 m², coincidente com a área cercada e apurada pelo levantamento georreferenciado.

O imóvel foi desapropriado pelo Estado de Santa Catarina, por meio do Decreto nº 486 de 08/08/1973, em favor do Departamento de Estradas de Rodagens de Santa Catarina- DER/SC e registrada na matrícula 3294 (R1) em 07/03/1977, dando posse ao expropriante.

Trata-se de uma área com processo de abertura de matrícula em andamento no 3º ORI de Florianópolis/SC.

O imóvel possui acesso pela Rua Quatorze de Julho, junto a alça de saída da ponte Colombo Sales na cabeceira continental. Atualmente encontra-se desocupado, sendo utilizado somente como depósito e estacionamento de veículos.

Sobre o terreno existem um galpão depósito, além de um campo de futebol com iluminação e áreas de estacionamento. Devido ao abandono a edificação apresenta estado de conservação variando entre necessitando de reparos simples a necessitando de reparos importantes.

Segundo o Plano Diretor de Florianópolis, Lei Complementar nº482 de 17 de janeiro de 2014 o imóvel está inserido em área com a seguintes classificações:

- ACI (Área Comunitário Institucional) – Zoneamento;
- AEBT (Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN) - Sobrezoneamento.
- ADI-I (Área de Desenvolvimento Incentivado)

As áreas ACI (Área Comunitária Institucional), segundo o Plano Diretor, Art.º 42º item VII, são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população.



As áreas AEBT (Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN), abrange o entorno ou vizinhança de um bem tomado, como descrito no Art. 18º de Decreto-Lei nº 25 de 1937:

Sem prévia autorização do Serviço de Patrimônio e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza sua visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar objeto(...)

Nessas áreas de Entorno de Bem Tombado pelo IPHAN (AEBT), cabe a este órgão designar critérios de proteção de tal área. O imóvel em tela, está classificado pelo IPHAN como área “E-1 Entorno Imediato das Cabeceiras”, com restrições mais severas de construção e utilização.

O avaliando também está inserido em ADI-I – Área de Desenvolvimento Incentivado onde, em face da Lei Complementar 739/2023 estabelecer que o imóvel avaliando está inserido em Área de Desenvolvimento Incentivado I – ADI, adotou os parâmetros urbanísticos previstos no Art.184 §1º da referida lei complementar:

Art. 184. Inclui a Seção VIII no Capítulo XIV do Título III na Lei Complementar nº [482](#), de 2014, a qual passa a vigorar composta pelos arts. 295-O, 295-P, 295-Q e 295-R, com a seguinte redação: Seção VIII - Dos Incentivos Aplicados Nas áreas de Desenvolvimento Incentivado

Art. 295-O. Para fomentar o desenvolvimento de centralidades urbanas, ficam instituídas as Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI), nas quais os índices urbanísticos máximos previstos no Anexo F01 desta Lei Complementar, poderão ser excedidos, sendo:

I - Áreas de Desenvolvimento Incentivado I (ADI-I): áreas de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido mediante implantação de vias projetadas ou derivadas de novos parcelamentos; e

II - Áreas de Desenvolvimento Incentivado II (ADI-II): áreas de desenvolvimento vinculadas a setores urbanos ampliados, considerando lotes, quadras e vias nelas inseridos.

§ 1º Os lotes inseridos nas áreas de incentivo ADI-I, o incremento no potencial construtivo fornecido pelo município será limitado a:

I - acréscimo de dois pavimentos adicionais;

II - acréscimo proporcional de até trinta por cento na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão;

III - acréscimo de um pavimento e três metros e sessenta centímetros nas alturas para cada pavimento adicional; e

IV - acréscimo ao coeficiente de aproveitamento máximo equivalente aos parâmetros estabelecidos nos incisos I e II deste parágrafo. (grifo nosso)

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) Levantamento topográfico georreferenciado realizado pela DGPA/COENG
- b) Plano Diretor de Florianópolis, Lei Complementar nº482 de 17/01/2014, Decretos nº 23503/2022, nº 23953/2022, nº 24.874/2023, nº 25.408/2023, nº 25.409/2023, nº 25.643/2023, nº 26004/2024 e nº 27238/2024, Lei Complementar nº 658/2019.
- c) Consulta automatizada para fins de construção - Nº 011286/2025;
- d) Decreto Lei nº 25 de 30/11/1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, estabelecendo os bens que o constituem, dentre eles, os arqueológicos.
- e) Vistoria realizada no Imóvel, na data de 18 de março de 2025;
- f) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- g) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, coleta de esgoto, telefonia, sistema viário e outros;
- h) Pesquisa de mercado de terrenos em oferta na região, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.

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 a fim diverso ao que se destina;
- b) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiro no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;
- 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) A avaliação considerou somente a área cercada e ocupada pela ASDERLIC;
- f) Foi emitida Consulta Automatizada para fins de construção N^o 11286/2025;
- g) O imóvel está inserido parcialmente na faixa de domínio da alça de saída da ponte;
- h) O imóvel não possui matrícula junto ao 3^o ORI de Florianópolis/SC.
- i) A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART referente ao presente laudo será emitida em modalidade múltipla, após o encerramento do mês de sua elaboração;
- j) O imóvel está inserido em área com restrições de uso e aproveitamento, com as seguintes classificações sobrepostas de acordo com o Plano Diretor de Florianópolis:
 - ACI (Área Comunitária Institucional);
 - AEBT (Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN);
 - ADI (Área de Desenvolvimento Incentivado).

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

O desenvolvimento deste trabalho foi amparado nos requisitos estabelecidos pelas seguintes normas:

- NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de Bens - Parte1: Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos

A NBR 14.653-1 recomenda que a escolha da metodologia seja de acordo com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado, e sempre que possível adote-se o método comparativo direto de dados de mercado.

Define-se esse método, de acordo com a NBR 14.653-1, como aquele que identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, ou seja, o valor do bem é estimado por meio da comparação com dados amostrais do mercado que tenham características semelhantes.

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma



equação de regressão para estimar o valor de venda, utilizando-se dados coletados de terrenos nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

No presente caso, para avaliação do terreno, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado que se obteve junto ao mercado 73 (setenta e três) elementos amostrais coletados, sendo que 50 (cinquenta) foram efetivamente utilizados no modelo estatístico final. Todos os dados amostrais são de imóveis localizados nas regiões próximas ao avaliando, no Município de Florianópolis e São José.

Para definição do valor das benfeitorias, adotou-se o Método da Quantificação do Custo, ou Método da Reedição, previsto na NBR 14.653, que consiste na reprodução do custo de um imóvel com características e padrão construtivo, a partir de um custo base, no caso o CUB (Custo Unitário Básico), divulgado pelo SINDUSCON, tendo como referência o mês de fevereiro/2026.

8.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Após coletados, os dados foram tabulados para facilitar as análises e procedeu-se o tratamento inferencial conforme resultados apresentados no ANEXO IV. Aplicou-se ao modelo diversas variáveis com influência sobre o preço do bem, sendo descartadas aquelas que não apresentaram consistência ou correlação suficiente para assegurar confiança no modelo. Também se descartou os dados que apresentaram resíduos com desvio fora dos limites do desvio padrão. Todas as análises foram realizadas com auxílio do software SISDEA.

8.1.1. Variáveis estudadas na avaliação do terreno

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

- **ÁREA** (m²) - variável numérica que indica a área do terreno em metros quadrados;
- **RENDA IBGE** (R\$) – variável numérica que representa a Renda IBGE 2022



(com krigagem pelo sistema Castle R), que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado;

- **TESTADA** (m) - variável numérica que indica a medida em metros da(s) frente(s) do imóvel com o arruamento;
- **GABARITO** (nº máximo de pavimentos admitido) - variável numérica que indica o número máximo de pavimentos permitido para construções no local considerado, segundo zoneamento do Plano Diretor.
- **PGV** (Planta Genérica de Valores) - variável quantitativa indicando o valor do lote conforme Planta Genérica de Valores do município.
- **MÊS CEF** - Data da coleta do elemento da amostra (meses em relação à jan/2000).
- **V UNIT** - Valor unitário do terreno, em R\$/m², sendo esta a variável dependente.

Foram realizados testes com outras variáveis comumente utilizadas em avaliações de terrenos urbanos, como: topografia, localização, posição, taxa de ocupação e aproveitamento, contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade, e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

8.1.2. Análise do modelo inferencial - terreno

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 Software SISDEA.

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, apresentando os seguintes resultados:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9671996
Coefficiente de determinação (R ajustado):	0,9265
<i>Fisher - Snedecor</i> :	103,9
Significância do modelo:	Menor que 0,001

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude (%)
Mínimo	3.887,37	30.267.756,69	6,69
Adotado	4.166,08	32.437.848,77	-
Máximo	4.444,79	34.607.940,85	6,69

Quadro 2 – Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	4.028,26	27.572.171,45	-15%
Adotado	4.166,08	32.437.848,77	-
Máximo	5.450,00	37.303.526,09	15%

Quadro 3 – Campo de Arbítrio

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no ANEXO IV e a seguir apresenta-se o resumo dessa modelagem.

$$\mathbf{V\ UNIT = -41672.25124 + 38.49072118 * Mês_CEF + 3331.262092 * \ln (Renda_Krigada) + 9.198354242 * Testada + 296.4271318 * Gab. Total + 0.1481699213 * PGV + 430604.1277 / Área}$$

8.1.3. Cálculo do valor de mercado do terreno

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área privativa adotada 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: $\mathbf{V = P_u \times A}$



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

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

A – Área do terreno, em m²;

$$V = R\$ 4.166,08/m^2 \times 7.786,18 \text{ m}^2$$

$$V = R\$ 32.437.848,77$$

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

Valor adotado terreno = R\$ 32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos 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.

8.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Para o cálculo do valor das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, considerando como referência o Custo Unitário Básico da Construção equivalente a tipologia e padrão construtivo do imóvel, publicado pelo SINDUSCON Florianópolis para o mês de fevereiro/2026, e a área construída apurada no levantamento topográfico e estimativa no local. Sobre o valor de reprodução da benfeitoria desconta-se a depreciação física calculada com base no Método de Ross-Heidecke, considerando a idade do bem e seu estado de conservação.

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \{CUB + ((OE + OI + OFe + OFd) / S)\} * (1+A) * (1+F) * (1+L)$$

Onde:



C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Tabela 1: Custo das Benfeitorias ou Valor da Construção						
Construção	Estrutura	Área Construída (m ²)	BDI Adotado	CUB Padrão GI	CUB Padrão Adotado	Valor da Construção
Galpão Depósito	Alvenaria	130,53	22,77%	R\$ 1.501,32	R\$ 750,66	R\$ 120.294,53



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

Tabela 3: Depreciação Física de Ross/Heideck - Fator K

Estado de Conserv.	Condições Físicas	Classificação	Coef E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS - Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O ----- Ótimo	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR - Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB -- Muito bom	0,32%
C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i> Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B ----- Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES - Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i> Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I -- Intermediário	8,09%
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R ----- Regular	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES - Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D ---- Deficiente	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M ----- Mau	52,60%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR - Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM -- Muito mau	75,20%
I	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM -- Demolição	100,00%



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

Método de Depreciação de Ross-Heidecke										
Construção	IR = b	VUE = d	Vr (%)	c (%)	$\alpha = \frac{[(b/d) + (b/d)^2]}{2}$	Vd = (1 - Vr)	FD = $[\alpha + (1 - \alpha) * c]$	FRD = (1 - FD)	V _{construção} (R\$)	Vb = V _{DEPREC.} = (V _{constr}) * (FRD ^{0,8+0,20})
Galpão Depósito	65	60	20	52,6	1,128472222	0,8	1,060895833	-0,06090	R\$ 120.294,53	R\$ 18.198,56

IR = Idade Real ou aparente da edificação (ano corrente - ano de construção)
VUE = Vida Útil Estimada ou Referencial (conf, **Tabela 2**, a qual variará para cada classe/tipo de imóvel)
Vr = Valor Residual (conforme **Tabela 2**)
c = Coeficiente de Heidecke, decorrente do estado da edificação e depreciação percentual respectiva, obtido na tabela 1 (vide OBS)
 α = parcela de depreciação pela idade real já decorrida segundo método de Ross
Vd = Valor depreciável (excluindo-se o residual)
FD = Fator de Depreciação total
FRD = Fator Residual de Depreciação Total

OBS: Coeficiente de Depreciação Física pelo Estado de Conservação da Edificação (obtido na **Tabela 3**)
Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante revisão e eventual substituição de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Dessa forma, para o valor estimado da benfeitoria, considerando seu estado de conservação e a sua idade da edificação, obteve-se a importância de **R\$ 18.198,56**. Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor adotado para a benfeitoria = R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)



8.3. AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIA)

Para Avaliação final do imóvel empregou-se o Método Evolutivo, que consiste na conjugação dos métodos utilizados na avaliação individual do terreno e da benfeitoria, aplicando-se um fator de comercialização. O valor final do imóvel é dado pela seguinte equação:

$$VI = (VT + CA) \times FC \text{ onde,}$$

VI = Valor estimado do Imóvel

VT = valor estimado do terreno

CA = Custo de reedição das benfeitorias

FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização, conforme item 3.1.21 da NBR14.653-1:2019 é a relação entre o valor de mercado e o custo de reprodução, sinalizando a “vantagem da coisa feita”, ou seja, é a vantagem que o imóvel pronto tem sobre outro ainda por construir, ou desvantagem em caso de mau aproveitamento.

Nesta avaliação, considerando que o imóvel está inserido em região com restrições de uso e aproveitamento, possui benfeitorias com idade superior a 30 anos, e que a região não possui grande disponibilidade de terrenos vagos, adotou-se o fator de comercialização igual a 1,0.

Assim, considerando a equação acima exposta, a avaliação total do imóvel é composta pela soma das parcelas relativas ao terreno e a parcela da benfeitoria, multiplicando por 1,0 que resulta em:

Valor Total do Imóvel = R\$ 32.518.000,00 (trinta e dois milhões quinhentos e dezoito mil reais)

A NBR 14.653-2 de 2011 define o campo de arbítrio em:

“8.2.1.5.1. O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14.653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2. O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não



tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis, ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

8.2.1.5.3. Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

8.2.1.5.4. O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.”

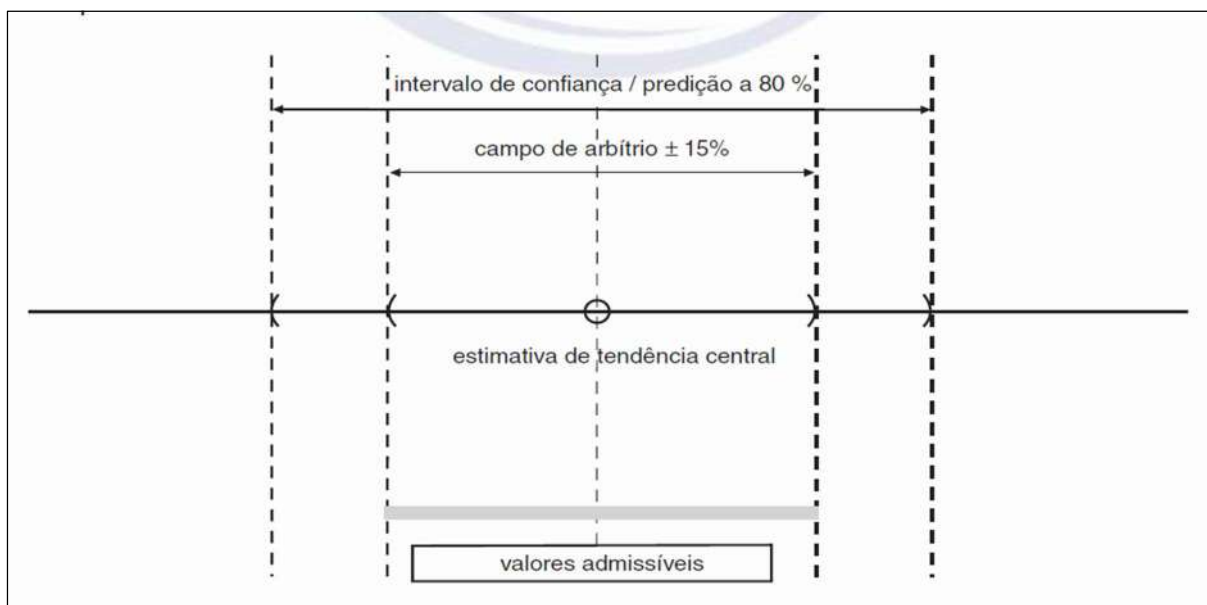


Figura 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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.



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau III de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:

Tabela 1 – 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 rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE	TOTAL DE PONTOS ÍTENS 1,2,4,5,6	GRAU III
--	------------------------------------	----------

Tabela 2 – 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
Ítens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA

Tabela 6 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo das benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo Direto	Pela Elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Ítens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS DA BENFEITORIA: GRAU II



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3
2	Estimativa dos Custos de reedição	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL DE PONTOS					6

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO: GRAU II

9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 14,55% valor, Grau I de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

Intervalo de Confiança de Grau de precisão para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 3.887,37/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 4.444,79/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 4.166,08/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(4.444,79 - 3.887,37) \times 100\%}{4.166,08} = 13,38\%$$



Tabela 5 – 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 Ampl. IC/Estimativa é menor que 30% foi atingido grau III na precisão da estimativa de valor.

10. CONCLUSÃO

Considerando que o bem avaliando possui características muito semelhantes as ofertas pesquisadas, com base na metodologia empregada e justificada, obtiveram-se o valor de mercado do referido imóvel.

**Valor de Mercado Adotado = R\$ 32.518.000,00
(trinta e dois milhões quinhentos e dezoito 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.

O presente laudo foi elaborado pelo profissional abaixo identificado:

Florianópolis, 03 de março de 2026.

Eng. Bruno Ceotto Sobrinho

Engenheiro Civil - CREA/SC 181.647-1

Mat. 645.756-8-01

Secretaria de Estado da Administração do Governo do Estado de Santa Catarina



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

ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO II - TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE SISDEA

ANEXO IV – CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE

ANEXO V – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO VI – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

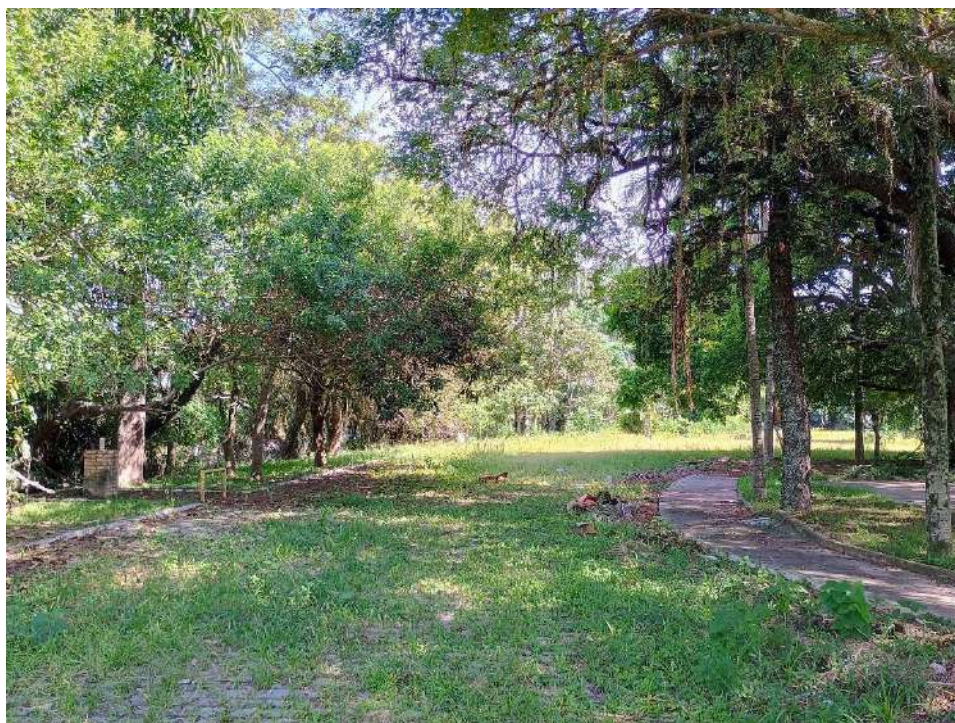
ANEXO VII – CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO – CUB – SINDUSCON



ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista interna



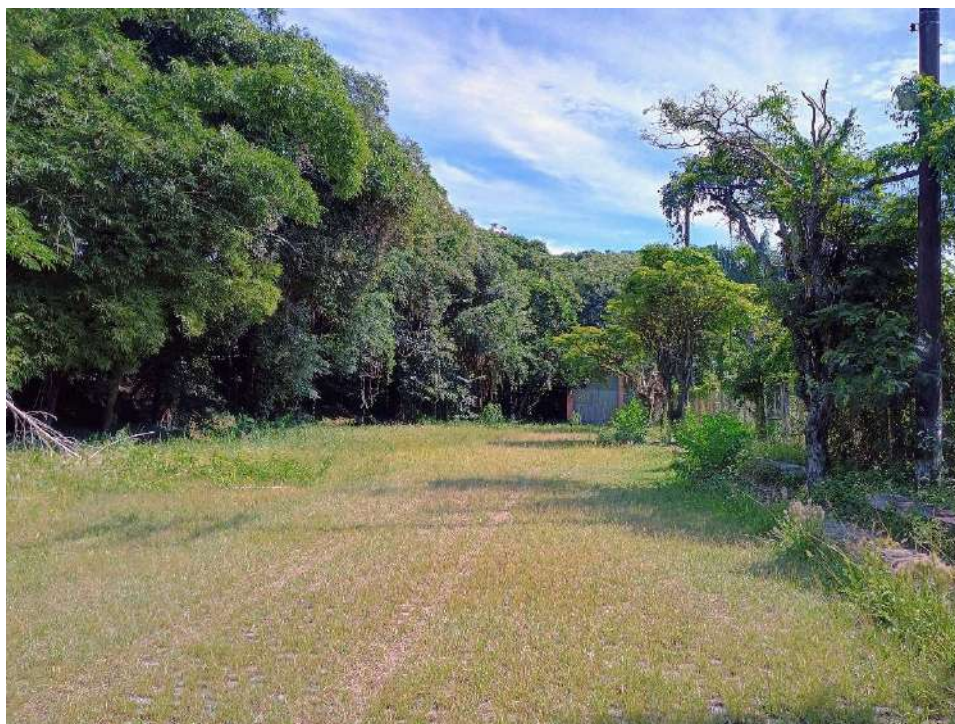
Acesso interno



Acesso e estacionamento



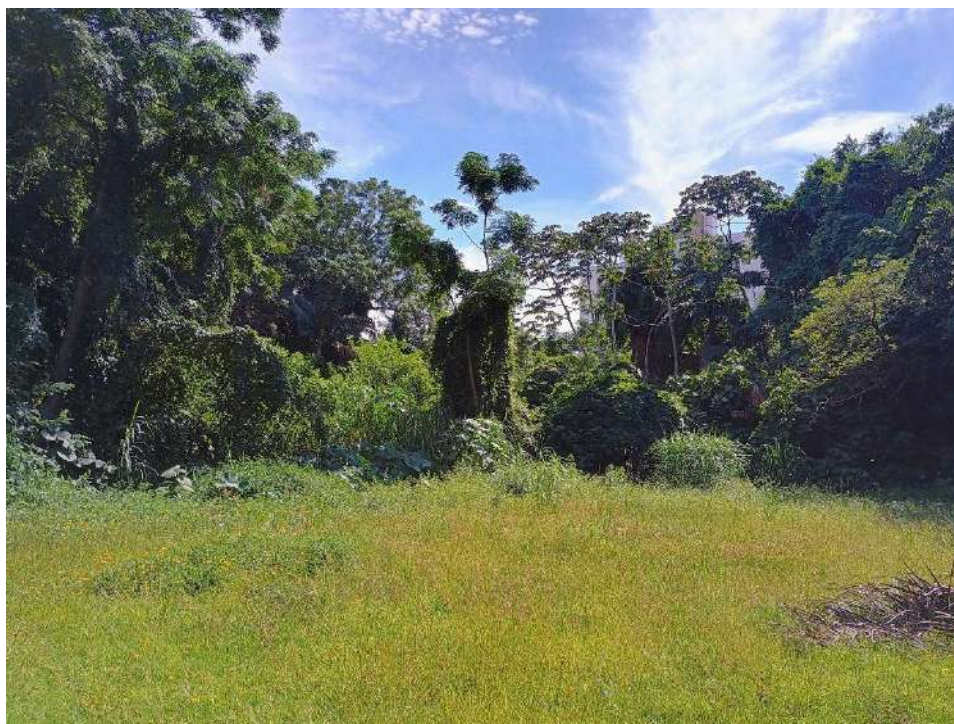
Campo de futebol



Acesso interno



Benfeitoria



Vista interna



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

ANEXO II - TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS

Nº Am.	Fonte	Contato	Endereco	Bairro	Zoneamento
1	Imobiliária Drumond	(48) 98457-5782	R. Gustavo Barroso, 185	Capoeiras	ARM-6.5
2	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Cândido Ramos, 80	Capoeiras	AMS-8.5
3	Smolka Imóveis	(48) 99940-9000	R. Dalci Teodósio Silveira, 106	Capoeiras	ARM-6.5
4	Invista Negócios Imobiliários	(48) 99865-9090	Av. Gov. Ivo Silveira, 1566	Capoeiras	ZEIS
5	Felipe Leal Imóveis	(48) 99204-9461	R. Pedro Cunha, 415	Capoeiras	ARM-6.5
6	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	Av. Gov. Ivo Silveira, 1035	Capoeiras	AMS-8.5
7	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Felipe Neves, s/n	Capoeiras	AMC-8.5
8	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Jorn. Ildefonso Juvenal, s/n, ao lado do nº 100	Capoeiras	AMS-4.5
9	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	Av. Gov. Ivo Silveira, s/n, próximo ao nº 1041	Capoeiras	ACI
10	DreamCasa 6	(48) 3222-3222	Av. Gov. Ivo Silveira, s/n, ao lado do Angeloni	Capoeiras	AMS-16.5
11	Evolução Imóveis	(48) 3247-8865	R. Joaquim Carneiro, 100	Capoeiras	AMS-16.5
12	Felicitta Imóveis	(48) 3208-1250	R. Prof. Antônia de Barros, 681	Estreito	AMC-6.5
13	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3197-0830	R. Marcelino Simas, s/n	Estreito	ARM-6.5
14	Unus Núcleo Imobiliário	(48) 99150-0777	R. Marcelino Simas, s/n	Estreito	ARM-5.5
15	Smolka Jurerê	(48) 99151-9001	Av. Cláudio Alvim Barbosa, 42	Estreito	ARM-3.5
16	Feelin Imóveis	(48) 98836-5286	R. Henrique Boiteux, 15	Estreito	AMC-6.5
17	My Broker Floripa	(48) 99166-4933	R. Visconde de Cairú, 276	Estreito	ARM-5.5
18	Casa Da Ilha Imóveis	(48) 99129-9171	R. Afonso Pena, 645	Estreito	AMC-8.5
19	Casa Da Ilha Imóveis	(48) 99129-9171	Av. Marinheiro Max Schramm, 3208	Estreito	AMC-4.5
20	Unus Núcleo Imobiliário	(48) 99150-0777	Av. Gov. Ivo Silveira, 01	Estreito	AMS-8.5
21	Evolução Imóveis	(48) 98405-1436	R. Souza Dutra, 588	Estreito	AMC-6.5
22	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. João Evangelista da Costa, 588	Estreito	AMC-12.5
23	Guerreiro Imóveis	(48) 3225-1500	R. Tijucas, s/n	Estreito	AMC-8.5
24	Lana Arantes	(48) 99638-9511	R. Araci Vaz Callado, 1942	Estreito	AMC-12.5
25	David Ulyseia	(48) 9 9991-0806	R. Santos Saraiva, 610	Estreito	AMC-8.5
26	Souza Silmaiquer	-	Trav. Paraguaçu, 71	Estreito	ARM-6.5
27	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Santos Saraiva, 854	Estreito	AMC-8.5
28	Una Negócios Imobiliários	(48) 3023-8080	R. Gal. Eurico Gaspar Dutra, 411	Estreito	ARM-5.5
29	Jean Packer Imóveis	(48) 3248-1555	R. Líbia Cruz, 244	Estreito	AMC-8.5
30	Cambirela Imóveis	(48) 3259-3259	R. Souza Dutra, 724	Estreito	AMC-6.5
31	Crédito Real São José	3003-8397	R. Nossa Senhora das Graças, 196	Estreito	AMC-6.5
32	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Afonso Pena, 503 e 513	Estreito	AMC-8.5
33	Una Negócios Imobiliários	(48) 3023-8080	R. Alvaro Cardoso, 30	Estreito	ARM-6.5
34	Imobiliária Invista	(48) 3222-3222	R. Secundino Peixoto, 45	Estreito	AMC-6.5
35	Agência - Florianópolis - Santa M	-	R. Dr. Heitor Blum, 481	Estreito	ARM-6.5
36	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Alvaro Cardoso	Estreito	ARM-6.5
37	Unus Núcleo Imobiliário	(48) 99189-9903	R. Marechal Câmara, 135	Estreito	ARM-6.5
38	Crédito Real Jurerê	(48) 99100-2862	Trav. Paraguaçu, 112	Estreito	ARM-6.5
39	RG1 3 Ofício Mat. 60591	-	R. Machado de Assis com Flúvio Aducci	Estreito	ARM-6.5
40	Invista Negócios Imobiliários	(48) 3222-3222	R. General Liberato Bittencourt, 1508	Estreito	AMC-10.5
41	Ivan Moro Imóveis	(48) 98806-1638	R. Santos Saraiva, 1052	Estreito	AMC-8.5
42	Crédito Real KM7	(48) 99221-5431	Av. Marinheiro Max Schramm, 2589	Estreito	ARM-6.5
43	Aluguinvest	(48) 3030-0505	R. Mal. Câmara, s/n, esq. R. Heitor Blum	Estreito	ARM-6.5
44	Cezar Vaz	(48) 3244-3444	R. Ver. Batista Pereira, s/n, esq. com R. Sergio Gil	Estreito	ARM-6.5
45	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	Av. Gov. Ivo Silveira, s/n	Estreito	AMS-10.5
46	Cidades Imobiliária	(48) 3330-1600	R. Sergio Gil, 474	Estreito	ARM-6.5
47	Leilão	-----	R. Flúvio Aducci, 207, esq. c/ Dr. Heitor Blum	Estreito	AMC-6.5
48	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Coralia Ferreira da Luz, 94	Centro	ARM-6.5
49	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	Av. Mauro Ramos, 1	Centro	AMC-12.5
50	Guerreiro Imóveis	(48) 3225-1500	Av. Mauro Ramos, s/n, esq. com a Júlio Moura	Centro	AMC-12.5
51	IMOV-LAR	(48) 99617-0701	R. Gal. Bittencourt, 333	Centro	ARM-12.5
52	Megan Negócios	(48) 3224-9998	Av. Mauro Ramos, 1596	Centro	AMC-6.5
53	Crédito Real Ingleses	(48) 99106-9654	R. Crispim Mira, 491	Centro	ARM-6.5
54	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. General Bittencourt, 501	Centro	ARM-12.5
55	F1 Imobiliária	(48) 3364-1364	R. Almirante Lamego, s/n, próx. a R. Henrique Valgas	Centro	AMC-12.5
56	André Krüger	(48) 99822-9955	R. Henrique Valgas, 242	Centro	AMC-12.5
57	Invista Negócios Imobiliários	(48) 99865-9090	R. Almirante Lamego, s/n	Centro	AMC-12.5
58	André Krüger	(48) 99822-9955	R. Henrique Valgas, s/n	Centro	AMC-12.5
59	F1 Imobiliária	(48) 3364-1364	R. Henrique Valgas, s/n	Centro	AMC-12.5
60	Kzue Imóveis	(48) 98413-3338	R. João Batista D'Alascio, 277	Coqueiros	ARP-2.5
61	Imobiliária Drumond	(48) 3259-5808	R. Antônio José Duarte, 175	Coqueiros	ARP-2.5
62	Djalma Pacheco Imóveis	(48) 99961-8275	R. Pedro de Andrade Garcia, 67	Abraão	ARP-2.5
63	Imobiliária Continente	(48) 3028-3012	R. Voluntário Fernando Caldeira, 98	Bom Abrigo	ARP-2.5
64	Imobiliária Continente	(48) 3028-3012	R. João Meirelles, 555	Bom Abrigo	AMC-3.5
65	André Kruger	(48) 99822-9955	R. Fernando Ferreira de Mello, 283	Bom Abrigo	ARP-2.5
66	Imobiliária Continente	(48) 3028-3012	R. Francisco Evangelista, 58	Jard. Atlant.	ARP-8.5
67	Gralha Imóveis	(48) 99803-0152	R. Cel. Pedro Demoro, 1641	Balneário	AMC-10.5
68	Felipe Leal Imóveis	(48) 3375-7515	Rod. SC-281, Km 10, s/n	Sertão do Maruim	ZCQU-E
69	Gfloripa Imóveis	(48) 98472-7799	R. Sen. Carlos Gomes de Oliveira, s/n	Distrito Industrial	ZB-3
70	Dutra Imóveis	(48) 99909-5684	R. Hans Dieter Sscmidt, Km 210, s/n	Distrito Industrial	ZB-3
71	MV Negócios e Imóveis		R. Sen. Carlos Gomes de Oliveira, s/n	Distrito Industrial	ZB-3
72	Ilha da Magia Imóveis	(48) 99822-9955	Rod. BR-101, s/n	Picadas do Sul	ZA-7
73	Imobiliária Itoupava	(47) 3041-9090	R. Gerônimo Thives, 407	Barreiros	ZA-2



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

Nº Am.	Mês_CEF	Renda IBGE 2022	Renda_Krigada	Localização	Testada	CA	TO	Gab. Padrão	Gab. Total	Topografia	Posição	PGV	Valor	Área	Valor Unitário
1	313,00	5.432,07	6.241,14	1,00	12,19	4,21	50	5	6,00	4,00	2	1.028,76	759.000	412,00	1.842,23
2	313,00	3.269,21	5.282,76	1,00	11,54	5,01	50	6	8,00	4,00	1	1.308,47	690.000	120,00	5.750,00
3	313,00	5.508,27	4.710,69	0,00	16,82	4,21	50	5	6,00	4,00	1	912,04	1.599.000	1.330,00	1.202,26
4	313,00	1.664,60	3.844,89	2,00	27,93	2,34	60	4	6,00	3,00	1	2.394,90	1.300.000	215,00	6.046,51
5	313,00	6.505,92	5.995,47	1,00	11,38	4,21	50	5	6,00	4,00	1	1.159,08	600.000	240,00	2.500,00
6	313,00	8.541,70	4.953,53	2,00	23,71	5,01	50	6	8,00	2,00	3	912,04	2.900.000	3.105,00	933,98
7	313,00	2.752,93	4.288,36	1,00	11,33	5,61	50	6	8,00	4,00	1	1.028,76	900.000	364,00	2.472,53
8	313,00	4.618,69	4.910,67	1,00	10,00	4,30	50	4	4,00	4,00	1	1.159,08	550.000	284,00	1.936,62
9	313,00	8.541,70	5.365,75	3,00	73,25	5,01	50	6	10,00	2,00	2	2.394,90	1.800.000	1.451,00	1.240,52
10	313,00	4.514,96	5.292,48	3,00	27,44	7,79	50	12	18,00	4,00	1	2.394,90	5.700.000	1.267,00	4.498,82
11	303,00	6.081,41	5.549,19	1,00	51,18	7,79	65	12	20,00	4,00	1	1.308,47	5.000.000	1.400,00	3.571,43
12	313,00	5.525,40	7.158,13	1,00	31,53	4,81	50	6	8,00	3,00	3	1.516,21	1.696.000	520,00	3.261,54
13	313,00	7.964,60	7.457,15	0,00	14,11	4,21	50	5	6,00	3,00	1	1.028,76	1.390.000	365,00	3.808,22
14	313,00	7.964,60	7.457,15	0,00	14,58	4,35	50	5	5,00	3,00	1	1.028,76	1.390.000	365,00	3.808,22
15	313,00	8.042,38	9.539,74	3,00	31,76	3,05	50	3	5,00	2,00	3	1.028,76	5.990.000	1.118,00	5.357,78
16	313,00	8.520,39	7.775,19	2,00	18,51	4,81	50	6	8,00	4,00	1	1.516,21	1.500.000	342,00	4.385,96
17	313,00	6.611,14	7.395,76	0,00	40,00	4,35	50	5	5,00	4,00	1	1.028,76	4.270.000	1.270,00	3.362,20
18	313,00	5.005,48	7.299,72	2,00	10,10	5,61	50	6	10,00	4,00	1	1.516,21	7.000.000	1.386,00	5.050,51
19	313,00	5.397,96	8.097,07	3,00	13,10	4,30	50	4	6,00	4,00	1	2.394,90	3.200.000	1.330,00	2.406,02
20	313,00	8.541,70	4.953,53	2,00	15,65	5,01	50	6	10,00	4,00	1	2.394,90	4.000.000	3.081,00	1.298,28
21	313,00	5.005,48	7.390,27	1,00	9,91	4,81	50	6	6,00	3,00	1	1.516,21	1.399.000	350,00	3.997,14
22	313,00	4.496,50	4.478,89	1,00	34,31	7,11	50	10	14,00	3,00	3	1.028,76	5.500.000	2.010,00	2.736,32
23	303,00	6.042,72	7.781,45	3,00	38,94	5,61	50	6	10,00	4,00	2	2.394,90	9.000.000	1.583,00	5.685,41
24	313,00	4.496,50	4.775,77	1,00	54,20	7,11	50	10	14,00	3,00	1	1.516,21	3.750.000	1.803,00	2.079,87
25	313,00	7.027,25	6.842,80	2,00	50,30	5,61	50	6	10,00	4,00	3	4.405,70	3.200.000	924,00	3.463,20
26	303,00	5.005,80	7.666,25	1,00	10,03	4,21	50	5	6,00	3,00	1	1.028,76	2.700.000	1.056,00	2.556,82
27	313,00	6.787,43	5.709,61	2,00	13,11	5,61	50	6	10,00	4,00	1	4.405,70	2.000.000	550,00	3.636,36
28	303,00	7.964,60	7.457,15	3,00	23,18	4,35	50	5	7,00	2,00	3	4.405,70	1.699.337	748,00	2.271,84
29	303,00	6.787,43	6.065,44	1,00	13,38	5,61	50	6	8,00	4,00	1	1.028,76	1.680.000	567,00	2.962,96
30	303,00	6.727,42	7.109,39	2,00	23,94	4,81	50	6	6,00	4,00	1	1.516,21	1.500.000	720,00	2.083,33
31	303,00	6.727,42	7.208,55	2,00	30,74	4,81	50	6	6,00	3,00	1	1.028,76	1.350.000	646,00	2.089,78
32	303,00	5.005,48	7.683,32	2,00	9,91	5,61	50	6	10,00	4,00	1	1.516,21	2.500.000	792,00	3.156,57
33	303,00	7.027,25	7.730,67	1,00	9,93	4,21	50	5	6,00	4,00	1	1.028,76	1.000.000	300,00	3.333,33
34	313,00	8.042,38	8.202,29	1,00	8,89	4,81	50	6	6,00	4,00	1	2.678,24	851.000	163,00	5.220,86
35	303,00	7.027,25	7.697,74	1,00	14,67	4,21	50	5	6,00	4,00	1	1.516,21	790.000	305,00	2.590,16
36	303,00	7.027,25	7.724,19	1,00	10,78	4,21	50	5	6,00	4,00	1	1.028,76	3.000.000	476,00	6.302,52
37	303,00	7.027,25	7.730,67	1,00	10,04	4,21	50	5	6,00	4,00	2	1.028,76	500.000	210,00	2.380,95
38	303,00	7.485,59	7.666,25	1,00	39,97	4,21	50	5	6,00	3,00	1	1.328,47	435.000	283,00	1.537,10
39	313,00	8.175,18	7.600,99	2,00	79,87	4,21	50	5	8,00	2,00	3	4.405,70	11.226.000	6.124,00	1.833,12
40	303,00	10.128,64	8.447,93	3,00	16,83	6,39	50	8	12,00	4,00	1	2.394,90	6.400.000	1.169,00	5.474,76
41	303,00	6.787,43	5.635,21	2,00	4,95	5,61	50	6	10,00	2,00	0	4.405,70	3.000.000	953,00	3.147,95
42	303,00	5.455,17	8.132,96	2,00	12,06	4,21	50	5	8,00	4,00	3	2.394,90	1.500.000	455,00	3.296,70
43	303,00	7.027,25	7.697,74	1,00	24,02	4,21	50	5	6,00	4,00	3	1.516,21	1.380.000	470,00	2.936,17
44	313,00	8.699,30	8.028,54	1,00	20,15	4,21	50	5	8,00	4,00	3	1.112,07	2.800.000	539,68	5.188,26
45	313,00	5.118,76	6.650,72	2,00	42,27	6,39	50	8	12,00	4,00	3	2.394,90	10.000.000	1.614,48	6.193,94
46	303,00	8.699,30	8.102,36	1,00	10,26	4,21	50	5	8,00	4,00	1	1.028,76	1.600.000	536,00	2.985,07
47	302,00	8.042,38	8.071,92	4,00	130,75	4,81	50	6	8,00	4,00	3	4.405,70	19.900.000	3.931,95	5.061,10
48	303,00	9.528,60	9.889,39	1,00	10,19	4,21	65	5	8,00	2,00	3	908,43	5.000.000	1.231,00	4.061,74
49	313,00	8.024,99	6.081,09	2,00	10,92	7,11	65	10	16,00	4,00	2	7.077,11	3.250.000	430,00	7.558,14
50	303,00	8.024,99	5.912,88	2,00	14,25	7,11	65	10	16,00	4,00	4	7.077,11	2.200.000	376,90	5.837,09
51	303,00	6.457,79	6.094,95	1,00	10,09	6,50	65	10	16,00	4,00	1	6.664,55	1.850.000	284,00	6.514,08
52	303,00	9.528,60	11.385,08	3,00	12,08	4,81	65	6	8,00	4,00	1	5.230,90	1.790.000	411,00	4.355,23
53	303,00	6.484,33	6.316,24	1,00	9,65	4,21	65	5	8,00	3,00	1	2.717,93	1.600.000	300,00	5.333,33
54	313,00	6.457,79	6.846,74	1,00	14,58	6,50	65	10	16,00	4,00	1	6.664,55	2.000.000	250,00	8.000,00
55	303,00	14.192,12	16.225,18	1,00	14,19	7,11	65	10	16,00	2,00	1	6.664,55	28.000.000	3.500,00	8.000,00
56	303,00	14.192,12	12.134,32	2,00	31,81	7,11	65	10	16,00	4,00	1	4.776,77	1.702.620	189,00	9.008,57
57	313,00	14.192,12	12.629,23	1,00	47,88	7,11	65	10	16,00	2,00	1	6.818,70	10.300.000	1.175,00	8.765,96
58	303,00	14.192,12	12.134,32	2,00	27,62	7,11	65	10	16,00	4,00	1	4.776,77	4.410.000	489,00	9.018,40
59	313,00	14.192,12	12.704,85	2,00	47,88	7,11	65	10	16,00	3,00	1	4.776,77	28.000.000	3.500,00	8.000,00
60	313,00	10.402,96	8.440,58	3,00	13,42	2,40	50	2	4,00	4,00	2	2.141,65	1.200.000	394,00	3.045,69
61	313,00	8.808,38	7.390,80	1,00	80,30	2,40	50	2	2,00	3,00	4	1.028,76	1.400.000	769,05	1.820,43
62	313,00	5.766,72	6.865,21	1,00	12,10	2,40	50	2	2,00	2,00	1	1.487,80	630.000	408,00	1.544,12
63	313,00	8.507,55	8.089,96	1,00	11,42	2,40	50	2	2,00	4,00	1	1.487,80	1.200.000	342,00	3.508,77
64	313,00	7.517,85	7.854,63	2,00	10,52	3,65	50	3	5,00	4,00	1	2.051,41	1.450.000	444,00	3.265,77
65	313,00	8.507,55	8.089,96	1,00	20,61	2,40	50	2	2,00	3,00	1	1.687,16	960.000	329,30	2.915,27
66	313,00	3.579,08	3.860,01	0,00	15,07	5,01	50	6	8,00	4,00	1	912,04	480.000	343,00	1.399,42
67	313,00	10.128,64	8.312,62	2,00	11,37	6,39	50	8	12,00	4,00	2	4.405,70	15.000.000	2.599,00	5.771,45
68	303,00	2.626,08	1.693,58	2,00	470,00	2,00	70	4	4,00	3,00	1	800,00	25.000.000	33.734,45	741,08
69	303,00	2.028,12	3.023,46	2,00	64,00	1,00	70	2	2,00	4,00	1	1.500,00	15.200.000	16.000,00	950,00
70	303,00	2.028,12	3.023,46	3,00	417,00	1,00	70	2	2,00	4,00	1	2.000,00	45.000.000	20.567,00	2.187,97
71	303,00	2.028,12	3.023,46	4,00	480,00	1,00	70	2	2,00	4,00	1	1.500,00	33.000.000	33.000,00	1.000,00
72	303,00	3.074,04	4.499,17	2,00	100,00	2,00	70	4	4,00	4,00	1	5.000,00	17.500.000	14.708,00	1.189,83
73	303,00	6.782,52	3.743,48	3,00	96,48	4,00	65	14	14,00	4,00	1	800			



ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	SLP
Modelo:	Asderlic-2026 - Florianópolis
Data do modelo:	quinta-feira, 26 de fevereiro de 2026
Tipologia:	Glebas Urbanizáveis

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	73
Dados utilizados no modelo:	50

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde se encontra o imóvel	Sim
Zoneamento	Texto	Texto	Zoneamento conforme Plano Diretor do município	Sim
Zoneamento (código)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa indicando o Valor conforme o zoneamento regido Plano Diretor municipal	Não
Mês_CEF	Numérica	Quantitativa	Data da coleta do elemento da amostra (meses em relação à jan/2000)	Sim
Renda IBGE 2022	Numérica	Proxy	Variável proxy que representa a Renda IBGE 2022, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado	Não
Renda_Krigada	Numérica	Proxy	Variável proxy que representa a Renda IBGE 2022, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado (Krigada)	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa que determina o valor pela importância da rua/logradouro ao qual o imóvel se encontra considerando a movimentação de veículos e pedestres e atratividade comercial (código alocado variando: baixo = 1, moderado = 2, alto = 3 e de alto	Não



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

			valor comercial = 4)	
Testada	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que indica a dimensão linear, em metros, da testada principal do terreno	Sim
CA	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando o Coeficiente de Aproveitamento para construção	Não
TO	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando a Taxa de Ocupação permitida para o lote	Não
Gab. Padrão	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando o gabarito padrão permitido para o lote	Não
Gab. Total	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando o gabarito máximo permitido para o lote	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa indicando a posição do imóvel na quadra (0=Encravado; 1=Meio de quadra; 2=Meio de quadra com duas frentes; 3=Esquina; 4= Esquina com três frentes ou mais) variável qualitativa indicando a posição do imóvel na quadra (0=Encravado; 1=Meio de quadra; 2=Meio de quadra com duas frentes; 3=Esquina; 4= Esquina com três frentes ou mais)	Não
Posição	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa indicando a posição do imóvel na quadra (0=Encravado; 1=Meio de quadra; 2=Meio de quadra com duas frentes; 3=Esquina; 4= Esquina com três frentes ou mais)	Não
PGV	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando o valor do lote conforme Planta Genérica de Valores do município	Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicando a área total do terreno, em m ²	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Preço Unitário: variável quantitativa, onde se obtém através da divisão do valor do imóvel (R\$) pela sua respectiva área (m ²) chega-se ao preço por metro quadrado variável quantitativa, onde se obtém através da divisão do valor do imóvel (R\$) pela sua respectiva área (m ²) chega-se ao preço por metro quadrado.	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Mês CEF	303,00	313,00	10,00	308,20
Renda Krigada	1.693,58	16.225,18	14.531,60	7.261,49
Testada	4,95	480,00	475,05	48,68
Gab. Total	2,00	18,00	16,00	8,24
PGV	800,00	7.077,11	6.277,11	2.447,91



Área	120,00	33.734,45	33.614,45	2.851,97
Valor Unitário	714,08	9.018,40	8.304,32	3.686,48

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9671996 / 0.9671996
Coefficiente de determinação:	0.9354751
Fisher - Snedecor:	103.90
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	74%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	202402234.341	6	33733705.723	103.902
Não Explicada	13960793.624	43	324669.619	
Total	216363027.965	49		

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

$$\text{Valor Unitário} = -41672.25124 + 38.49072118 * \text{Mês_CEF} + 3331.262092 * \ln(\text{Renda_Krigada}) + 9.198354242 * \text{Testada} + 296.4271318 * \text{Gab. Total} + 0.1481699213 * \text{PGV} + 430604.1277 / \text{Área}$$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Mês CEF	x	2.19	3.37
Renda Krigada	ln(x)	11.24	0.00
Testada	x	7.71	0.00
Gab. Total	x	12.01	0.00
PGV	x	2.40	2.06



Área	1/x	7.71	0.00
Valor Unitário	y	-6.55	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Mês CEF	x1	0.00	0.02	-0.27	-0.14	-0.17	0.24	-0.06
Renda Krigada	x2	0.02	0.00	-0.64	0.33	0.41	0.16	0.67
Testada	x3	-0.27	-0.64	0.00	-0.28	-0.11	-0.38	-0.29
Gab. Total	x4	-0.14	0.33	-0.28	0.00	0.63	-0.10	0.76
PGV	x5	-0.17	0.41	-0.11	0.63	0.00	-0.08	0.70
Área	x6	0.24	0.16	-0.38	-0.10	-0.08	0.00	0.21
Valor Unitário	y	-0.06	0.67	-0.29	0.76	0.70	0.21	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Mês CEF	x1	0.00	0.34	0.41	0.34	0.13	0.18	0.32
Renda Krigada	x2	0.34	0.00	0.87	0.79	0.11	0.68	0.86
Testada	x3	0.41	0.87	0.00	0.77	0.08	0.72	0.76
Gab. Total	x4	0.34	0.79	0.77	0.00	0.03	0.72	0.88
PGV	x5	0.13	0.11	0.08	0.03	0.00	0.24	0.34
Área	x6	0.18	0.68	0.72	0.72	0.24	0.00	0.76
Valor Unitário	y	0.32	0.86	0.76	0.88	0.34	0.76	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.842,23	2.575,25	-733,02	-39,7898%	-1,286454	0,01232600
2	5.750,00	5.191,41	558,59	9,7146%	0,980326	0,14043100
3	1.202,26	941,97	260,29	21,6500%	0,456810	0,00391000
5	2.500,00	3.202,36	-702,36	-28,0943%	-1,232642	0,01783400
7	2.472,53	2.047,93	424,60	17,1727%	0,745175	0,00910900
8	1.936,62	1.653,94	282,68	14,5967%	0,496110	0,00357200
10	4.498,82	5.220,53	-721,71	-16,0422%	-1,266609	0,09224700
12	3.261,54	3.657,82	-396,28	-12,1502%	-0,695480	0,00383700
13	3.808,22	3.320,49	487,73	12,8073%	0,855969	0,00624900
14	3.808,22	3.028,39	779,83	20,4776%	1,368613	0,01637300
16	4.385,96	4.244,51	141,45	3,2250%	0,248244	0,00055800
19	2.406,02	2.931,91	-525,89	-21,8571%	-0,922934	0,01160900
22	2.736,32	3.213,94	-477,62	-17,4547%	-0,838222	0,03068600
25	3.463,20	4.339,32	-876,12	-25,2981%	-1,537604	0,03515700
26	2.556,82	2.218,21	338,61	13,2434%	0,594264	0,00575800
27	3.636,36	3.711,02	-74,66	-2,0531%	-0,131027	0,00034000
29	2.962,96	2.413,30	549,66	18,5510%	0,964654	0,01253900
30	2.083,33	2.357,46	-274,13	-13,1584%	-0,481104	0,00270700
31	2.089,78	2.462,44	-372,66	-17,8323%	-0,654016	0,00526500
32	3.156,57	3.618,37	-461,80	-14,6299%	-0,810467	0,00864200
33	3.333,33	3.272,74	60,59	1,8176%	0,106329	0,00017800
34	5.220,86	5.296,15	-75,29	-1,4422%	-0,132142	0,00064800
35	2.590,16	3.350,82	-760,66	-29,3673%	-1,334962	0,02423700



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

40	5.474,76	4.545,77	928,99	16,9686%	1,630384	0,03556800
41	3.147,95	2.876,28	271,67	8,6300%	0,476777	0,00651100
42	3.296,70	3.767,64	-470,94	-14,2852%	-0,826503	0,00601800
43	2.936,17	2.941,19	-5,02	-0,1708%	-0,008802	0,00000100
46	2.985,07	3.393,09	-408,02	-13,6686%	-0,716075	0,00717400
48	4.061,74	3.584,99	476,75	11,7375%	0,836695	0,01681800
50	5.837,09	5.987,09	-150,00	-2,5698%	-0,263253	0,00443200
51	6.514,08	6.362,45	151,63	2,3278%	0,266115	0,00416900
52	4.355,23	5.409,92	-1.054,69	-24,2165%	-1,850982	0,08870700
55	8.000,00	8.268,63	-268,63	-3,3579%	-0,471450	0,01047800
56	9.008,57	9.338,47	-329,90	-3,6621%	-0,578982	0,02695000
57	8.765,96	8.395,06	370,90	4,2311%	0,650925	0,02365100
58	9.018,40	7.902,18	1.116,22	12,3771%	1,958968	0,09895800
59	8.000,00	7.868,96	131,04	1,6380%	0,229982	0,00283400
60	3.045,69	3.212,02	-166,33	-5,4612%	-0,291914	0,00099100
61	1.820,43	2.094,03	-273,60	-15,0293%	-0,480168	0,00414500
62	1.544,12	1.784,46	-240,34	-15,5647%	-0,421793	0,00256000
63	3.508,77	2.528,73	980,04	27,9313%	1,719984	0,04533500
64	3.265,77	3.105,65	160,12	4,9029%	0,281010	0,00069400
65	2.915,27	2.691,36	223,91	7,6807%	0,392969	0,00244900
66	1.399,42	1.786,90	-387,48	-27,6887%	-0,680033	0,01002200
67	5.771,45	4.921,93	849,52	14,7193%	1,490907	0,04022700
68	714,08	397,27	316,81	44,3657%	0,555998	0,04226000
70	2.187,97	1.433,54	754,43	34,4808%	1,324031	0,13226700
71	1.000,00	1.931,06	-931,06	-93,1063%	-1,634023	0,37314900
72	1.189,83	887,51	302,32	25,4085%	0,530570	0,02674800
73	2.857,14	2.637,29	219,85	7,6947%	0,385836	0,00769800



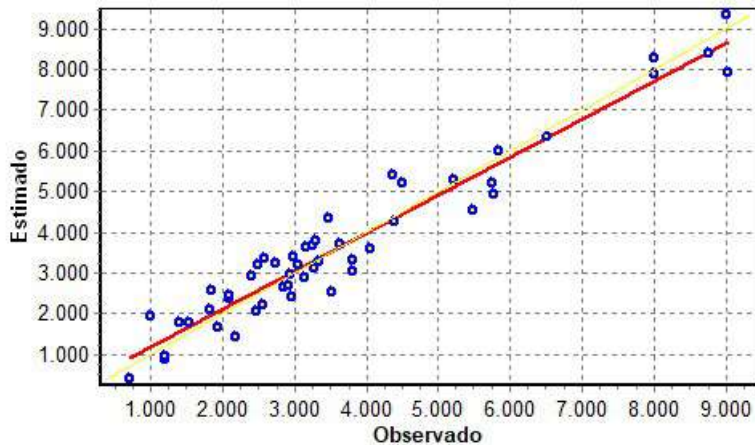
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

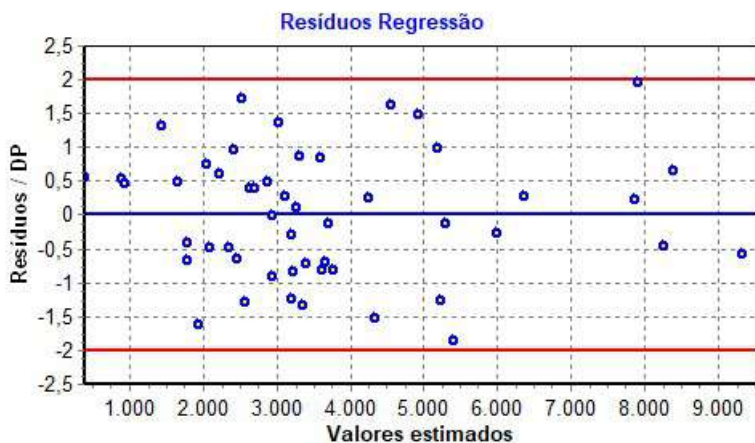


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

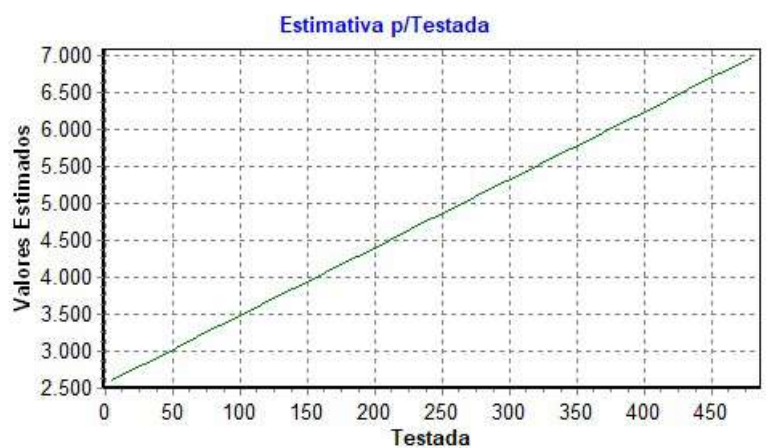
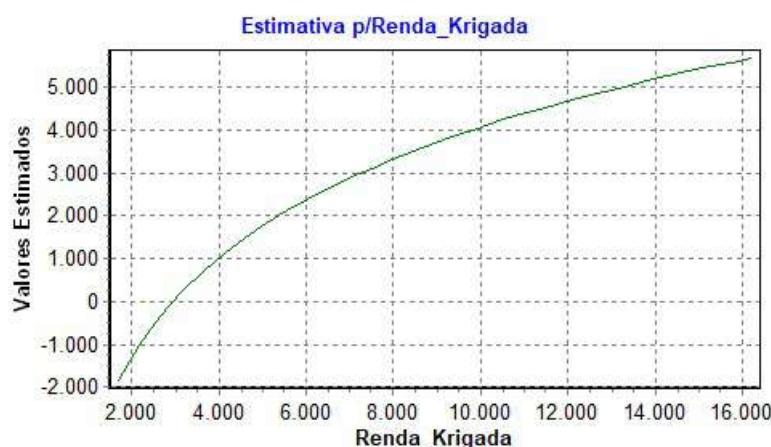
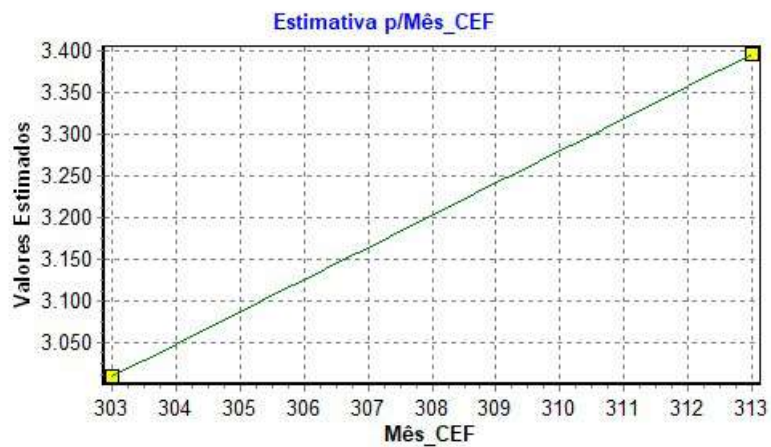


Resíduos da Regressão Linear



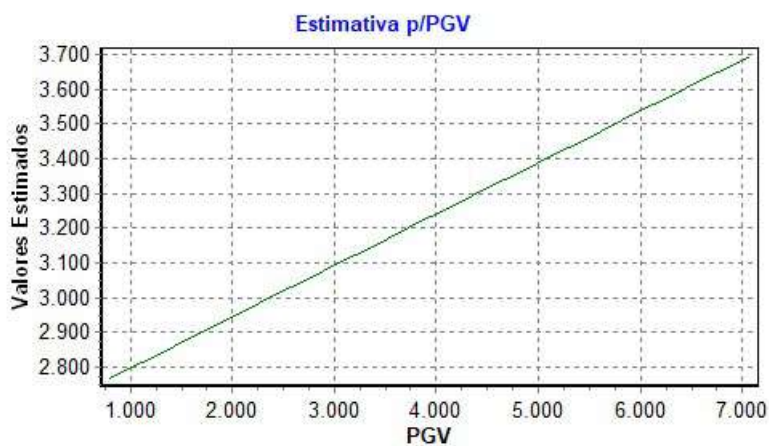
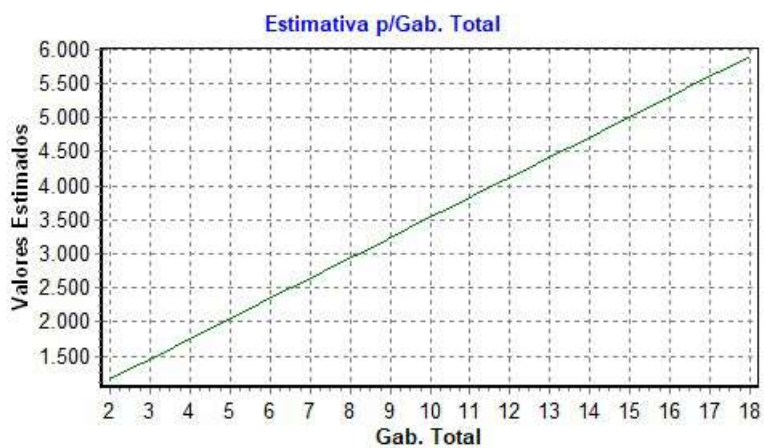


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





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





17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.887,35	6,69%	
Valor Médio	4.166,08	-	III
Valor Máximo	4.444,80	6,69%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Quatorze de Julho, s/n - Estreito – Florianópolis - SC	-
Bairro	Estreito	-
Zoneamento	ACI (ARM 5.5)	-
Mês CEF	313,00	Não
Renda Krigada	7.396,13	Não
Testada	227,58	Não
Gab. Total	7,00	Não
PGV	3.285,39	Não
Área	7.786,18	Não



ANEXO III – CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE



CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Nº 011286/2025

Inscrição imobiliária: 51.35.014.0641.001
Endereço: AVENIDA GOVERNADOR IVO SILVEIRA, SN
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: ESTREITO

Lei de Referência: LC 482/2014
Lei de Alteração: LC 739/2023

ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares

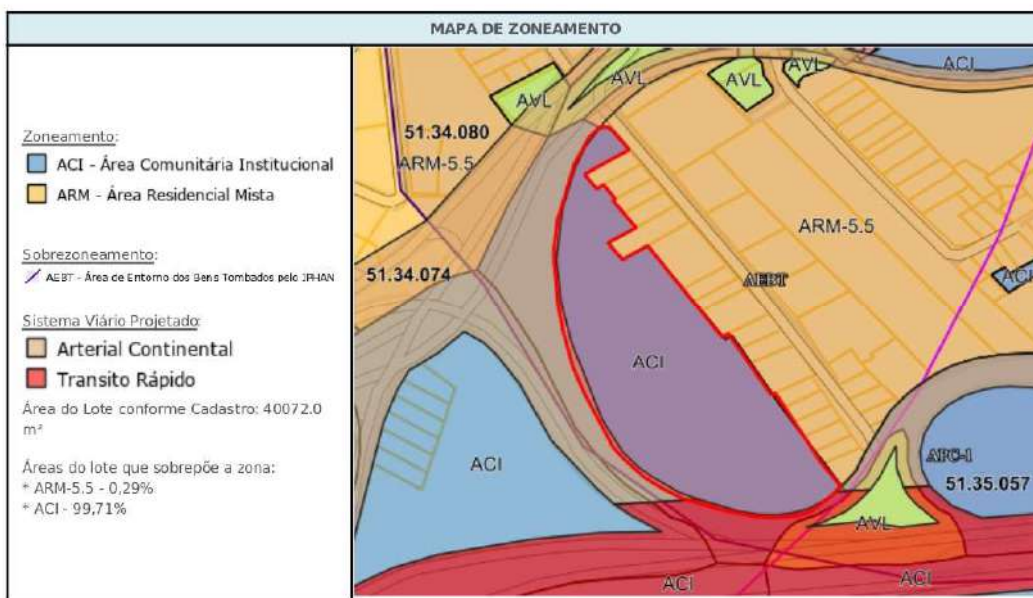
O direito de construir

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

2. Zoneamento



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

AEBT - Quaisquer intervenções a serem realizadas no entorno do bem tombado deverão ser precedidas de autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, conforme dispõem o Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, Portaria IPHAN nº 420, de 22 de dezembro de 2010 e a Portaria IPHAN nº 500, de 20 de outubro de 2014.



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

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-D.

ACI em área pública - As áreas de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, podendo ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento, mantendo-se o uso.

ACI em área privada - As áreas demarcadas como Áreas Comunitárias Institucionais em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente, conforme Art. 54 de LC 482/2014.

3. Sistema Viário

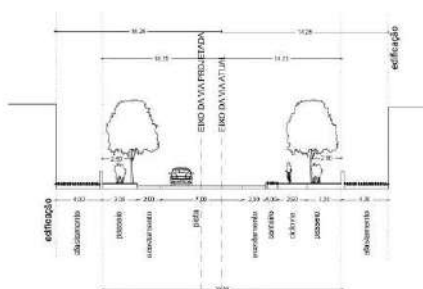
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
AVENIDA GOVERNADOR IVO SILVEIRA	Arterial Continental AC-2(2)	20.50	14.25	10.25	3.00 / *6.50
VIA MARGINAL DE ACESSO BR 282 (VIA EXPRESSA)	Transito Rápido TR-BR-282	100.00	65.00	50.00	
RUA VISC DE CAIRU (103034)	Via não hierarquizada	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais

Observações

Em vias de trânsito rápido o acesso ao imóvel deverá ser aprovado pelo órgão responsável pela via e pelo órgão municipal de planejamento conforme Decreto xxxx.

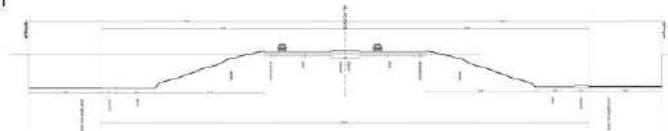
Seção Transversal Via AC-2(2)

40



Seção Transversal Via TR-BR-282

01



Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da



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

largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Denominação Oficial da(s) Via(s)

AVENIDA GOVERNADOR IVO SILVEIRA: Lei 807/1967 - Lei nº 807/1967 - Fica denominada Avenida Governador Ivo Silveira a Avenida em construção de acesso sul à BR-101, que partindo da Ponte Hercílio Luz (com a largura de 20 metros e extensão de 3.600 metros) atinge os limites do Município de São José.

VIA MARGINAL DE ACESSO BR 282 (VIA EXPRESSA): Não consta cadastrado no sistema Geoportal / GeoFlóripa lei de denominação oficial para a via.

RUA VISC DE CAIRU (103034): Lei 1086/1972 - Lei nº 1086/1972 - Fica denominada "Rua Visconde de Cairu", o atual Beco Cairú, em Coqueiros, nesta Capital.

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Reco Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ARM-5.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Shopping centers	ARM-5.5 - Área Residencial Mista	Proibido no Zoneamento
Shopping centers	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.

Observações:

Nas macroáreas de uso urbano, quando ocorrer mais de uma zona de usos em um mesmo terreno, aplicar o que determina o Art. 61-A da LC 482/2014.

As áreas demarcadas como ACI em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente.

5. Limites de Ocupação



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

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.L. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEIEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MIN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARM-5.5	5	0	50%	70%	20.5	26.5	0.25	1	2.55	0	0.8	4.35
*	ACI	As ACIs de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, sendo que quando existirem diversos zoneamentos adjacentes, a definição do zoneamento será realizada mediante estudo técnico observando critérios de vizinhança em regulamentação específica. Mantendo-se o uso, podem ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento. Para estabelecer os limites de ocupação para este terreno, entre com Pedido de Reconsideração desta consulta.											
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d'água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepisos técnicos, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, heliportos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, heliportos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)													
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).													
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.													
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.													
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação Para verificar as possibilidades de aplicação dos Incentivos , acesse o link.													
(ADI) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.													

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4,00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014. A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.



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

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023**.

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R\$/m² 536,35

Não Residencial R\$/m² 429,08

6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor. Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO mapa_imoveis_tombados	O imóvel encontra-se a menos de 100 m de bem imóvel tombado, devendo atender ao artigo 19 da Lei 1202 de 1974.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na Lei Complementar Municipal n. 325/2008 .
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023**.

Modo de Licenciamento para Obra

Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, **clique aqui**.

ATENÇÃO: O imóvel em questão é EXCLUÍDO do licenciamento declaratório pois o imóvel possui bem tombável ou está no seu entorno, o imóvel está inserido no raio de 250m de sítio arqueológico, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021.

Regularidade dominial do terreno

Os dados do imóvel - como endereço, área e dimensões do terreno - informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.



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

Resíduos Sólidos

As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada

As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade

As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:


Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Telefone: (48) 3251-4968

E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente

Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMH DU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis	Data de Emissão 12-03-2025 ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	

PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA CONSULTA, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.



ANEXO IV - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO (S/ESCALA)





ANEXO VI – CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO – CUB – SINDUSCON

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção						
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)								
CUB/m² dados de Janeiro/2026, para ser usado em Fevereiro/2026								
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m ²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Fevereiro/2026 . "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".								
"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."								
VALORES EM R\$/m ²								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.736,38	0,21%	R-1	3.277,95	0,26%	R-1	3.988,35	0,21%
PP-4	2.491,49	0,23%	PP-4	3.038,49	0,23%	R-8	3.180,96	0,21%
R-8	2.359,08	0,23%	R-8	2.683,92	0,24%	R-16	3.336,42	0,18%
PIS	1.900,10	0,10%	R-16	2.591,00	0,23%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO					
CAL-8	3.074,34	0,17%	CAL-8	3.251,85	0,20%			
CSL-8	2.676,46	0,18%	CSL-8	2.900,07	0,22%			
CSL-16	3.571,93	0,18%	CSL-16	3.857,55	0,22%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	2.918,07	0,20%						
GI	1.501,32	0,07%						
Sinduscon Grande Florianópolis-SC								



Assinaturas do documento



Código para verificação: **4G929CXW**

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



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 02/03/2026 às 18:31:21

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDQzMTNfNDM0M18yMDI2XzRHOTI5Q1hX> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00004313/2026** e o código **4G929CXW** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



FEV 2026



IMÓVEIS SICOP 440 e 3935

Terreno urbano

Canasvieiras, Florianópolis – SC



Figura 1 – Imóveis Avaliandos

Endereço: Quadra urbana delimitada pelas ruas Madre Maria Villac, Vasco de Oliveira Gondim, Apóstolo Paschoal e Afonso Cardoso da Veiga em Canasvieiras - Florianópolis/SC



SUMÁRIO

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	5
2- IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS.....	5
3- OBJETIVO E FINALIDADE.....	5
3.1. Objetivo.....	5
3.2. Finalidade.....	5
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
5- VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.....	8
6.1. Informações urbanísticas utilizadas.....	9
6.2. Caracterização do imóvel pela Tabela de Renda IBGE na localidade.....	11
7- DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
8- METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO.....	11
9- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS.....	12
9.1. Elaboração da tabela de elementos amostrais.....	12
9.2. Variáveis estudadas.....	12
9.3. Procedimentos estatísticos.....	13
9.4. Verificação dos parâmetros estatísticos obtidos para o modelo.....	14
9.4.1. Coeficiente de Correlação.....	14
9.4.2. Coeficiente de Determinação.....	14
9.4.3. Análise da Variância.....	14
9.4.4. Significância dos Regressores.....	14
9.4.5. Verificação de autocorrelação.....	15
9.4.6. Distribuição dos resíduos normalizados.....	16
9.4.7. Homocedasticidade.....	16
9.4.8. Linearidade.....	16
9.4.9. Normalidade.....	19
9.4.10. Multicolinearidade.....	19
9.4.11. Outliers e pontos influenciantes.....	19
9.4.12. Verificação do Intervalo de Confiança (item A.10.1.1 da NBR 14653-2).....	19
10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS AVALIANDOS.....	21
11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	22
12- ENCERRAMENTO DO DOCUMENTO.....	22
13- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	22
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	23
ANEXO II – TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS.....	33



ANEXO III – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	41
ANEXO IV – EXTRATO DO SOFTWARE INFER32 – LOTE 03	43
ANEXO V – MATRÍCULAS DOS REGISTROS DOS IMÓVEIS	79
ANEXO VI – TERMO DE CONCESSÃO DE USO Nº 47/2019.....	88
ANEXO VII – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO 8445/2025	92
ANEXO VIII – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO 8446/2025	98
ANEXO IX – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	103



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Proprietário do imóvel:	Estado de Santa Catarina, CNPJ: 82.951.229/0001-76
Interessado:	Secretaria de Estado da Administração (SEA/SC)
Tipo do Bem:	Terreno urbano
Matrículas: (Anexo V)	SICOP 440 - Matrícula 71.802 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC SICOP 3935 - Matrícula 71.803 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
Áreas obtidas a partir das Matrículas:	Parcela da Matrícula 71.802 desocupada: 9.958,00 m ² (SICOP 440) Parcela da Matrícula 71.802 sob Concessão de Uso: 4.400,00 m ² (SICOP 440) Matrícula 71.803: 4.212,00 m ² (SICOP 3935) Área total a ser alienada, baseada nas matrículas: (9.958,00 + 4.212,00) = 14.170,00 m ² Área do terreno sob Concessão de Uso para a Igreja N ^a S ^a de Guadalupe: 4.400,00 m ²
Áreas reais (conforme realidade encontrada no local):	Área real da parcela desocupada da Matrícula 71.802: 11.167,61 m ² Área real da Matrícula 71.803: 4.212,00 m ² Área real total do terreno a ser alienada: (11.167,61 + 4.212,00) = 15.379,61 m ² OBS: Baseado nas matrículas, a área a ser alienada possui 14.170,00 m ² , porém, conforme realidade encontrada no local, esta área possui 15.379,61 m ² , correspondendo a um acréscimo de 1.209,61 m ² em relação à Matrícula 71.802.
Inscrição imobiliária:	Matrícula 71.802: 23.34.014.0361.001 Matrícula 71.803: 23.34.014.0333.001
Objetivo do Laudo:	Quanto à totalidade da Matrícula 71.803 e parte desocupada da Matrícula 71.802 (correspondendo aos Lotes 1 a 4): determinação do valor de mercado para efeitos de avaliação patrimonial e alienação; Quanto ao terreno sob Concessão de Uso: determinação do valor de mercado para efeitos de avaliação patrimonial.
Endereço dos imóveis avaliados:	Quadra urbana delimitada pelas ruas Madre Maria Villac, Vasco de Oliveira Gondim, Apóstolo Paschoal e Afonso Cardoso da Veiga em Canasvieiras - Florianópolis/SC
Método utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)
Enquadramento do Laudo (NBR 14.653-2)	MCDDM: Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão - (Anexo III)
Norma utilizada:	NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1 e 2 - da ABNT.
Data da Vistoria:	02 de março de 2026
Responsável Técnico:	Eng ^o Bruno Ceotto Sobrinho - Mat. 0645.756-8-01 – CREA/SC 181647-1

RESULTADO DA AVALIAÇÃO DE MERCADO INTERVALAR

Valor de mercado (Tendência Central):	Terreno composto pelos Lotes 1 a 4 (para alienação) R\$ 52.200.000,00 (cinquenta e dois milhões e duzentos mil reais) (Considerando o arredondamento admissível da Norma 14.653-1)
Valor de mercado (Tendência Central):	Terreno sob Concessão (a ser desmembrado) R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) (Considerando o arredondamento admissível da Norma 14.653-1)



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 DOS PROPRIETÁRIOS

Conforme consta nas matrículas 71.802 e 71.803 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, os terrenos avaliados pertencem ao Estado de Santa Catarina - CNPJ: 82.951.229/0001-76.

3- OBJETIVO E FINALIDADE

3.1. Objetivo

Quanto à totalidade da Matrícula 71.803 e parte desocupada da Matrícula 71.802 (correspondendo aos Lotes 1 a 4): determinação do valor de mercado para efeitos de avaliação patrimonial e alienação;

Quanto ao terreno sob Concessão de Uso (parte ocupada da Matrícula 71.802): determinação do valor de mercado para efeitos de avaliação patrimonial.

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, em regramento sobre a matéria, define em seu item 3.1.47:

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

3.2. Finalidade

Quanto à totalidade da Matrícula 71.803 e parte desocupada da Matrícula 71.802 (correspondendo aos Lotes 1 a 4): atualizar o valor patrimonial a fim de subsidiar a sua futura alienação;

Quanto ao terreno sob Concessão de Uso (parte ocupada da Matrícula 71.802): atualizar o valor patrimonial.

4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomadas como pressupostos influenciadores para o desenvolvimento do presente trabalho e convicção do valor do imóvel, as considerações a seguir:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com fim diverso ao que se destina;
- b) Partimos do pressuposto de veracidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;
- c) Na presente avaliação foram utilizadas as áreas reais dos imóveis avaliados. Isto deveu-se ao fato de que, em sua face norte, os imóveis fazem limite com o passeio existente na rua Madre Maria Villac;
- d) O terreno a ser alienado (Lotes 1 a 4) é composto pela parcela desocupada da Matrícula 71.802 e pela totalidade da Matrícula 71.803;



- e) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesse financeiro no imóvel objeto deste laudo, caracterizando assim a sua independência;
- f) O resultado deste laudo está condicionado às premissas especificadas nele adotadas, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- g) O valor de referência informado nesse documento refere-se a uma análise do valor de mercado, tendo como base a comparação com imóveis localizados em bairros próximos e com características, tanto quanto possível, similares aos avaliandos;
- h) A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART referente ao presente laudo será emitida em modalidade múltipla, após o encerramento do mês de sua elaboração;
- i) **De acordo com o Mapa de Zoneamento Urbanístico de Florianópolis, a Matrícula nº 71.803 está inserida em zoneamento AVL (Área Verde de Lazer), e a Matrícula nº 71.802 está inserida em zoneamentos AVL e ACI (Área Comunitária Institucional). No presente trabalho, essas áreas foram avaliadas considerando-se os índices construtivos do zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, ou seja, ARM-4.5 e AMC-4.5, correspondentes aos zoneamentos das Quadras vizinhas. Esse entendimento deverá ser confirmado junto à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município mediante análise específica da aplicação do artigo 54 da Lei Complementar Nº 482, de 2014.**

Tal entendimento teve como base as informações contidas nas Consultas Automatizadas para fins de Construção nºs 8445/2025 e 8446/2025 que, a respeito das áreas AVL e ACI, apresenta as seguintes observações:

ACI em área pública - As áreas de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, podendo ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento, mantendo-se o uso.

ACI em área privada - As áreas demarcadas como Áreas Comunitárias Institucionais em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente, conforme Art. 54 de LC 482/2014.

AVL em área pública - As áreas demarcadas como Área Verde de Lazer de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, podendo ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento, mantendo-se o uso.

AVL em área privada - As áreas demarcadas como Área Verde de Lazer em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente, conforme Art. 58-B da LC 482/2014.

- i) Em face da Lei Complementar 739/2023 estabelecer que os imóveis avaliandos estão inseridos em Área de Desenvolvimento Incentivado I – ADI, foram adotados os parâmetros urbanísticos previstos no Art.184 §1º da referida lei complementar:

Art. 184. Inclui a Seção VIII no Capítulo XIV do Título III na Lei Complementar nº 482, de 2014, a qual passa a vigorar composta pelos Arts. 295-O, 295-P, 295-Q e 295-R, com a seguinte redação: Seção VIII - Dos Incentivos Aplicados Nas áreas de Desenvolvimento Incentivado Art. 295-O. Para fomentar o desenvolvimento de centralidades urbanas, ficam instituídas as Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI), nas quais **os índices urbanísticos máximos previstos no Anexo F01 desta Lei Complementar, poderão ser excedidos**, sendo:



I - Áreas de Desenvolvimento Incentivado I (ADI-I): áreas de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido mediante implantação de vias projetadas ou derivadas de novos parcelamentos; e [O grifo em negrito não consta do texto original]

II - Áreas de Desenvolvimento Incentivado II (ADI-II): áreas de desenvolvimento vinculadas a setores urbanos ampliados, considerando lotes, quadras e vias nelas inseridos.

§ 1º Os lotes inseridos nas áreas de incentivo ADI-I, o incremento no potencial construtivo fornecido pelo município será limitado a: [O grifo em negrito não consta do texto original]

I - Acréscimo de dois pavimentos adicionais; [O grifo em negrito não consta do texto original]

II - Acréscimo proporcional de até trinta por cento na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão;

III - Acréscimo de um pavimento e três metros e sessenta centímetros nas alturas para cada pavimento adicional; e

IV - Acréscimo ao coeficiente de aproveitamento máximo equivalente aos parâmetros estabelecidos nos incisos I e II deste parágrafo.

5- VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria dos imóveis avaliandos foi realizada no dia 02 de março de 2026, em conformidade com a recomendação contida no item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, in verbis:

“A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.”

Na diligência efetuada foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

- Levantamento Fotográfico (**Anexo I**);
- Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública urbana, tais como: energia elétrica, telefonia, sistema viário e outros;
- Verificação dos aspectos ligados a Lei de Zoneamento e os índices fiscais do município.



6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Objeto da Avaliação (vide Figura 2)

Os terrenos objeto da presente avaliação correspondem à área destinada à alienação (Lotes 1 a 4), composta pela **Matrícula nº 71.803** e pela **parcela desocupada da Matrícula nº 71.802**. Ressalta-se que a **parcela da Matrícula nº 71.802 atualmente sob Concessão de Uso**, onde se encontra instalada a Igreja Nossa Senhora de Guadalupe, **não integra a alienação**, permanecendo vinculada ao regime de concessão vigente.

Observação

Dessa forma, o terreno a ser alienado (Lotes 1 a 4) é constituído exclusivamente pelas áreas desocupadas, ficando expressamente excluída da operação a parcela sob concessão de uso que abriga a referida igreja.

Área da Matrícula nº 71.802

A área total do terreno registrada na **Matrícula nº 71.802** é de **14.358,00 m²**, dos quais **4.400,00 m²** encontram-se sob concessão de uso em favor da Paróquia da Igreja Nossa Senhora de Guadalupe. Dessa forma, conforme consta na matrícula, a parcela correspondente à área desocupada é de **9.958,00 m²**. No entanto, de acordo com a medição realizada *in loco*, verificou-se que esse terreno possui uma área total de **15.567,61 m²**, sendo **4.400,00 m²** sob concessão e a parcela remanescente de **11.167,61 m²** correspondente à área desocupada desta matrícula.

Área da Matrícula nº 71.803

A **Matrícula nº 71.803** corresponde a um terreno registrado com área de **4.212,00 m²**.

Finalmente, considerando a medição realizada no local, o terreno a ser alienado (Lotes 1 a 4) possui uma área total de **15.379,61 m²**.

Para a presente avaliação foi considerada uma situação paradigma na qual a área de terreno desocupada foi dividida em quatro lotes hipotéticos, indicados no Quadro 01 e na Figura 2. O terreno avaliando, constituído pelos Lotes 01, 02, 03 e 04, possui uma área total de 15.379,61 m² e destina-se a futura alienação.

Quadro 01 - Terreno Avaliando (Lotes 1 a 4) e Terreno sob Concessão			
Matrículas 71.802 e 71.803		Área (m ²)	Situação
Terreno avaliando	Lote 1	3.700,71	para alienação
	Lote 2	3.676,26	
	Lote 3	4.002,31	
	Lote 4	4.000,33	
	Área total	15.379,61	
Terreno sob Concessão	Igreja N ^a S ^a de Guadalupe	4.400,00	para desmembramento
Total das Matrículas 71.802 e 71.803		19.779,61	Matr.71.802 = 15.567,61 m ² Matr.71.803 = 4.212,00 m ²

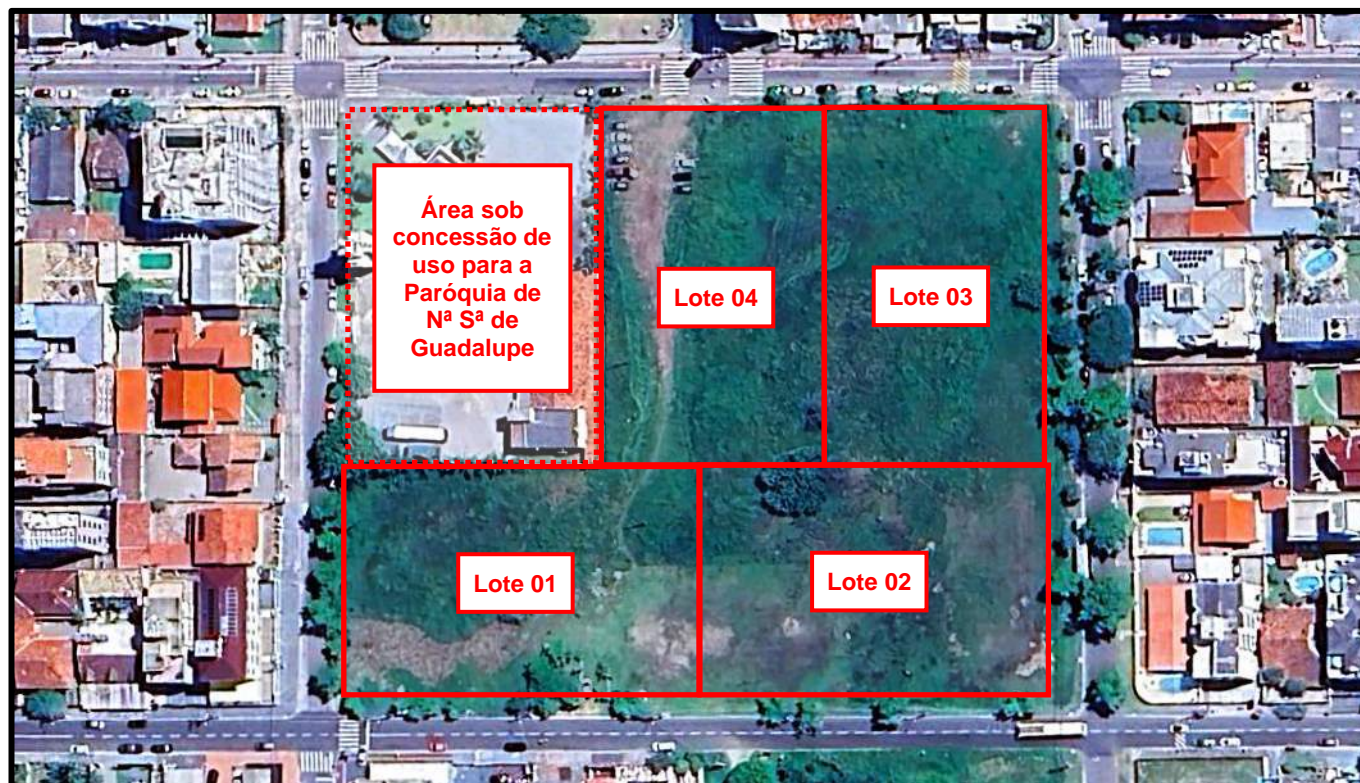


Figura 2 – Imóveis Avaliandos

6.1. Informações urbanísticas utilizadas

De acordo com o Mapa de Zoneamento Urbanístico de Florianópolis (Figura 3), a área da Matrícula nº 71.803 está inserida em zoneamento AVL (Área Verde de Lazer), e a área da Matrícula nº 71.802 está inserida em zoneamentos AVL e ACI (Área Comunitária Institucional). No presente trabalho, essas áreas foram avaliadas considerando-se os índices construtivos do zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, ou seja, ARM-4.5 e AMC-4.5, correspondentes aos zoneamentos das Quadras vizinhas.

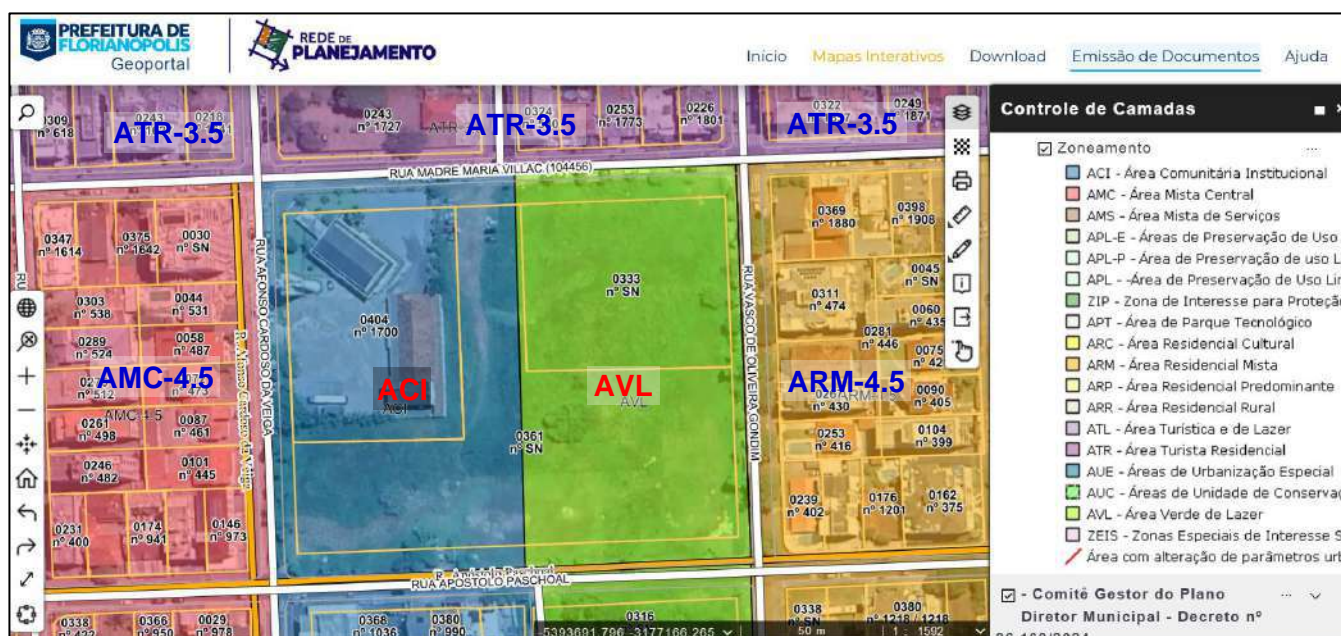


Figura 3 – Localização dos imóveis avaliandos no Mapa Eletrônico do Zoneamento Urbano do Município de Florianópolis/SC - Fonte: <https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map> - Data de acesso: 21/02/2026



O terreno avaliando possui fácil acesso ao comércio e aos bairros adjacentes por meio de vias asfaltadas. Além disso, o terreno está localizado próximos ao mar e apresenta pedologia seca e firme, com topografia plana e formato predominantemente retangular.

De acordo com o novo **PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS**, o zoneamento **ARM-4.5** é caracterizado pelos seguintes índices urbanísticos (Figura 4):

- **Nº máximo de Pavimentos:** 4;
- **Coefficiente de Aproveitamento máximo:** 3,7.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS				TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO						ANEXO F01	
Macro Regiões	Áreas	Nº Máximo de Pavtos (A)		Taxa de Ocupação Máxima (B) (C)	Taxa de Impermeabilização Máxima (D)	Coefficiente de Aproveitamento (G)					
		A1	A2			G1	G2	G3	G4	G5	G6
		Padrão	Acréscimo por TDC			Mínimo	Básico	Acrésc. por Outorga Oner. Dir. Const	Acrésc. por Transfer. Direito de Construir	Adicional para Subsolos	Máximo Total
Macro Área Uso Não Urbano	UC	Os limites de ocupação das UCs serão reguladas pelo Plano de Manejo.									
	APP	As APPs são non edificandi.									
Macro Área de Transição	APL	2	0	15%	20%	0	0,2	0	0	0	0,2
	ARR	2	0	20%	30%	0	0,3	0	0	0	0,3
	AUE**	2	0	15%	25%	0	0,1	0	0	0	0,1
Macro Área de Usos Urbanos	AMC 2.5	2	0	50%	70%	1	1	1	0	1	3
	AMC 3.5	3	0	50%	70%	1	1	1,65	0	1	3,65
	AMC 4.5	4	0	50%	70%	1	1	2,3	0	1	4,3
	AMC 5.5	5	0	50%	70%	1	1	2,95	0	1	4,95
	AMC 6.5	6	0	50%	70%	1	1	2,81	0	1	4,81
	AMC 8.5	6	2	50%	70%	1	1	2,78	0,83	1	5,61
	AMS 2.5	2	0	50%	70%	0,5	1	1	0	0,8	2,8
	AMS 3.5	3	0	50%	70%	0,5	1	1,58	0	0,8	3,38
	AMS 4.5	4	0	50%	70%	0,5	1	2,23	0	0,8	4,3
	AMS 5.5	5	0	50%	70%	0,5	1	2,88	0	0,8	4,68
	AMS 6.5	6	0	50%	70%	0,5	1	2,41	0	0,8	4,21
	AMS 8.5	6	2	50%	80%	0,5	1	2,38	0,83	0,8	5,01
	ARM 2.4	2	0	40%	60%	0,25	1	1	0	0,4	1,4
	ARM 2.5	2	0	50%	70%	0,25	1	0,6	0	0,8	2,4
	ARM 3.4	3	0	40%	60%	0,25	1	1,12	0	0,8	2,92
	ARM 3.5	3	0	50%	70%	0,25	1	1,25	0	0,8	3,05
	ARM 4.5	4	0	50%	70%	0,25	1	1,9	0	0,8	3,7
	ARM 5.5	5	0	50%	70%	0,25	1	2,55	0	0,8	4,35
	ARM 6.5	5	1	50%	70%	0,25	1	1,97	0,44	0,8	4,21
	ARM 8.5	6	2	50%	80%	0,25	1	2,38	0,83	0,8	5,01
	ARP 2.3	2	0	30%	50%	0,2	1	1	0	0,3	1,3
	ARP 2.4	2	0	40%	60%	0,2	1	1	0	0,4	1,4
	ARP 2.5	2	0	50%	70%	0,2	1	1	0	0,8	2,4
	ARP 3.5	3	0	50%	70%	0,2	1	1,25	0	0,8	3,04
	ARP 4.4	4	0	40%	60%	0,2	1	1,64	0	0,8	3,44
	ARP 4.5	4	0	50%	70%	0,2	1	1,9	0	0,8	3,7
ATR 2.5	2	0	50%	70%	0,25	1	0,6	0	0,8	2,4	
ATR 3.4	3	0	40%	60%	0,25	1	1,12	0	0,8	2,92	
ATR 3.5	3	0	50%	70%	0,25	1	1,25	0	0,8	3,05	
ATR 4.5	4	0	50%	70%	0,25	1	1,9	0	0,8	3,7	
ATL 2.5	2	0	50%	70%	0	1	0	0	0,5	1,5	
ATL 6.5	5	1	50%	70%	0	1	1,67	0,44	0,65	3,76	
ARC 2.5	2	0	50%	70%	0,2	1	1	0	0	1	
ZEIS	4	0	60%	80%	1	1	1,34	0	0	2,34	

Figura 4 – Trecho do anexo “F01 - Tabela Limites de Ocupação” do Zoneamento Urbano de Florianópolis/SC
Fonte: https://strapi.redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/uploads/F01_Tabela_Limites_de_Ocupacao_fd4eb80704.pdf

6.2. Caracterização do imóvel pela Tabela de Renda IBGE na localidade

De acordo a Tabela de Renda IBGE (Renda_SC_SEM KRIGAGEM) obtida junto ao Mapa eletrônico do software Google Earth Pro (Figura 5), a Renda IBGE na localidade é de R\$ 8.601,49.

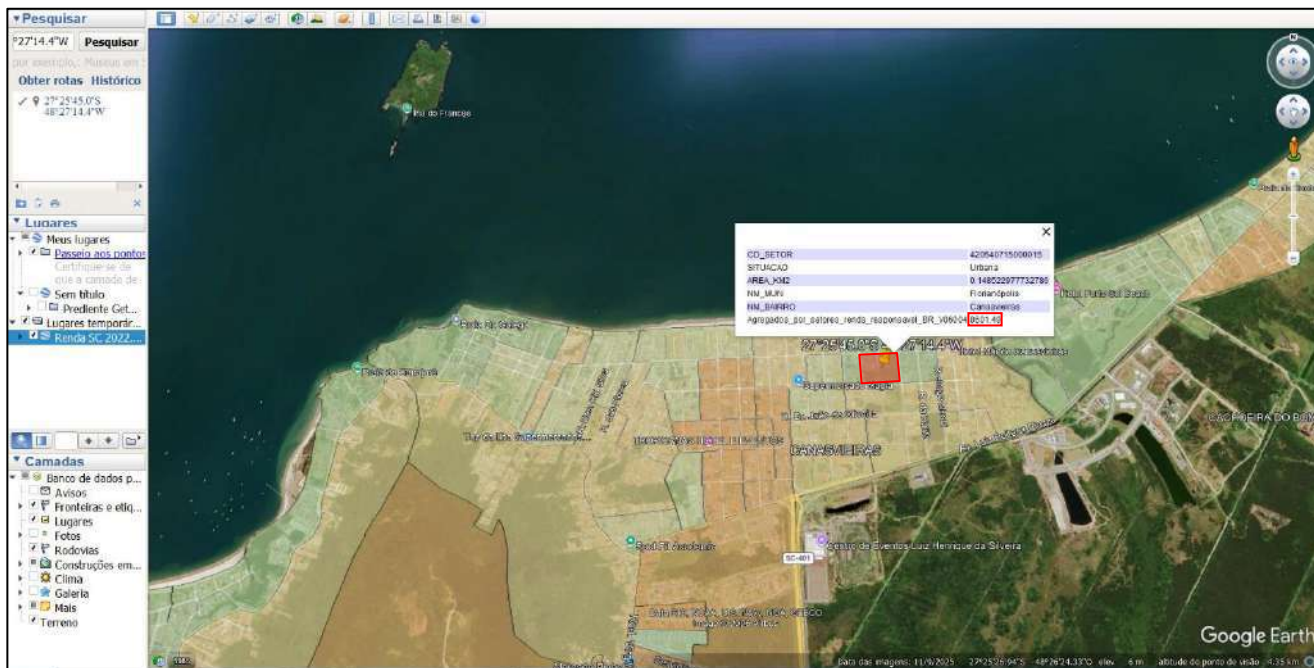


Figura 5 – Imagem do imóvel avaliando com a Tabela de Renda IBGE 2022- Renda_SC_SEM KRIGAGEM na localidade - Fonte: Google Earth Pro - Data de acesso: 21/02/2026

7- 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 (recessivo, normal ou aquecido): **aquecido**;
- Absorção do bem pelo mercado (baixa, normal ou alta): **alta**;
- Quantidade de ofertas de bens similares (baixa, média ou alta): **baixa**;
- Público-alvo: pessoas jurídicas com interesse em utilização para atividades institucionais ou empresas do ramo de construções, loteamentos e incorporações imobiliárias.

Dessa forma, com relação à localidade em estudo (bairro Canasvieiras), e considerando o cenário atual, **existe previsão de absorção rápida do bem pelo mercado imobiliário local.**

8- METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

A metodologia aplicada da presente avaliação se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1/2019 (Parte - Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2011 (Parte 2 - Imóveis urbanos) da ABNT.

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



“A **metodologia escolhida** deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, 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].

9- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS

9.1. Elaboração da tabela de elementos amostrais

A pesquisa de mercado realizada teve como base a seleção de imóveis, tanto quanto possível, com características similares aos avaliandos. **Dos 41 (quarenta e um) imóveis catalogados na pesquisa, 30 (trinta) foram utilizados** na obtenção do modelo de regressão linear por inferência estatística (Anexo II).

9.2. Variáveis estudadas

Para a análise da amostra e obtenção do modelo de regressão foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes: **1- Área (m²); 2- Renda per capita IBGE 2022 s/ Krigagm (R\$); 3- Gabarito padrão e 4- Distância ao mar (m)**, sendo a variável dependente o **Preço Unitário (R\$/m²)**.

Na presente avaliação também foram realizadas análises utilizando-se outras duas variáveis urbanísticas: **1- Data (Outubro/2025 = 310 e Fevereiro/2026 = 314); 2- Renda per capita IBGE 2022 c/ Krigagm (R\$); 3- Testada (m); 4- Gabarito c/ ADI-I (nº de pavimentos); 5- Coeficiente de Aproveitamento máximo e 6- Posição (Meio de quadra; Esquina)**. No entanto, tais variáveis não puderam ser adotadas no modelo pois a análise com essas variáveis apresentou significância elevada e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

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

a) Variável Dependente

- **Preço Unitário:** Variável numérica que representa o valor unitário do terreno, obtida através da divisão do preço total do terreno pela respectiva área, expresso em R\$/m².

b) Variáveis Independentes

- **Área:** (*variável utilizada no modelo*) – variável numérica que representa a área dos terrenos em m². Na presente avaliação foram considerados os seguintes valores de área para os lotes avaliandos e para o terreno sob Concessão de Uso: Lote 01 = 3.700,71 m²; Lote 02 = 3.676,26 m²; Lote 03 = 4.002,31m² e Lote 04 = 4.000,33m²; Terreno sob Concessão de Uso = 4.400,00 m².

- **Renda per capita IBGE 2022 s/ Krigagm (R\$):** (*variável utilizada no modelo*) – variável numérica que representa a Renda IBGE 2022 s/ krigagem, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado;



- **Gabarito Padrão:** (*variável utilizada no modelo*) – Variável numérica que representa o nº de pavimentos padrão, de acordo com o plano diretor municipal;
- **Distância ao mar (m):** (*variável utilizada no modelo*) – variável numérica que indica a menor distância do elemento ao mar;
- **Data da coleta (nº):** (*variável não utilizada no modelo*) – variável numérica em que a data é transformada em uma sequência numérica baseada na periodicidade da coleta. No presente caso utilizou-se os valores 310 para o mês de outubro/2025 e 314 para o mês de fevereiro/2026;
- **Testada (m):** (*variável não utilizada no modelo*) – variável numérica que indica a medida em metros da(s) frente(s) do imóvel com o arruamento;
- **Gabarito (nº máximo de pavimentos admitido):** (*variável não utilizada no modelo*) – variável numérica que indica o número máximo de pavimentos permitido para construções no local considerado, segundo zoneamento do Plano Diretor;
- **Posição (meio de quadra = 1; Esquina = 2):** (*variável não utilizada no modelo*) – variável qualitativa que indica a posição ocupada pelo terreno na quadra em que se encontra. A classificação é binária, representada pelas categorias: Esquina ou meio de quadra.

9.3. Procedimentos estatísticos

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.

Na realidade, 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 INFER 32, desenvolvido pela empresa Ária Informática.

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:

$$[Prç \text{ Unit}] = \text{Exp}(6,5308 - 9,3906 \times 10^{-5} \times [\text{Área}] + 0,21429 \times \text{Ln}([\text{Renda IBGE 2022 s/ Krigagm}]) + 0,7375 \times \text{Ln}([\text{Gabar. Padrão}]) - 0,16630 \times \text{Ln}([\text{Distancia ao mar}]))$$



Regressores do Modelo
Intervalo de confiança de 80,0 %.

Quadro 02 - Valor obtido dos regressores para o modelo

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b1 = -9,3906 \times 10^{-5}$	$8,6936 \times 10^{-6}$	$-1,0535 \times 10^{-4}$	$-8,2462 \times 10^{-5}$
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	$b2 = 0,2142$	0,1143	0,0637	0,3648
Gabar. Padrão	$b3 = 0,7375$	0,1987	0,4759	0,9991
Distancia ao mar	$b4 = -0,1663$	0,0265	-0,2012	-0,1313

9.4. Verificação dos parâmetros estatísticos obtidos para o modelo

9.4.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente encontrado $r = 0,9553$ significa que há uma **correlação fortíssima entre os pontos pesquisados e o modelo selecionado**.

O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

9.4.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação ajustado encontrado r^2 ajustado = **0,8985** significa que **89,85%** da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com os parâmetros normativos e representa o poder de explicação das variáveis independentes sobre a variável dependente.

9.4.3. Análise da Variância

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada.

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor calculado $F_{\text{calculado}} = 65,21$ supera o $F_{\text{tabelado}} = 4,177$, indicando uma **significância de $7,4 \times 10^{-11}\%$** e aceitando-se a hipótese de existência da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão, e **o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau III**.

9.4.4. Significância dos Regressores

Ao rejeitar ou não uma hipótese, pode-se cometer erros. Essa probabilidade de erro denomina-se nível de significância. Quanto maior o valor da significância, maior será a probabilidade de o erro ocorrer. No caso de avaliação de imóveis, a intenção quando é formulada a hipótese de que uma variável qualquer tenha influência sobre o valor, é de mostrar que existe grande probabilidade de estar certo, por isso **é necessário um nível de significância bastante reduzido**.

No modelo em questão obteve-se o seguinte quadro para a significância dos regressores:



Teste bicaudal - significância 10,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,7081$

Quadro 03 - Teste Bicaudal

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-10,85	$6,0 \times 10^{-9}\%$	Sim
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	b2	2,697	1,2%	Sim
Gabar. Padrão	b3	3,807	0,08%	Sim
Distancia ao mar	b4	-8,865	$3,4 \times 10^{-7}\%$	Sim

Observações: Os coeficientes são importantes na formação do modelo, aceita-se a hipótese de β diferente de zero e o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Teste unicaudal - significância 10,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3163$

Quadro 04 - Teste Unicaudal

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-10,80	$3,3 \times 10^{-9}\%$
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	b2	1,873	3,6%
Gabar. Padrão	b3	3,711	0,05%
Distancia ao mar	b4	-6,257	$7,6 \times 10^{-5}\%$

9.4.5. Verificação de autocorrelação

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas.

Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, pode-se descartar a existência de autocorrelação. Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação e o nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

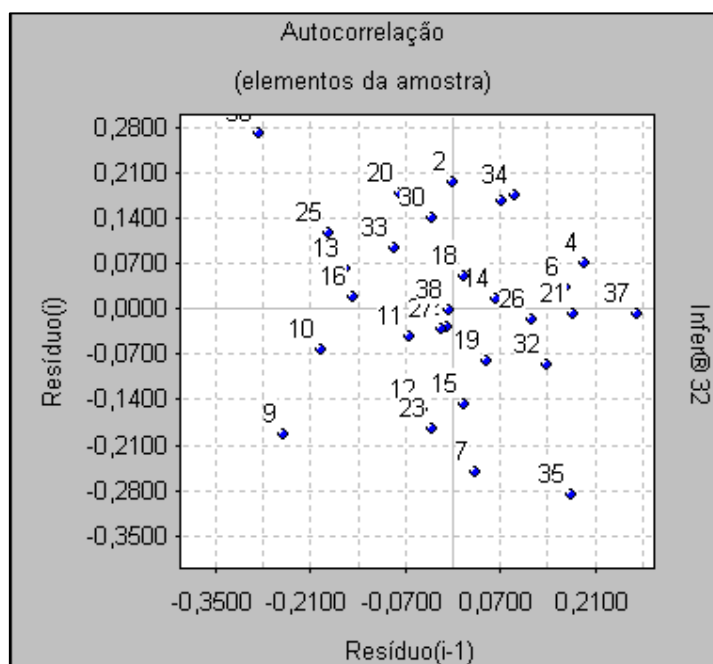


Figura 6 – Análise da Autocorrelação



9.4.6. Distribuição dos resíduos normalizados

A análise dos resíduos pode ser verificada comparando as frequências acumuladas dos resíduos padronizados observados na amostra, com as porcentagens esperadas para uma distribuição normal. Os valores abaixo foram obtidos do modelo de regressão e estão de acordo com a norma:

Quadro 05 – Análise dos resíduos normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

9.4.7. Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade é realizada pela análise do gráfico de resíduos versus os valores ajustados pelo modelo, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente em torno de uma reta horizontal (modelo homocedástico), sem nenhum padrão definido. O presente modelo de regressão é considerado homocedástico, uma vez que os pontos estão distribuídos aleatoriamente em torno da reta horizontal, conforme observado no gráfico:

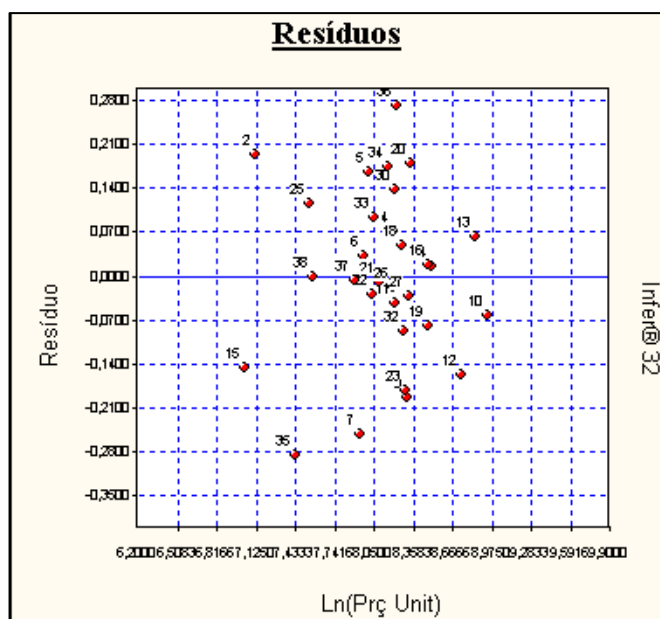


Figura 7 – Análise da Homocedasticidade
(Gráfico usado para verificação de homocedasticidade do modelo)

9.4.8. Linearidade

A linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, ou seja, analisando-se o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável. O presente laudo atende a este pressuposto, conforme comportamento gráfico das variáveis estudadas no tratamento estatístico.

A seguir, é possível observar o comportamento de cada variável independente em relação à variável dependente através dos gráficos gerados no modelo selecionado:



Gráficos da Regressão (2D) – Prç Unit x Área

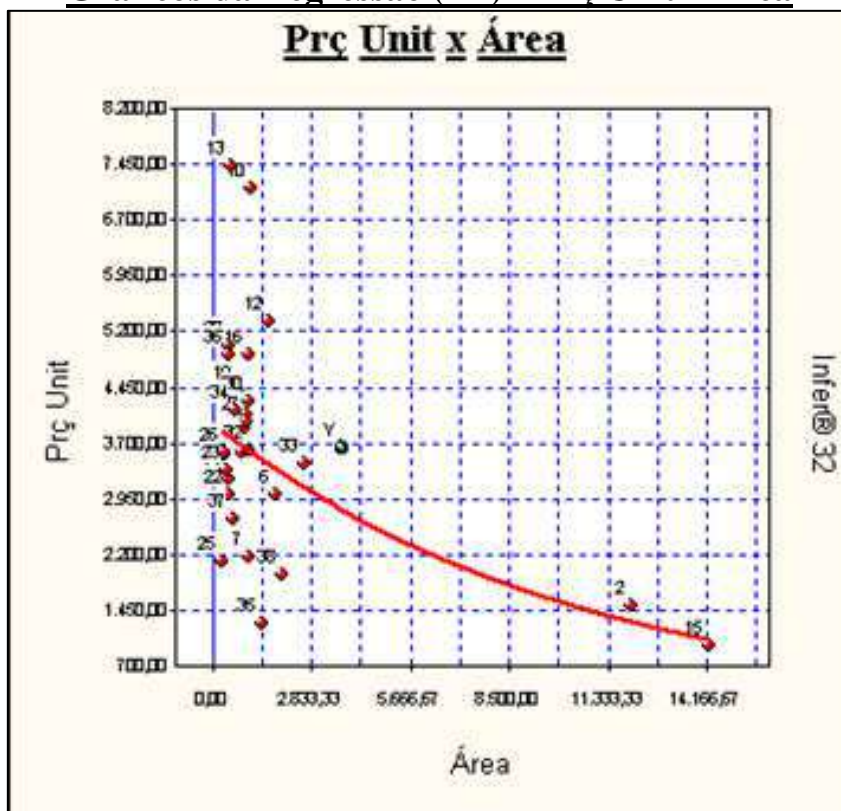


Figura 8 – Prç Unit x Área

Verifica-se que o valor unitário do terreno decresce com o aumento de sua área

Gráficos da Regressão (2D) – Prç Unit x Renda IBGE

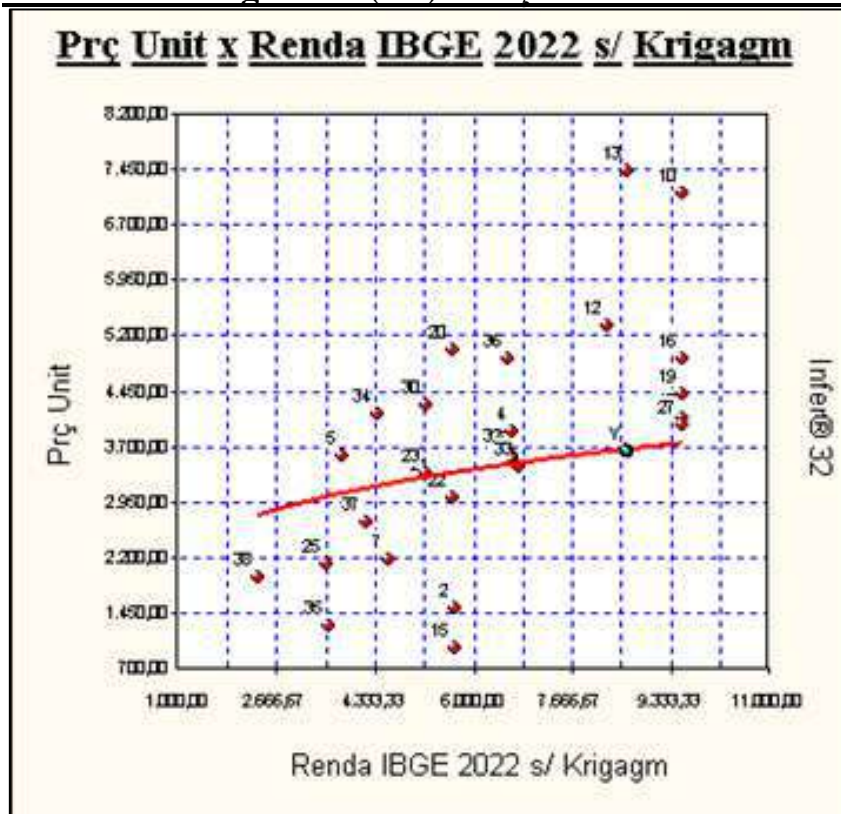


Figura 9 – Prç Unit x Renda IBGE

Verifica-se que o valor unitário do terreno aumenta com o aumento da Renda per capita IBGE



Gráficos da Regressão (2D) – Prç Unit x Gabar. Padrão

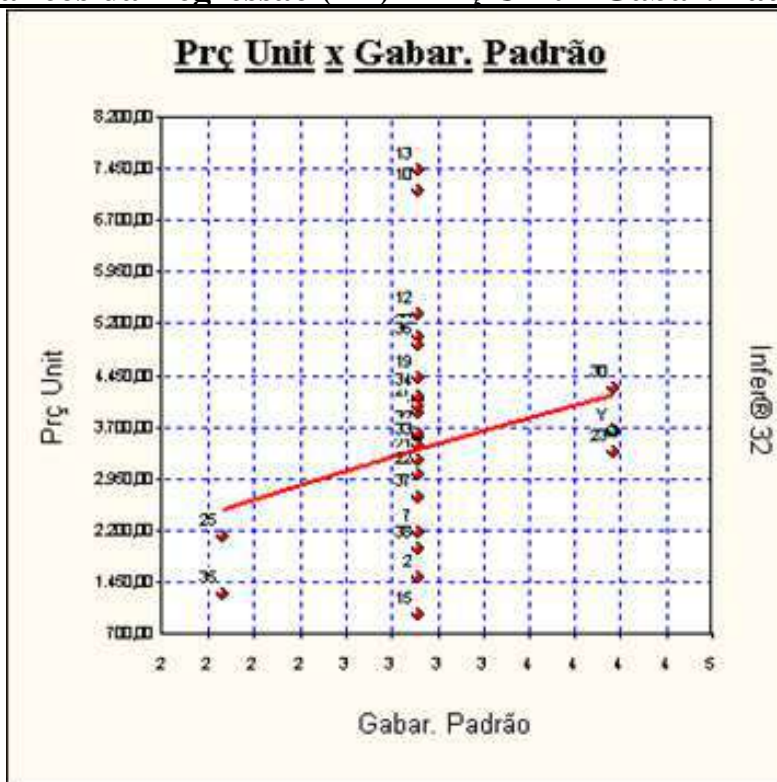


Figura 10 – Prç Unit x Gabar. Padrão

Verifica-se que o valor unitário do terreno aumenta com o aumento do Gabarito Padrão

Gráficos da Regressão (2D) – Prç Unit x Distância ao mar

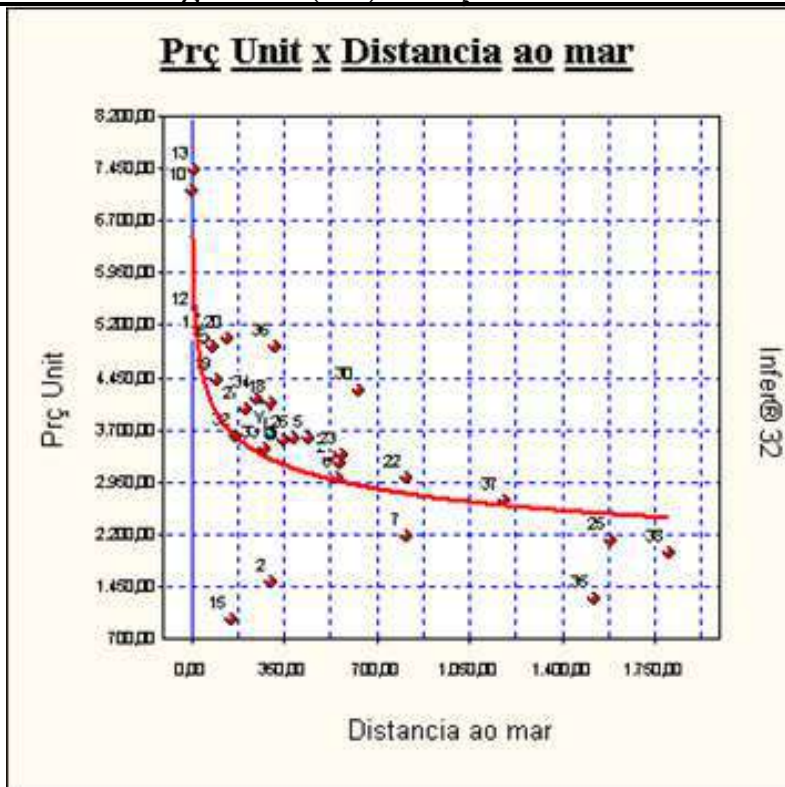


Figura 11 – Prç Unit x Distância ao mar

Verifica-se que o valor unitário do terreno diminui com o aumento da sua distância ao mar



9.4.9. Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

- Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.
- Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados e pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, constantes no tratamento estatístico.

9.4.10. Multicolinearidade

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. No presente laudo não há resultados superiores a 0,80 na correlação entre as variáveis independentes, indicando ausência de multicolinearidade.

9.4.11. Outliers e pontos influenciantes

Os elementos com Desvio Padrão (DP) superior a 2,00 (em módulo), os quais, indicam a existência de outliers, foram retirados do modelo. Por sua vez, a existência de pontos influenciantes é realizada com auxílio do Diagrama de Cook, que no presente laudo indica a sua inexistência, conforme visualizado no tratamento estatístico.

9.4.12. Verificação do Intervalo de Confiança (item A.10.1.1 da NBR 14653-2)

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.

A partir do modelo selecionado, foram obtidos os seguintes valores unitários para o intervalo de confiança dos lotes em estudo:

Quadro 06 - Valores unitários dos Lotes Avaliandos (R\$/m ²) – V _{unit}					
Imóvel	Área (m ²)	V _{unit_min}	V _{unit_estim}	V _{unit_max}	Situação
Lote 01	3.700,71	R\$ 3.290,51/m ²	R\$ 3.635,42/m ²	R\$ 4.016,48/m ²	para alienação
Lote 02	3.676,26	R\$ 3.298,34/m ²	R\$ 3.643,77/m ²	R\$ 4.025,39/m ²	
Lote 03	4.002,31	R\$ 3.327,20/m ²	R\$ 3.667,52/m ²	R\$ 4.042,66/m ²	
Lote 04	4.000,33	R\$ 3.327,83/m ²	R\$ 3.668,19/m ²	R\$ 4.043,36/m ²	
Terreno sob Concessão	4.400,00	R\$ 3.200,17/m ²	R\$ 3.533,07/m ²	R\$ 3.900,59/m ²	para desmembramento

Onde:

- V_{unit_min} é o valor unitário mínimo estimado para o modelo;
- V_{unit_estim} é o valor unitário correspondente à Estimativa de Tendência Central (ETC);
- V_{unit_max} é o valor unitário máximo estimado para o modelo.



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.

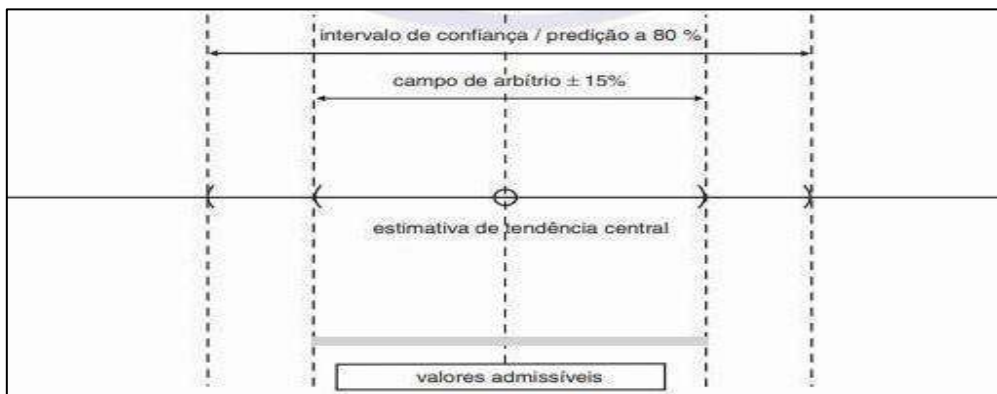


Figura 12 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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”.

Atendendo à referida recomendação normativa, no **Quadro 07** são apresentados os valores do **Intervalo de Confiança** adotados, após a verificação de qual dos valores extremos são mais restritivos: se os valores extremos do **intervalo de confiança de 80%**, fornecido pelo INFER, ou os valores extremos do **Campo de Arbítrio, correspondentes a ± 15% sobre a estimativa de tendência central (valor médio)**. No caso em questão, os valores extremos fornecidos pelo **intervalo de confiança de 80%** foram mantidos porque foram mais restritivos que o do **Campo de Arbítrio**.

Quadro 07 – Verificação dos valores unitários dos terrenos avaliados (R\$/m ²) – V _{unit} , após a aplicação do Campo de Arbítrio					
V _{unit}	V _{unit}	Mínimo	Médio	Máximo	Situação
Lote 01	INFER 32	3.290,51	3.635,42	4.016,48	Manter
	Campo de Arbítrio	3.090,11	3.635,42	4.180,73	-----
Lote 02	INFER 32	3.298,34	3.643,77	4.025,39	Manter
	Campo de Arbítrio	3.097,20	3.643,77	4.190,34	-----
Lote 03	INFER 32	3.327,20	3.667,52	4.042,66	Manter
	Campo de Arbítrio	3.117,39	3.667,52	4.217,65	-----
Lote 04	INFER 32	3.327,83	3.668,19	4.043,36	Manter
	Campo de Arbítrio	3.117,96	3.668,19	4.218,42	-----
Terreno sob Concessão	INFER 32	3.200,17	3.533,07	3.900,59	Manter
	Campo de Arbítrio	3.003,11	3.533,07	4.063,03	-----
Campo de Arbítrio: limitação de 15%, para mais e para menos, em relação ao valor médio obtido no modelo de regressão.					



10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS AVALIANDOS

Na presente avaliação, considerando os valores extremos dos Intervalos de Confiança apresentados no Quadro 7, assim como os valores unitários médios obtidos para os lotes avaliandos (Lote 01 = R\$ 3.635,42/m²; Lote 02 = R\$ 3.643,77/m²; Lote 03 = R\$ 3.667,52/m² e Lote 04 = R\$ R\$ 3.668,19/m²), adotou-se o valor de R\$ 3.650,00/m² como valor unitário médio dos lotes avaliandos, e manteve-se o valor unitário médio igual a R\$ 3.533,07/m² obtido para o Terreno sob Concessão.

Dessa forma, o valor de mercado de cada avaliando foi obtido multiplicando-se o seu correspondente valor unitário médio ($V_{\text{unitário médio}}$) pela sua respectiva área.

Assim, tem-se que:

$$V_{\text{aval}} = (AT \times V_{\text{unitário médio}})$$

Onde:

V_{aval} – Valor de mercado do avaliando;

AT – Área Territorial em m²;

$V_{\text{unitário médio}}$ – Valor Unitário em R\$/m² encontrado no modelo estatístico (Software Infer32), após análise considerada.

Portanto, para o valor unitário médio adotado, são obtidos os seguintes valores:

Quadro 08 - Valor de mercado médio			
$V_{\text{aval médio}} = (AT \times V_{\text{unitário médio}})$			
Lote	Área	$V_{\text{unitário médio}}$	VL médio
Lote 01	3.700,71 m ²	R\$ 3.650,00 / m ²	R\$ 13.507.591,50
Lote 02	3.676,26 m ²	R\$ 3.650,00 / m ²	R\$ 13.418.349,00
Lote 03	4.002,31 m ²	R\$ 3.650,00 / m ²	R\$ 14.608.431,50
Lote 04	4.000,33 m ²	R\$ 3.650,00 / m ²	R\$ 14.601.204,50
Terreno sob Concessão	4.400,00 m ²	R\$ 3.533,07 / m ²	R\$ 15.545.508,00

Dessa forma, considerando o arredondamento admissível da Norma 14.653-1, em seu item 6.8.1 (inferior a 1%), são obtidos os seguintes valores de mercado para os avaliandos:

- Lote 01: R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais);
- Lote 02: R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais);
- Lote 03: R\$ 14.600.000,00 (quatorze milhões e seiscentos mil reais);
- Lote 04: R\$ 14.600.000,00 (quatorze milhões e seiscentos mil reais);
- Terreno sob Concessão: R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).

Portanto, os valores de mercado resultantes dos terrenos avaliandos serão:

- Terreno composto pelos Lotes 1 a 4 (para alienação): R\$ 52.200.000,00 (cinquenta e dois milhões e duzentos mil reais);
- Terreno sob Concessão (a ser desmembrado): R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos 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, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme o previsto no item 9.2.1 da NBR 14653 2, a **avaliação do terreno** utilizou o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e foi enquadrada no **GRAU III de fundamentação e Grau III de Precisão**. O detalhamento do enquadramento do Laudo encontra-se no **Anexo III**.

12- ENCERRAMENTO DO DOCUMENTO

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.

O engenheiro responsável técnico signatário do presente laudo se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo de Avaliação é composto por 105 (cento e cinco) páginas, editadas, numeradas e assinado digitalmente por seu responsável técnico, incluindo os seguintes ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II – Tabela de Elementos Amostrais;

ANEXO III – Enquadramento do Laudo segundo o grau de Fundamentação e Precisão;

ANEXO IV – Extrato do Software INFER32 – Lote 03;

ANEXO V – Matrículas dos Registros dos Imóveis;

ANEXO VI – Termo de concessão de uso nº 47/2019;

ANEXO VII – Consulta automatizada para fins de construção Nº 8445/2025;

ANEXO VIII – Consulta automatizada para fins de construção Nº 8446/2025;

ANEXO IX – Levantamento topográfico cadastral dos imóveis avaliandos.

Florianópolis, 02 de março de 2026.

Eng. Civil Bruno Ceotto Sobrinho

CREA-SC 181647-1

Matrícula: 0645.756-8-01

Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina

13- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT 14653-1:2019. **Avaliação de Bens – Parte 1: Procedim. Gerais**. Rio de Janeiro, ABNT, 2019.

ABNT 14653-2:2011. **Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro, ABNT, 2011.

