



Processo SEA 00008487/2025

Dados da Autuação

Autuado em: 09/05/2025 às 10:14

Setor origem: SEA/DGPA - Diretoria de Gestão Patrimonial

Setor de competência: SEA/DGPA - Diretoria de Gestão Patrimonial

Interessado: André Luis Toigo Diesel

Classe: Projeto de Lei sobre Permuta de Bem Imóvel

Assunto: Permuta de Bem Imóvel

Detalhamento: Processo sobre permuta de bens imóveis



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



FEV. 2025



SIGEP 1386



POLÍCIA MILITAR DE SANTA CATARINA (ESTANDE DE TIRO)

FLORIANÓPOLIS/SC.



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

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

10 de Fevereiro de 2025.

DATA DA VISTORIA:

05 de Fevereiro de 2025.

OBJETO:

Terreno Urbano com benfeitorias

FINALIDADE:

Determinação do Valor de Mercado

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

LOCALIZAÇÃO:

Rodovia SC 401, s/n – Santo Antônio de Lisboa – Florianópolis - SC.

ÁREA ESCRITURADA:

75.500,00 m²

ÁREA AVALIADA:

60.500,00 m²

ÁREA SUPRIMIDA
(concessão de uso):

15.000,00 m² (GOB – Grande Oriente do Brasil)

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula nº 100.250 - 2º Ofício do Registro de Imóveis da Capital – SC.

PLANEJAMENTO URBANO:

Zoneamento (LCM 739/2023):

- AMS-2.5 - Área Mista Serviços (Coeficiente de aproveitamento: 1 = básico / 3 = total) e Taxa de ocupação: 50%)
- APL – Área de Preservação com uso Limitado (Coeficiente de aproveitamento: 0,2 e Taxa de ocupação: 15%)
- ACI – Área Comunitária Institucional; (índices não definidos)

PREFEITURA (Insc.):

- Inscrição 30.84.091.0307
- Inscrição 30.84.034.0032
- Inscrição 30.84.034.0437



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

Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado – Área em AMS (Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão I) e
Método Comparativo de Dados de Mercado – Área em APL-E (Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão II).

	Área em AMS	Área em APL-E	Valor total
Mínimo (campo de arbítrio):	21.837.274,53	7.486.952,46	29.324.226,99
AVALIAÇÃO DE MERCADO: Estimado:	25.690.911,21	8.808.179,37	34.499.090,58
Máximo (campo de arbítrio):	29.554.547,89	10.129.406,27	39.683.954,16

Valor tendência central (estimado): R\$34.500.000,00 (Trinta e quatro milhões e quinhentos mil reais)



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, Diretoria de Gestão Patrimonial, Coordenadoria de Engenharia da Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO

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

A NBR-14.653-4/2002 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.9.1:

“valor patrimonial: Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.”

4. FINALIDADE

Subsidiar decisão dos gestores, acerca de futuro processo de alienação/permuta do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Gerência de Regularização Fundiária (GERF) - Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (DGPA/SEA).

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado do seguinte bem imóvel: uma parcela 60.500,00 m² do terreno urbano com 75.500,00 m² localizado no bairro Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis/SC. Foi suprimida desta



avaliação a área de 15.000,00 m² concedida ao Grande Oriente do Brasil – GOB (AV 1 – 110.250 – Concessão de Uso nº 003/2011).

O avaliando possui topografia plana na região frontal e nos fundos com acentuado com área entre 25% e 45% de declividade. Apresenta intersecção com uma Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico, conforme relatórios de informações geográficas nº76273, 76751 e 76755, emitidos pelo IMA, que deverá ser verificado junto aos órgãos competentes a sua caracterização, uma vez que na consulta ambiental automatizada da Prefeitura Municipal de Florianópolis, tal evento também é indicado (ver anexo XIII e XIV). O terreno está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 1386.

A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano da cidade de Florianópolis, e conta com pavimentação, água tratada, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia, entre outros. O plano diretor, em seu zoneamento, prevê que o imóvel avaliando está localizado na AMS – Área Mista de Serviço, APL – Área de Preservação de uso Limitado e ACI – Área Comunitária Institucional.

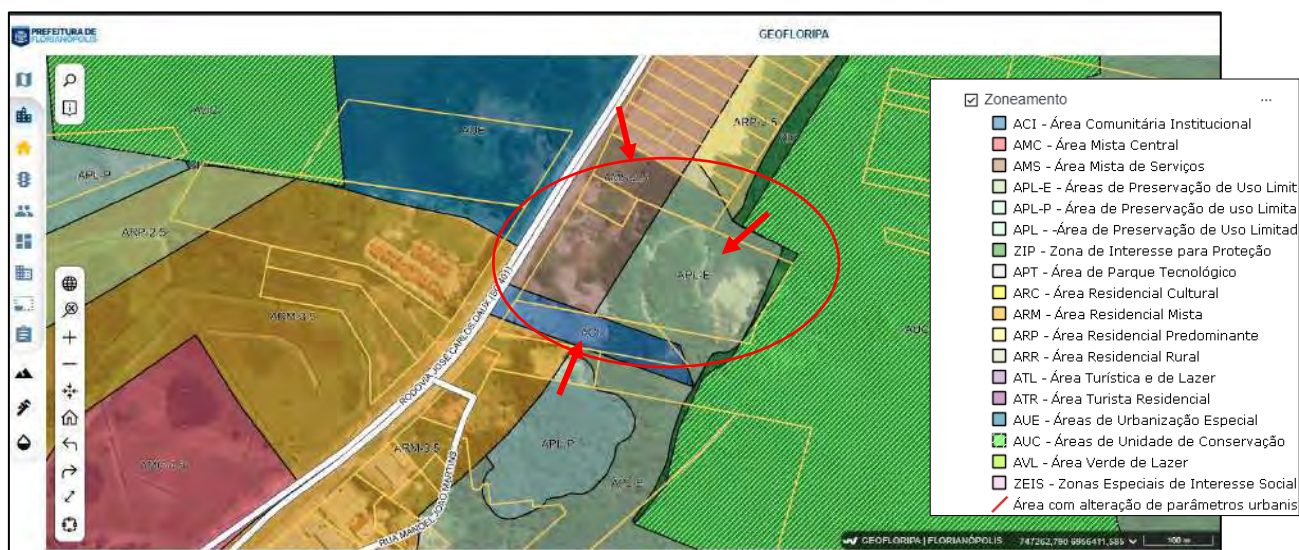


Figura 01 – Zoneamento urbano - imóvel avaliando. Fonte: GeoFloripa - GeoWize.



Figura 02 – Polígono do avaliando - <http://geoseuc.ima.sc.gov.br/#/>

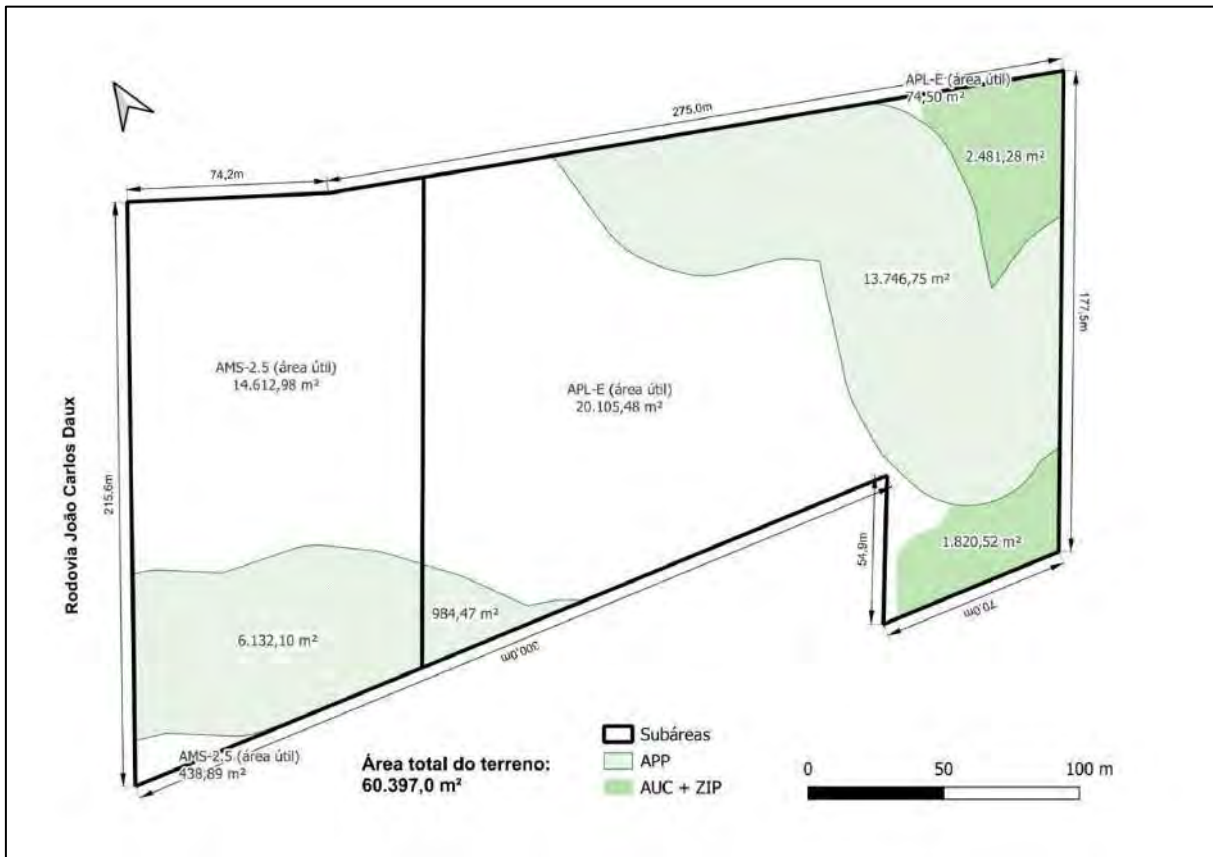


Figura 03 – Áreas em APP de Curso Hídrico definida pelo IMA – (<http://geoseuc.ima.sc.gov.br>) com o incremento das camadas definidas para o Zoneamento (AUC, ZIP, AMS e APL-E) extraídas do Sistema GeoWise – Geoprocessamento do Município de Florianópolis (Geofloripa). <https://geofloripa.pmf.sc.gov.br/urbano/imobiliario/>

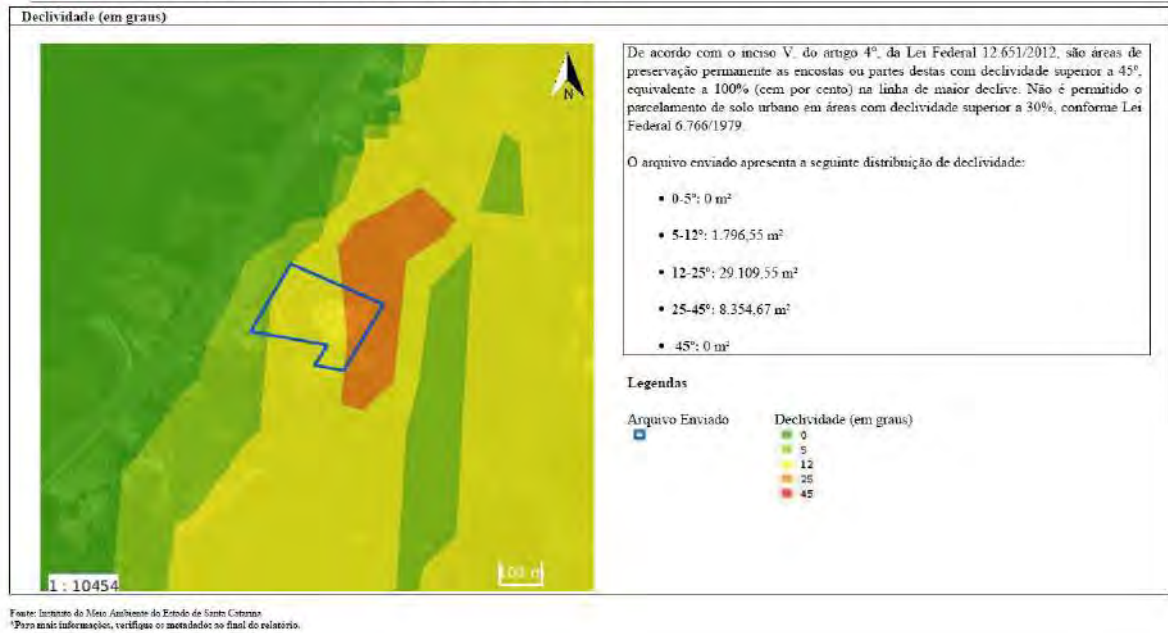


Figura 04 – Definição da distribuição da declividade em relação ao avaliando. Extraído do relatório do IMA através da delimitação do polígono (avaliando).

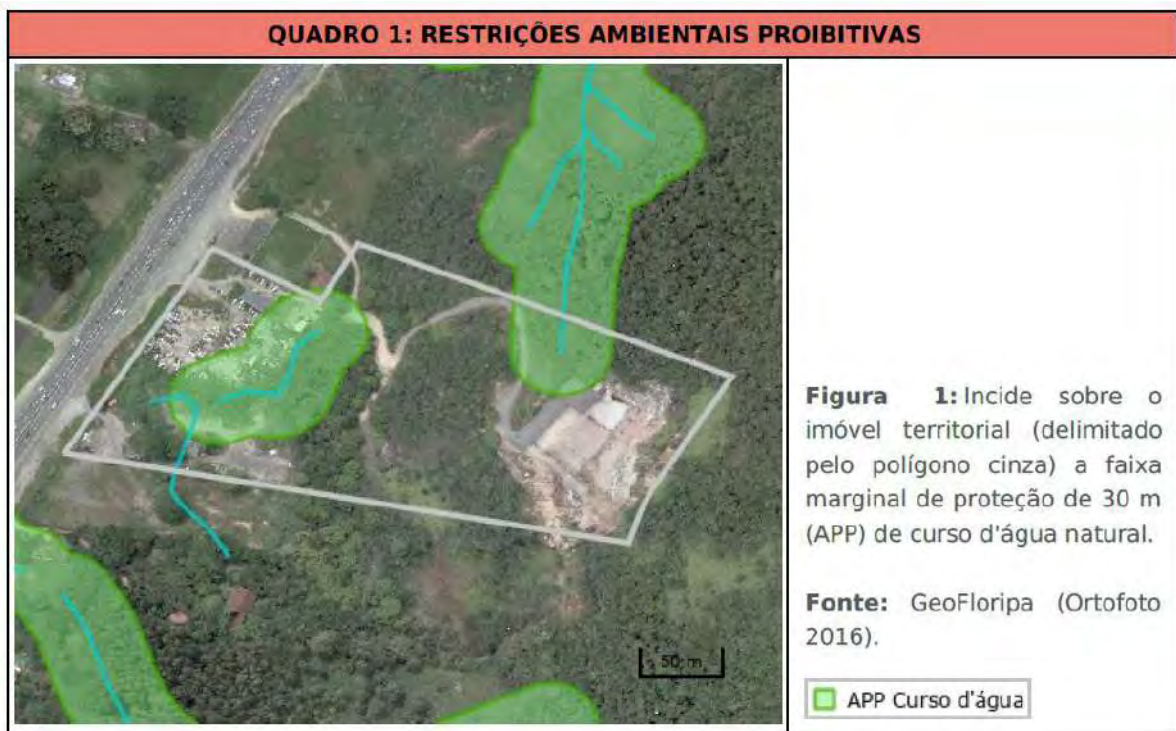


Figura 05 – Consulta Ambiental N° 17374851064303/2025 – FLORAM (21/01/2025),



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 (Certidão de inteiro teor) nº 100.250 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis;

b) Levantamento topográfico elaborado pela COENG-SEA. Adotado para efeitos de cálculo os pontos georreferenciados (conforme Figura 02) apesar de apresentar 40,29m² de divergência em relação à área de matrícula;

c) Vistoria do imóvel;

d) Geoprocessamento Municipal de Florianópolis (GEOWISE);

e) As benfeitorias foram desconsideradas na presente análise em função da idade, pela localização das mesmas em relação ao zoneamento e às restrições ambientais;

f) Lei Complementar Municipal nº 482/2014 e Lei Complementar Municipal 739/2023;

g) Foram emitidas consultas automatizadas para fins de construção nº2724/2025 e nº2725/2025 por inscrição imobiliária (30.84.091.0307.002 e 30.84.034.0032.001) junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis;

h) Foram emitidas consultas ambientais automatizadas – FLORAM - Consulta N° 17374864374444/2025 e Consulta N° 17374851064303/2025. Indicação de área com restrição ambiental – APP (ver anexo);

i) Foram emitidas consultas junto ao IMA – Instituto de Meio Ambiente, através do seu portal de consultas, os Relatórios de Informações Geográficas nº 76.273, 76.751 e 76.755;

j) As edificações existentes em função da idade do imóvel, condições atuais e localização foram desconsideradas na presente análise;

k) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;

l) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento **d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia**, sistema viário e outros;

m) 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)

n) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo I.

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) O imóvel, objeto desse laudo de avaliações, foi desapropriado em favor do Estado de Santa Catarina, conforme escritura lavrada em 18/05/1972;

c) Existe a concessão de uso de 15.000,00m² na faixa lateral direita do imóvel ao GOB – Grande Oriente do Brasil, com prazo de vigência de 50 anos, sendo que esta área não faz parte desta avaliação;

d) Os valores referentes à possível inadimplência específica dos gastos mensais do imóvel, como taxa de resíduos sólidos, IPTU, entre outras, não foram consideradas nessa análise;

e) Adotou-se os critérios/mapas estabelecido no sistema de geoprocessamento - GeoWise – PMF, e na Lei Complementar Municipal 739/2023 – Novo Plano Diretor e na



Consulta Prévia Automatizada. Esta análise prévia não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes;

f) O zoneamento previsto como ACI foi desconsiderado, uma vez que a mesma não estabelece os limites de ocupação, desta forma utilizou-se o zoneamento adjacente, conforme estabelece o Art. 31. da lei complementar 739/2023 que altera o Art. 54 da lei 482/2014;

~~Art. 54 Os limites de ocupações das Áreas Comunitárias Institucionais são os definidos pelo zoneamento adjacentes, ou por estudo específico realizado pelo IPUF. (Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 21658/2020 (Lei Complementar nº 482, de 2014)~~

Art. 31. Altera o art. 54 da Lei Complementar nº 482, de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 54. Os limites de uso e ocupação das Áreas Comunitárias Institucionais são assim definidos:

I - 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; e

II - 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 macro área de uso urbano adjacente. Parágrafo único. Quando existirem diversos zoneamentos adjacentes, a definição do zoneamento será realizada mediante estudo técnico que deve observar critérios de vizinhança de acordo com regulamentação específica. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023) (grifo nosso);

g) Inseridas as coordenadas do imóvel constantes do levantamento topográfico realizado (bem com foram projetados os vértices dos fundos da área concedida ao GOB), junto ao IMA – Instituto de Meio Ambiente, através do seu portal de consultas, foi emitido, em jan/2025, os Relatórios de Informações Geográficas nº 76.273, 76.751 e 76.755. A página 11(onze) do relatório (76.273) trata de Área de Preservação Permanente, sendo feito o seguinte apontamento: O arquivo enviado apresenta a intersecção com uma Área de Preservação de Permanente de Curso Hídrico com 20.878,00 m². Nota-se ainda, a referência à declividade (em graus), definindo uma área de 8.354,63 m² na declividade 25% a 40% (página 9);

h) A área indicada na declividade de 25% a 40% pelo IMA, foi considerada com área com restrição na presente avaliação. A Lei complementar estabelece que:

Art. 88 Não é permitido o parcelamento do solo, as edificações, os aterros e quaisquer outras obras:



IV - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; e (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023). (grifo nosso)

Uma vez que o levantamento topográfico não delimitou as curvas de nível, foi adotado para efeito desta avaliação, a área estabelecida no relatório do IMA (página 11) como *non aedificandi*, acrescida das áreas inseridas nos zoneamentos ZIP (Zona de Interesse de Proteção) e AUC (Áreas de Unidade de Conservação), bem como a área de em APL-E constante da parcela estar entre 25 a 30%;

i) *A Lei complementar estabelece ainda que:*

"Art. 44-A. No caso de divergência entre a delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APP) e/ou Áreas de Preservação Limitada (APL) constante nos mapas de zoneamento e as definições estabelecidas nas legislações aplicáveis, poderá ser solicitada reavaliação da caracterização e redefinição dos parâmetros urbanísticos para a área em questão.

§ 1º A reavaliação deverá ser feita com base em estudos técnicos ambientais que poderão ser realizados pelo interessado, com base em termo de referência estabelecido pelo órgão ambiental, cuja ausência não impedirá o exercício do direito de reavaliação pelo interessado

j) Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos;

k) A análise de recuos e áreas *non aedificandi* estabelecidas pela faixa de domínio, não foram consideradas neste laudo, uma vez que levantamento topográfico não definiu a área atingida;

l) **As Áreas de Preservação Permanente (APP's) sofrem limitações administrativas e constitui um ônus a ser suportado pelo proprietário que não gera impedimento total de disposição, utilização ou alienação da propriedade, como acontece nas desapropriações. Quanto ao uso dependerá de prévia autorização de órgãos ambientais, apesar de estar sob domínio dos proprietários. São passíveis de indenização em qualquer processo desapropriatório;**

m) O imóvel já sofreu a extração de materiais (pedreira/jazida) e encontra-se inativado para este fim. Foi considerada para efeitos de cálculo a inatividade da pedreira/jazida, não sendo ponderado uma possível extração;

n) Não foi realizada nenhuma análise quanto ao valor indireto do terreno, em relação a valoração ambiental do imóvel e de seus recursos naturais presentes, como consideração de suas funções ecossistêmicas de regulação térmica, proteção do solo, retenção da água da chuva, abrigo da fauna, estoque de carbono retido na mata e análise do tipo de material disponível na pedreira;



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

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]

9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes área, número de pavimentos (zoneamento), renda (IBGE), localização, incorporação e data, sendo a variável dependente o valor por metro quadrado de área. Foi realizado teste com a variável frente, topografia, vocação, coeficiente de aproveitamento máximo e taxa de ocupação, contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada (acima de 30%) e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.



Segue abaixo, as variáveis escolhidas para a presente avaliação:

Variável Dependente:

Variável – Valor por metro quadrado: Foi utilizado, como variável dependente, o valor por metro quadrado de área do imóvel (R\$/m²).

Variáveis Independentes:

- a) Variável Área: variável quantitativa (numérica) que define a área total do terreno.
- b) Variável Renda: variável quantitativa (numérica) que define a renda em relação à rua que o imóvel está inserido (Renda, por setor censitário, IBGE 2010);
- c) Variável Localização: variável tipo código alocado, que define a localização do imóvel em relação ao polo de valorização (SC 401);
- d) Número de pavimentos: variável quantitativa (numérica) que define o número de pavimentos permitidos pelo zoneamento acrescidos de ADI quando possível;
- e) Variável Incorporação: variável tipo código alocado, que define a qualidade e características do terreno para o melhorar aproveitamento em uma possível incorporação, com análise do relevo, mata, rochas, valas, áreas de preservação;
- f) Variável Data (mês): variável quantitativa (numérica) que define o mês de ocorrência do evento no mercado: (6 = junho/2023; 25 = janeiro/2025).

9.2. ANÁLISE DO MODELO PARA ÁREA MISTA DE SERVIÇO - AMS

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação III, conforme item 9.1 do presente laudo. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor unitário}] = \text{Exp}(7,4244 - 0,24898 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 1,4555 \times 10^{-4} \times [\text{Renda}] + 0,10669 \times [\text{Numero de Pavimentos}] + 0,25626 \times [\text{Localização}] + 0,6918 \times \text{Ln}([\text{Incorporável}]) - 1,2914 \times 10^{-2} \times [\text{Data}])$$

Regressores do Modelo
Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,248	4,240x10 ⁻²	-0,304	-0,193
Renda	b2 = 1,455x10 ⁻⁴	4,374x10 ⁻⁵	8,818x10 ⁻⁵	2,029x10 ⁻⁴
Número de Pavimentos	b3 = 0,106	4,149x10 ⁻²	5,226x10 ⁻²	0,161
Localização	b4 = 0,256	0,113	0,106	0,405
Incorporável	b5 = 0,691	0,169	0,468	0,914
Data	b6 = -1,291x10 ⁻²	6,830x10 ⁻³	-2,187x10 ⁻²	-3,955x10 ⁻³

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo



9.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9309$ significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

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

9.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,8666$ significa que 86,66% são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.2.3. 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 indica uma significância de $F = 2,0 \times 10^{-9}\%$, aceitando-se a hipótese 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.

9.2.4. 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 do erro ocorrer. No caso de avaliação de imóveis a intenção quando é formulada a hipótese 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 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0553$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-6,467	$4,5 \times 10^{-5}\%$	Sim
Renda	b2	3,395	0,20%	Sim
Número de Pavimentos	b3	3,146	0,4%	Sim
Localização	b4	3,585	0,12%	Sim
Incorporável	b5	5,662	$4,0 \times 10^{-4}\%$	Sim
Data	b6	-2,253	3,2%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,08542$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-5,872	$1,1 \times 10^{-4}\%$
Renda	b2	3,328	0,12%
Número de Pavimentos	b3	2,571	0,8%
Localização	b4	2,249	1,6%
Incorporável	b5	4,070	$1,7 \times 10^{-2}\%$
Data	b6	-1,891	3,4%

9.2.5. 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.

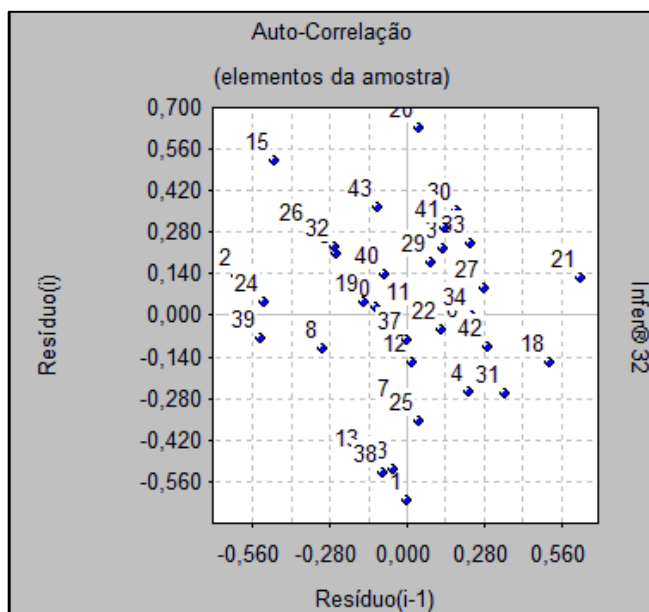


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação



9.2.6. Distribuição dos resíduos normalizados

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

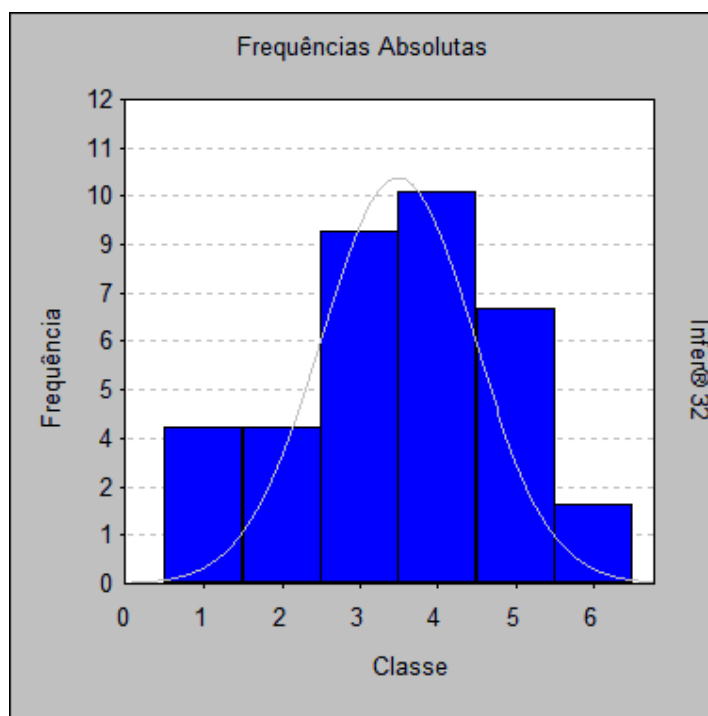


Gráfico 2 – Histograma.

9.2.7. Homocedasticidade

Um gráfico de resíduos versus os valores ajustados pelo modelo de regressão apresentando pontos distribuídos aleatoriamente em torno de uma reta horizontal (modelo homocedástico), sem nenhum padrão definido é um indicador favorável à aceitação da hipótese da variância constante para o erro. 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 abaixo:

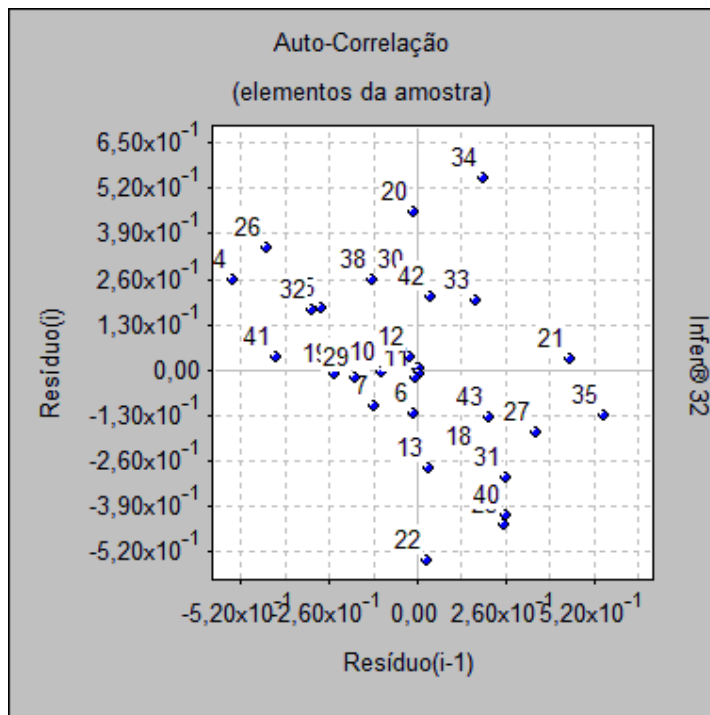


Gráfico 3 – Análise da Homocedasticidade

9.2.8. Linearidade

A verificação da linearidade pode ser feita através de gráficos da variável dependente em relação à cada variável independente. Abaixo é possível observar o comportamento através dos gráficos gerados pelo modelo:

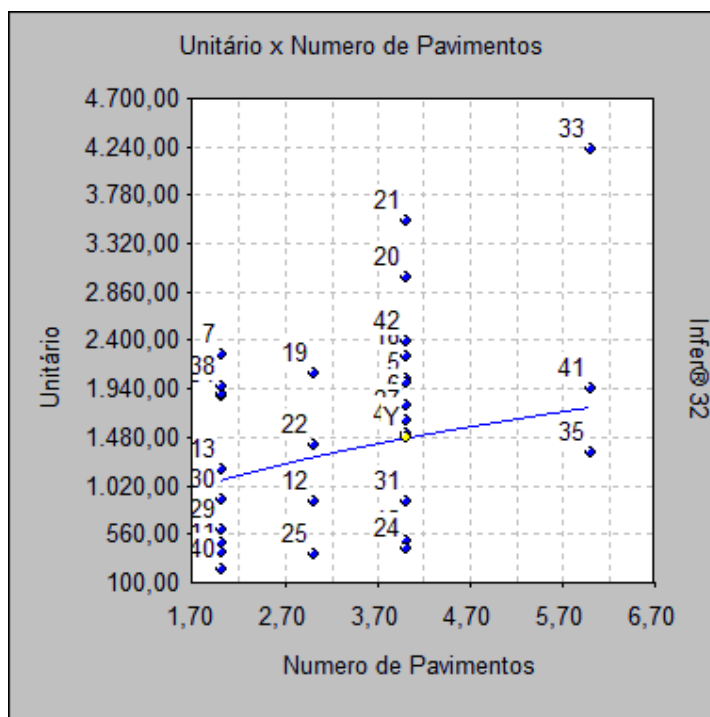


Gráfico 4 – Análise da Linearidade: R/m² x Número de pavimentos

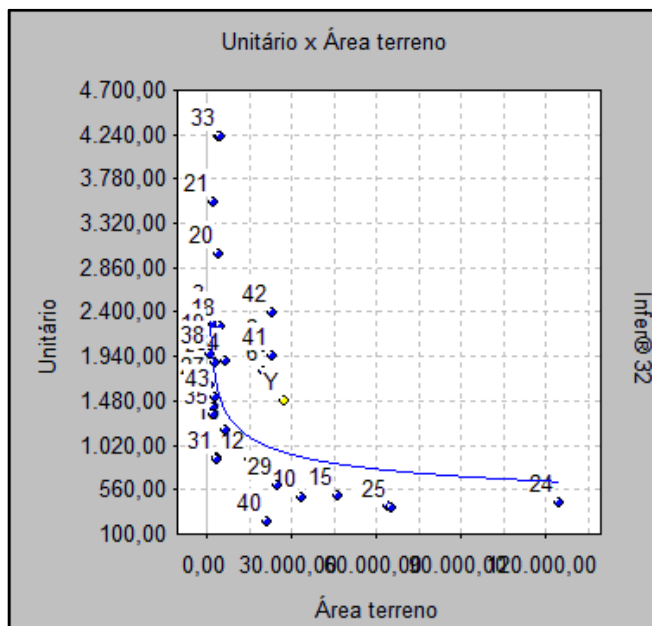


Gráfico 5 – Análise da Linearidade: R/m² x Área do Terreno

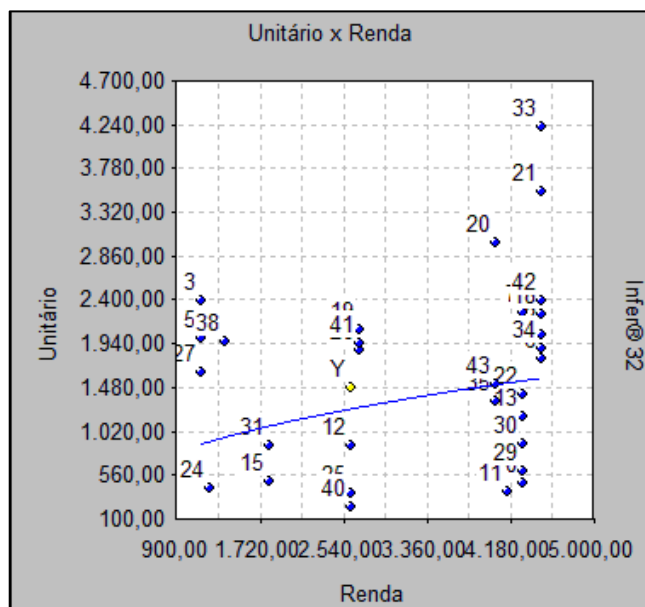


Gráfico 6 – Análise da Linearidade: R/m² x Renda

9.2.9. Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%.

Para a porção frontal do terreno com área total de 21.176,00 m², com zoneamento predominante em AMS 2-5, adotou-se o seguinte critério:

- Área em AMS 2-5 sem restrição: 15.051,87 m²,
- Área em AMS 2-5 com restrição: A1 = 6.132,10 m² (Área de Preservação Permanente de

Curso Hídrico);



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

Desta forma para área sem restrição o intervalo de confiança do custo do m² apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$ 1.251,85/m²;

Estimado: R\$ 1.559,68/m²

Máximo: R\$ 1.943,20/m²

A Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico, está sujeita a limitações administrativas e legais que constituem um ônus a ser suportado pelo proprietário, embora isso não constitua um impedimento para a sua utilização ou mesmo alienação. Quanto ao uso, isso dependerá de prévia autorização dos órgãos ambientais, apesar do imóvel se encontrar sob o domínio dos proprietários, e sendo passíveis de indenização em qualquer processo desapropriatório.

Nesse sentido, reconhece-se a existência de dificuldades para a aferição do preço dessas áreas, já que elas não são transacionadas livremente no mercado de imóveis.

A fim de conciliar esse tipo de situação, no presente caso, o valor unitário da área pertencente à APP será obtido utilizando-se o redutor de impostos territoriais que alguns municípios brasileiros adotam em suas legislações tributárias para fins de cálculo do IPTU. Nesse sentido, o art. 31 da Lei Complementar Nº 3.349/2009 do Município de Várzea Grande / MT, considera que:

“ **Art. 31** - Os terrenos que possuem área de preservação permanente terão o valor do terreno reduzido a partir da multiplicação com o seguinte redutor:

$$\text{Rapp} = 1 - \frac{(0,8 \times \text{App})}{\text{At}}$$

onde:

Rapp = redutor (do Valor Unitário) para área de preservação permanente;

App = área de preservação permanente;

At = área do terreno.”

[OBS: A expressão entre parênteses, em negrito, não consta do original]

Assim sendo, o valor de Rapp será dado por:

$$\text{App} = \text{A1} = 6.132,10 \text{ m}^2;$$

$$\text{At} = 21.183,97 \text{ m}^2.$$

$$\text{Rapp} = 1 - \frac{(0,8 \times 6.132,10)}{21.183,97} \Rightarrow \text{Rapp} = 0,7684$$

Dessa forma, os valores unitários, em R\$/m², referentes à Área de Preservação Permanente serão obtidos aplicando-se o redutor Rapp sobre os valores encontrados no modelo estatístico apresentado no Anexo IV (Software Infer32), ou seja:



TABELA DE VALORES UNITÁRIOS PARA O TERRENO

Valor unitário em R\$/m ² para o terreno			
Valor unitário de mercado	Mínimo	Médio	Máximo
V _{SRA} – para áreas sem restrições ambientais (obtido no modelo de regressão)	R\$ 1.251,85/m ²	R\$ 1.559,68/m ²	R\$ 1.943,20/m ²
V _{SRA} – para áreas com restrições ambientais, onde: V _{CRA} = V _{SRA} X (1 - Rapp)	R\$ 289,90/m ²	R\$ 361,18/m ²	R\$ 450/m ²

9.2.10. Cálculo do valor de mercado do terreno em AMS.

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno foi obtido através da multiplicação da área totais com e sem restrição pelo valor unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (R\$1.559,68/m²) para a área inserida em Área Mista de Serviço para área sem restrição e pelo valor do redutor Rapp (R\$361,18/m²) para Área com Restrição.

Assim temos:

$$V_{\text{ter-AMS}} = V_u \times A_{\text{TotalSemRestrição}} + V_u \times A_{\text{TotalComRestrição}}$$

Onde:

V_{ter-AMS} – valor do terreno, em R\$;

V_u – Valor unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

A_{TotalSemRestrição} – Área em AMS sem restrição, em m²;

A_{TotalComRestrição} – Área em AMS com restrição (APP), em m²;

V_u – Valor unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

V_{u'} – Valor unitário em R\$/m², aplicado redutor;

$$V_{\text{ter-AMS}} = V_u \times A_{\text{TotalSemRestrição}} + V_{u'} \times A_{\text{TotalComRestrição}}$$

$$V_{\text{ter-AMS}} = \text{R}\$1.559,68/\text{m}^2 \times 15.051,87 \text{ m}^2 + \text{R}\$361,18/\text{m}^2 \times 6.132,10 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{ter-AMS}} = \text{R}\$23.476.100,60 + 2.214.810,61$$

$$V_{\text{ter-AMS}} = \text{R}\$25.690.911,21$$

$$V_{\text{ter-AMS adotado}} = \text{R}\$25.691.000,00$$



9.3. ANÁLISE DO MODELO PARA ÁREA DE PRESERVAÇÃO DE USO LIMITADO – APL-E

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação III conforme item 9.1 do presente laudo. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor unitário}] = \text{Exp}(7,6128 - 0,23952 \times \text{Ln}([\text{Área}] + 1,5072 \times 10^{-4} \times [\text{Renda}] + 0,11551 \times [\text{Numero de Pavimentos}] - 0,5230 / [\text{Localização}] + 0,4258 \times [\text{Incorporável}] - 0,06640 \times \text{Ln}([\text{Data}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,239	4,464x10 ⁻²	-0,298	-0,180
Renda	b2 = 1,507x10 ⁻⁴	4,510x10 ⁻⁵	9,157x10 ⁻⁵	2,098x10 ⁻⁴
Numero de Pavimentos	b3 = 0,115	4,307x10 ⁻²	5,901x10 ⁻²	0,171
Localização	b4 = -0,522	0,312	-0,932	-0,113
Incorporável	b5 = 0,425	8,810x10 ⁻²	0,310	0,541
Data	b6 = -6,639x10 ⁻²	4,147x10 ⁻²	-0,120	-1,200x10 ⁻²

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

9.3.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9249$ significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

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

9.3.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,8256$ significa que 82,56% são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.3.3. 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 indica uma significância de $F = 6,3 \times 10^{-9}\%$, aceitando-se a hipótese 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 II.

9.3.4. 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 do erro ocorrer. No caso de avaliação de imóveis a intenção quando é formulada a hipótese 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 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3114$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-5,977	$1,7 \times 10^{-4}\%$	Sim
Renda	b2	3,377	0,21%	Sim
Número de Pavimentos	b3	3,272	0,3%	Sim
Localização	b4	-2,349	2,6%	Sim
Incorporável	b5	6,222	$8,7 \times 10^{-5}\%$	Sim
Data	b6	-1,755	9,0%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

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

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-5,365	$4,6 \times 10^{-4}\%$
Renda	b2	3,342	0,12%
Número de Pavimentos	b3	2,681	0,6%
Localização	b4	-1,676	5,2%
Incorporável	b5	4,833	$2,0 \times 10^{-3}\%$
Data	b6	-1,601	6,0%



9.3.5. 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.

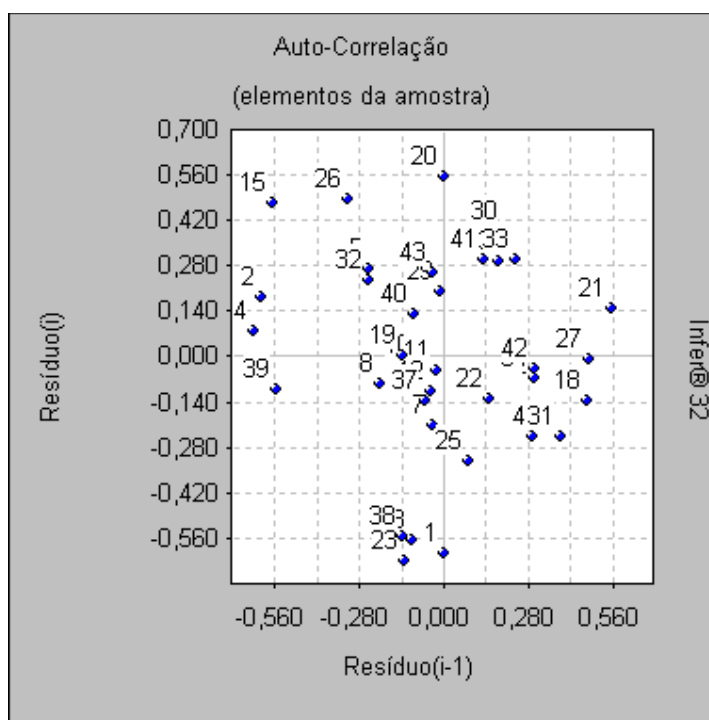


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

9.3.6. Distribuição dos resíduos normalizados

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	77,78 %
-1,64; +1,64	89,9 %	86,11 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados



9.3.7. Homocedasticidade

Um gráfico de resíduos versus os valores ajustados pelo modelo de regressão apresentando pontos distribuídos aleatoriamente em torno de uma reta horizontal (modelo homocedástico), sem nenhum padrão definido é um indicador favorável à aceitação da hipótese da variância constante para o erro. 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 abaixo:

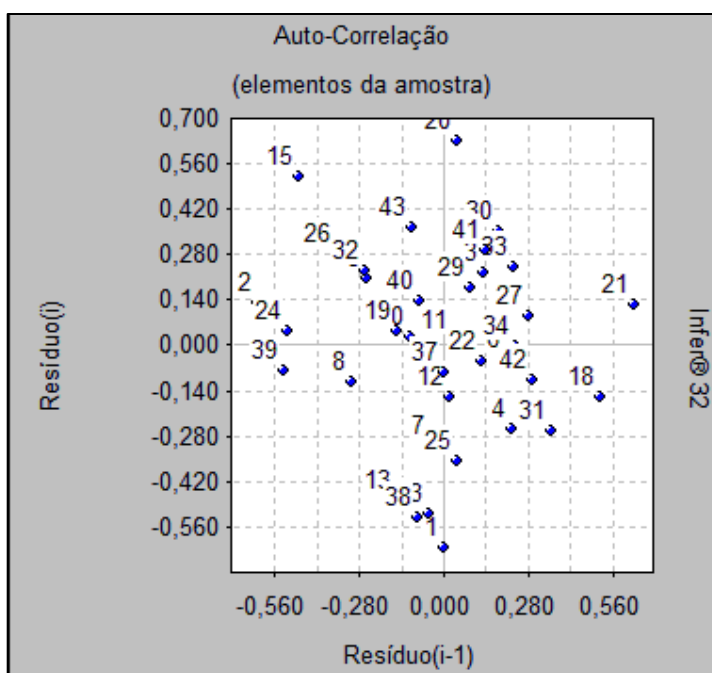


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

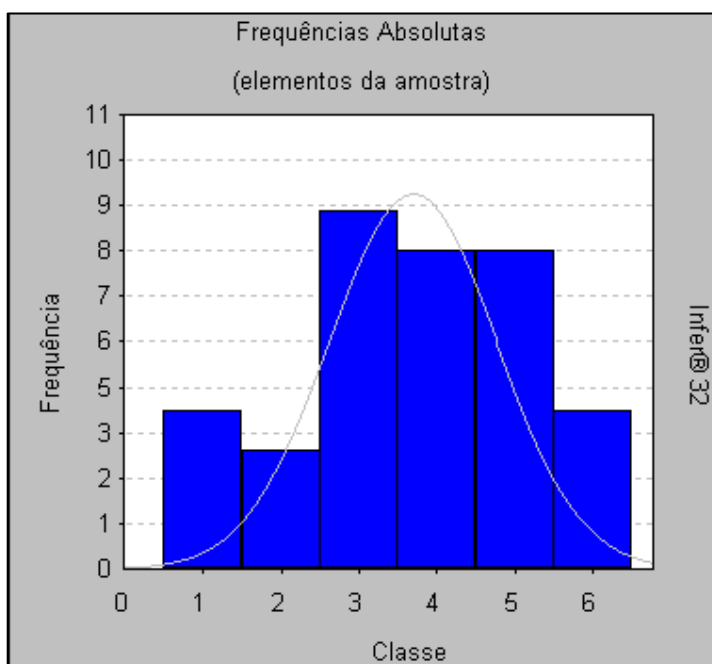


Gráfico 3 – Histograma.



9.3.8. Linearidade

A verificação da linearidade pode ser feita através de gráficos da variável dependente em relação à cada variável independente. Abaixo é possível observar o comportamento através dos gráficos gerados pelo modelo:

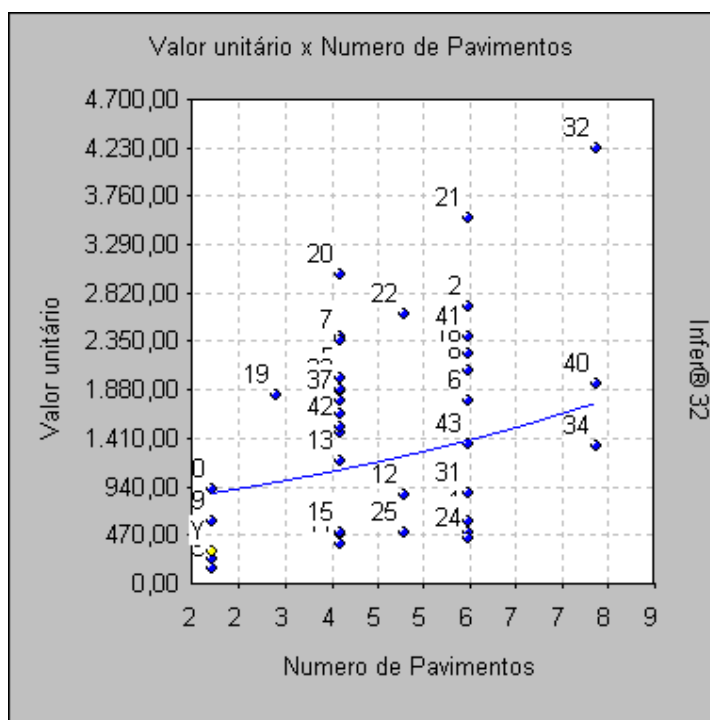


Gráfico 3 – Análise da Linearidade: R/m² x Número de pavimentos

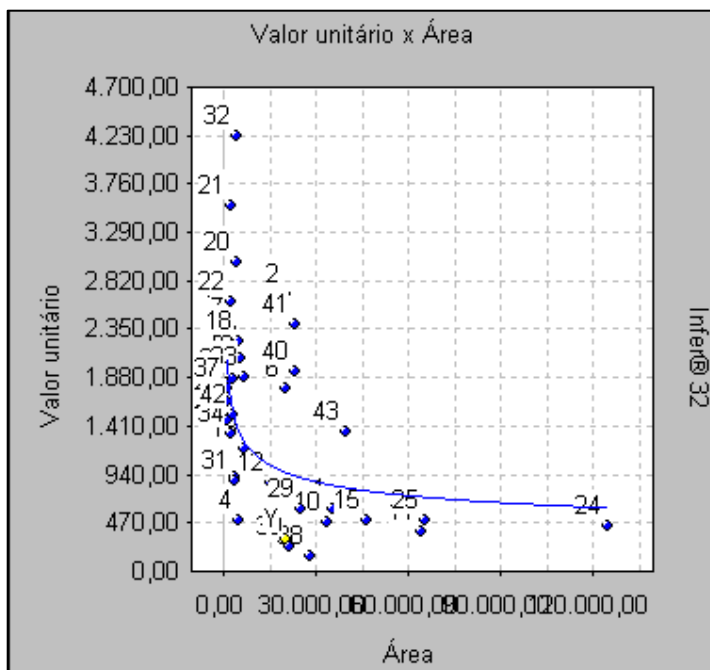


Gráfico 4 – Análise da Linearidade: R/m² x Área do Terreno

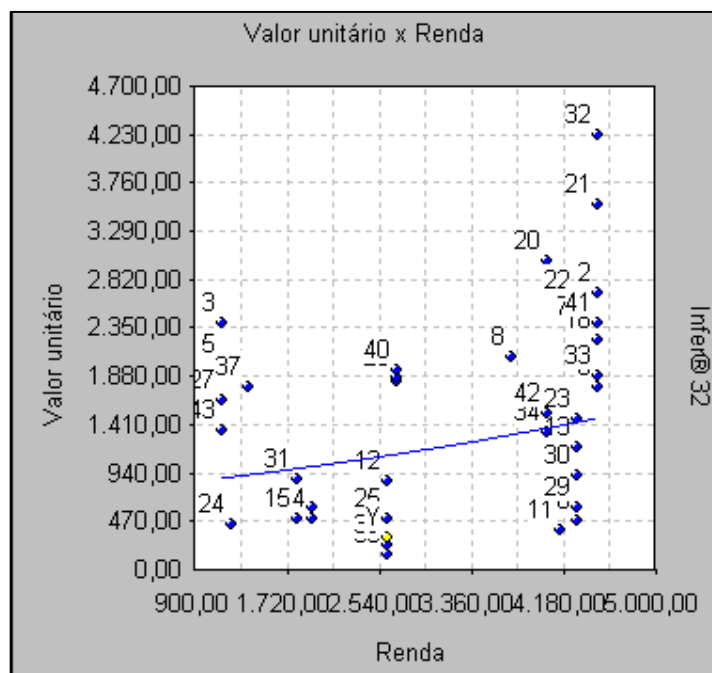


Gráfico 5 – Análise da Linearidade: R/m² x Renda

9.3.9. Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%.

Já para parte dos fundos do imóvel com Zoneamento predominante em APL-E, com área de 39.213,00m², adotou-se o seguinte critério:

- Área em APL-E sem restrição: 20.105,48 m²,
- Área em APL-E com restrição: A2 = 19.107,52 m² (Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico, ZIP (Zona de Interesse de Proteção) e AUC (Áreas de Unidade de Conservação));

Desta forma para área sem restrição o intervalo de confiança do custo do m² apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$ 263,63/m²;

Estimado: R\$ 361,18/m²

Máximo: R\$ 450,00/m²

A Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico, está sujeita a limitações administrativas e legais que constituem um ônus a ser suportado pelo proprietário, embora isso não constitua um impedimento para a sua utilização ou mesmo alienação. Quanto ao uso, isso dependerá de prévia autorização dos órgãos ambientais, apesar do imóvel se encontrar sob o domínio dos proprietários, e sendo passíveis de indenização em qualquer processo desapropriatório.



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

Nesse sentido, reconhece-se a existência de dificuldades para a aferição do preço dessas áreas, já que elas não são transacionadas livremente no mercado de imóveis.

A fim de conciliar esse tipo de situação, no presente caso, o valor unitário da área pertencente à APP será obtido utilizando-se o redutor de impostos territoriais que alguns municípios brasileiros adotam em suas legislações tributárias para fins de cálculo do IPTU. Nesse sentido, o art. 31 da Lei Complementar Nº 3.349/2009 do Município de Várzea Grande / MT, considera que:

“ **Art. 31** - Os terrenos que possuírem área de preservação permanente terão o valor do terreno reduzido a partir da multiplicação com o seguinte redutor:

$$\text{Rapp} = 1 - \frac{(0,8 \times \text{App})}{\text{At}}$$

onde:

Rapp = redutor (do Valor Unitário) para área de preservação permanente;

App = área de preservação permanente;

At = área do terreno.”

[OBS: A expressão entre parênteses, em negrito, não consta do original]

Assim sendo, o valor de Rapp será dado por:

$$\text{App} = \text{A2} = 19.107,52 \text{ m}^2;$$

$$\text{At} = 39.213,00 \text{ m}^2.$$

$$\text{Rapp} = 1 - \frac{(0,8 \times 19.107,52)}{39.213,00} \Rightarrow \text{Rapp} = 0,6102$$

Dessa forma, os valores unitários, em R\$/m², referentes à Área de Preservação Permanente serão obtidos aplicando-se o redutor Rapp sobre os valores encontrados no modelo estatístico apresentado no Anexo IV (Software Infer32), ou seja:

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS PARA O TERRENO

Valor unitário em R\$/m ² para o terreno			
Valor unitário de mercado	Mínimo	Médio	Máximo
V _{SRA} – para áreas sem restrições ambientais (obtido no modelo de regressão)	R\$ 263,63/m ²	R\$ 319,67/m ²	R\$ 387,63/m ²
V _{SRA} – para áreas com restrições ambientais, onde: V _{CRA} = V _{SRA} X (1 - Rapp)	R\$ 102,77/m ²	R\$ 124,61/m ²	R\$ 151,11/m ²



9.3.10. Cálculo do valor de mercado do terreno em APL-E

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno foi obtido através da multiplicação da área totais com e sem restrição pelo valor unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (R\$1.559,68/m²) para a área inserida em Área Mista de Serviço para área sem restrição e pelo valor do redutor Rapp (R\$361,18/m²) para Área com Restrição.

Assim temos:

$$V_{\text{ter-APL-E}} = V_u \times A_{\text{TotalSemRestrição}} + V_u \times A_{\text{TotalComRestrição}}$$

Onde:

$V_{\text{ter-APL-E}}$ – valor do terreno, em R\$;

V_u – Valor unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

$A_{\text{TotalSemRestrição}}$ – Área em APL-E sem restrição, em m²;

$A_{\text{TotalComRestrição}}$ – Área em APL-E com restrição (APP), em m²;

V_u – Valor unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

V_u' – Valor unitário em R\$/m², aplicado redutor;

$$V_{\text{ter-APL-E}} = V_u \times A_{\text{TotalSemRestrição}} + V_u' \times A_{\text{TotalComRestrição}}$$

$$V_{\text{ter-APL-E}} = \text{R}\$319,67/\text{m}^2 \times 20.105,48 \text{ m}^2 + \text{R}\$124,61/\text{m}^2 \times 19.107,52 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{ter-APL-E}} = \text{R}\$6.427.118,79 + 2.381.060,58$$

$$V_{\text{ter-APL-E}} = \text{R}\$8.808.179,37$$

$$V_{\text{ter-APL-E adotado}} = \text{R}\$8.809.000,00$$

Valor Total Adotado para o Terreno:

$$V_{\text{ter}} = V_{\text{ter-AMS adotado}} + V_{\text{ter-APL adotado}}$$

$$V_{\text{ter}} = \text{R}\$25.691.000,00 + \text{R}\$8.809.000,00$$

Valor Total Adotado para o Terreno = R\$34.500.000,00 (Trinta e quatro milhões e quinhentos mil reais).



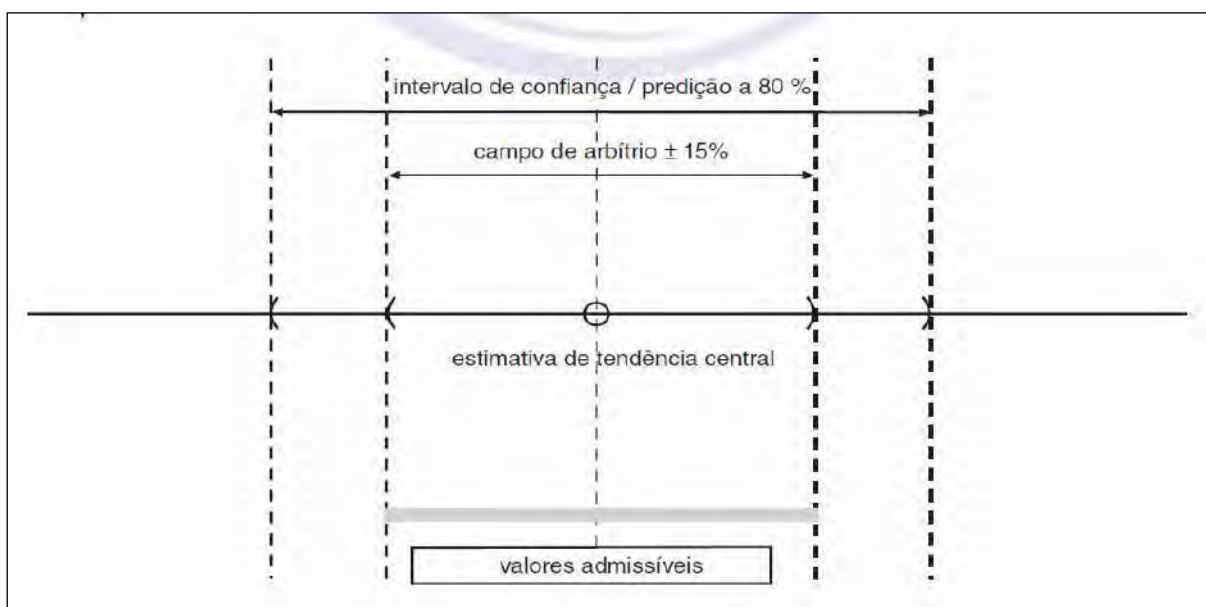
A NBR 14.653-2 de 2011 define o campo de arbítrio em:

“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.**”



É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do preço pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

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



10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau III de Fundamentação, conforme recomenda a 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
TOTAL DE PONTOS					17
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			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
Ítems 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



10.2. GRAU DE PRECISÃO - AMS

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 44,33% 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\$1.251,85/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$1.943,20/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$1.559,68/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(1.943,20 - 1.251,85) \times 100\%}{1.559,68} = 44,33\%$$

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 50% foi atingido grau I na precisão da estimativa de valor para AMS.

10.3. GRAU DE PRECISÃO – APL-E

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 38,79% valor, Grau II 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\$263,63/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$387,63/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$319,67/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(387,63 - 263,63) \times 100\%}{319,67} = 38,79\%$$



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 Amplitude (IC/Estimativa) é menor que 40% foi atingido grau II na precisão da estimativa de valor para APL-E.

Florianópolis, fevereiro de 2025.

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 - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32 – Área em AMS

ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32 – Área em APL-E

ANEXO IV – ELEMENTOS DA AMOSTRA – 2025.

ANEXO V – CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR – MATRÍCULA 110.250

ANEXO VI – RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS N°76.273 – IMA (ÁREA DO AVALIANDO – ÁREA TOTAL EM AMS E APL-E);

ANEXO VII – RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS N°76.751 – IMA (ÁREA DO AVALIANDO EM AMS);

ANEXO VIII – RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS N°76.755 – IMA (ÁREA DO AVALIANDO EM APL-E);

ANEXO IX – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL;

ANEXO X – DEFINIÇÃO DAS ÁREAS INSERIDAS NO ZONEAMENTO (PMF) / DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES (IMA - APP).

ANEXO XI – CONSULTA AMBIENTAL N°17374851064303/2025 – FLORAM

ANEXO XII – CONSULTA AMBIENTAL N°17374864374444/2025 - FLORAM

ANEXO XIII – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO – 2724/2025

ANEXO XIV – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO – 2725/2025



ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Fachada frontal do terreno – SC 401.



Fotos 03 e 04 – Fachada frontal do terreno.



Fotos 05 e 06 – Fachada frontal do terreno (GOB) – área não considerada na avaliação.



Fotos 07 e 08 – Fachada frontal do terreno (GOB).



Fotos 09 e 10 – Salão de festas – sede social.



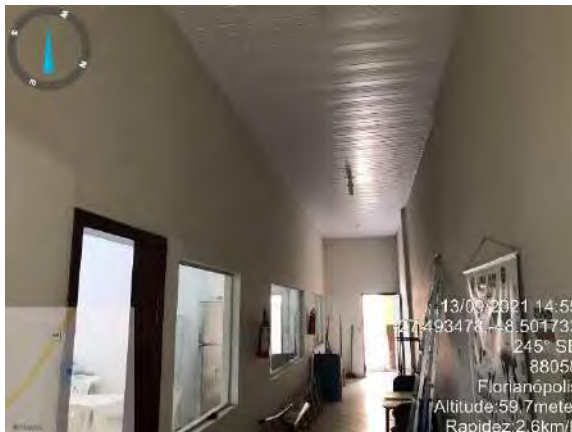
Fotos 11 e 12 – Salão de festas – sede social.



Fotos 13 e 14 – Salão de festas – sede social / campo de futebol.



Fotos 15 e 16 – Área administrativa utilizada pela PMSC.



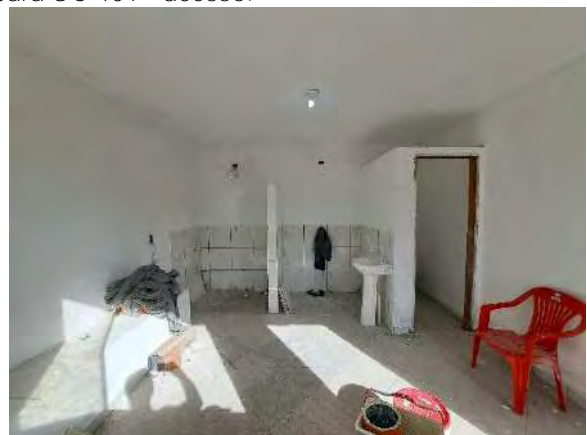
Fotos 17 e 18 – Área administrativa.



Fotos 19 e 20 – Área administrativa.



Fotos 21 e 22 – Vista para SC 401 - acesso.



Fotos 23 e 24 – Edícula.



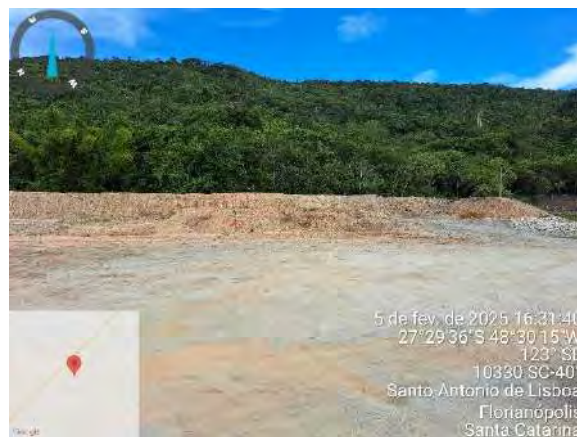
Fotos 25 e 26 – Parte frontal do terreno – cobertura de veículos.



Fotos 27 e 28 – Parte frontal do terreno – cobertura de veículos e campo.



Fotos 29 e 30 – Parte frontal do terreno – novo aterro.



Fotos 31 e 32 – Parte frontal do terreno – cobertura de veículos e edícula.



Fotos 33 e 34 – Parte frontal do terreno – cobertura de veículos e edícula.



ANEXO II - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32 – Área em AMS

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Dado»	«Endereço»	«Observação»	Área	«Frente»	Renda
1	1	20.934.000,00	AMC 4.5	35.116,78	138,60	1.945,68
2	2	53.200.000,00	AMC 4.5	19.753,84	419,00	4.482,32
3	3	2.500.000,00	AMC 4.5	1.044,00	12,00	1.141,56
4	4	2.500.000,00	AMC 4.5	5.000,00	73,67	1.945,68
5	5	4.000.000,00	AMC 4.5	2.000,00	24,08	1.141,56
6	6	35.000.000,00	AMC 4.5	19.713,00	49,85	4.482,32
7	7	5.200.000,00	AMS 2,5 (*5)	2.200,91	21,45	4.292,38
8	8	10.750.000,00	AMC 4.5	5.200,00	72,00	3.714,49
10	10	15.900.000,00	AMS2,5 E APLE	33.400,00	53,03	4.292,38
11	11	25.000.000,00	AMS, APL E APP	63.899,00	117,39	4.139,29
12	12	12.000.000,00	ARM-3.5	14.988,00	74,00	2.613,34
13	13	7.500.000,00	AMS-2.5	6.354,00	52,03	4.292,38
15	15	23.288.690,00	AMS-4.5 E ARP 3.5	46.577,40	237,75	1.812,02
18	18	11.000.000,00	AMC 4.5	4.912,12	74,61	4.482,32
19	19	1.495.000,00	ARM-3.5	814,00	44,28	2.685,00
20	20	12.000.000,00	AMC 4.5	4.008,16	65,00	4.027,82
21	21	8.500.000,00	AMC 4.5	2.400,00	24,00	4.482,32
22	22	6.000.000,00	AMS3.5	2.300,00	110,39	4.292,38
23	23	1.250.000,00	AMC 4.5	850,00	34,32	4.292,38
24	24	55.000.000,00	ARM4.5 e AMS4.5	125.000,00	232,66	1.225,79
25	25	32.000.000,00	ARM35 - ARP 2,5	65.004,00	136,51	2.613,34
26	26	5.400.000,00	ARM 2,5	2.890,00	57,00	2.690,15
27	27	1.600.000,00	AMC 4.5	972,00	12,49	1.141,56
29	29	15.000.000,00	ATR2,5 E AMS2,5	25.000,00	119,00	4.292,38
30	30	3.300.000,00	ATR2,5 E APLE	3.600,00	59,92	4.292,38
31	31	3.000.000,00	AMS4.5 E ARP 2,4	3.443,00	24,34	1.812,02
32	32	18.332.379,26	AMC6,5	4.347,05	31,13	4.482,32
33	33	12.000.000,00	AMS2-5 E APLE	6.363,00	21,06	4.482,32
34	34	3.000.000,00	AMC-6,5 e APP	2.250,00	25,00	4.027,82
37	37	1.950.000,00	Arm 2-5	1.100,00	50,00	1.364,36
38	38	3.890.000,00	APL-E E APP	27.998,00	27,07	2.613,34
39	39	5.000.000,00	APL-P	21.391,78	80,98	2.613,34
40	40	45.000.000,00	AMC6-5	23.152,45	295,81	2.690,15
41	41	55.000.000,00	amc4,5 e arm 6,5	23.000,00	415,46	4.482,32
42	42	4.490.000,00	AMC4,5	2.975,00	50,00	4.027,82
43	43	54.000.000,00	AMC 4.5	39.683,00	200,25	1.141,66

Nº Am.	«Índice de Aproveitamento»	«Taxa de ocupação»	Número de Pavimentos	Localização
1	4,30	0,50	6	3 = Excelente
2	4,30	0,50	6	3 = Excelente
3	4,30	0,50	4	3 = Excelente
4	4,30	0,50	6	1 = Ruim/APP
5	4,30	0,50	4	3 = Excelente



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

6	4,30	0,50	6	3 = Excelente
7	2,80	0,50	4	3 = Excelente
8	4,30	0,50	6	3 = Excelente
10	2,80	0,50	4	2 = Boa
11	2,80	0,50	4	2 = Boa
12	3,05	0,50	5	2 = Boa
13	2,80	0,50	4	2 = Boa
15	4,30	0,50	4	2 = Boa
18	4,30	0,50	6	3 = Excelente
19	3,05	0,50	3	1 = Ruim/APP
20	4,30	0,50	4	1 = Ruim/APP
21	4,30	0,50	6	3 = Excelente
22	3,38	0,50	5	2 = Boa
23	4,30	0,50	4	2 = Boa
24	4,30	0,50	6	1 = Ruim/APP
25	3,05	0,50	5	2 = Boa
26	2,00	0,50	4	3 = Excelente
27	4,30	0,50	4	2 = Boa
29	2,40	0,50	2	1 = Ruim/APP
30	2,40	0,50	2	1 = Ruim/APP
31	4,30	0,50	6	2 = Boa
32	4,81	0,50	8	3 = Excelente
33	2,80	0,50	4	2 = Boa
34	4,21	0,50	8	2 = Boa
37	2,40	0,50	4	2 = Boa
38	0,20	0,15	2	1 = Ruim/APP
39	0,20	0,15	2	1 = Ruim/APP
40	4,81	0,50	8	3 = Excelente
41	4,30	0,50	6	3 = Excelente
42	4,30	0,50	4	2 = Boa
43	4,30	0,50	6	2 = Boa

Nº Am.	Incorporável	«Vocação»	«Topografia»	«ADI»
1	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
2	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
3	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
4	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
5	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
6	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
7	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
8	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
10	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
11	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
12	2 = Regular	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
13	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
15	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
18	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
19	3 = Excelente	[]0 = Residencial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
20	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
21	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
22	3 = Excelente	[]0 = Residencial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI



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

23	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
24	2 = Regular	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
25	2 = Regular	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
26	2 = Regular	[]0 = Residencial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
27	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
29	2 = Regular	[]0 = Residencial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
30	1 = Ruim / Nula	[]0 = Residencial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
31	2 = Regular	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
32	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
33	2 = Regular	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
34	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
37	3 = Excelente	[]0 = Residencial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
38	1 = Ruim / Nula	[]0 = Residencial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
39	1 = Ruim / Nula	[]0 = Residencial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
40	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
41	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
42	2 = Regular	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
43	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI

Nº Am.	Data	Valor unitário
1	Jun/2023	596,13
2	Jan/2025	2.693,15
3	Jun/2023	2.394,64
4	Jan/2025	500,00
5	Jun/2023	2.000,00
6	Jun/2023	1.775,48
7	Jan/2025	2.362,66
8	Jun/2023	2.067,31
10	Jun/2023	476,05
11	Jun/2023	391,24
12	Jan/2025	867,36
13	Jan/2025	1.180,36
15	Jun/2023	500,00
18	Jun/2023	2.239,36
19	Jan/2025	1.836,61
20	Jan/2025	2.993,89
21	Jun/2023	3.541,67
22	Jan/2025	2.608,70
23	Jun/2023	1.470,59
24	Jan/2025	440,00
25	Jan/2025	492,28
26	Jun/2023	1.868,51
27	Jun/2023	1.646,09
29	Jun/2023	600,00
30	Jan/2025	916,67
31	Jun/2023	871,33
32	Jun/2023	4.217,20
33	Jan/2025	1.885,90
34	Jun/2023	1.333,33



37	Jan/2025	1.772,73
38	Jun/2023	138,94
39	Jun/2023	233,73
40	Jun/2023	1.943,64
41	Jun/2023	2.391,30
42	Jan/2025	1.509,24
43	Jan/2025	1.360,78

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor unitário

Variáveis Independentes:

- Dado (variável não utilizada no modelo)
- Endereço (variável não utilizada no modelo)
- Observação (variável não utilizada no modelo)
- Área
- Frente (variável não utilizada no modelo)
- Renda
- Índice de Aproveitamento (variável não utilizada no modelo)
- Taxa de ocupação (variável não utilizada no modelo)
- Número de Pavimentos
- Localização
Classificação:
1 = Ruim/APP = 1; 2 = Boa = 2; 3 = Excelente = 3;
- Incorporável
Classificação:
1 = Ruim / Nula = 1; 2 = Regular = 2; 3 = Excelente = 3;
- Vocação (variável não utilizada no modelo)
Opções: 1 = Comercial|0 = Residencial
- Topografia (variável não utilizada no modelo)
Opções: 1 = Plano|0 = Acidentado / Irregular
- ADI (variável não utilizada no modelo)
Opções: 1 = Com ADI|0 = Sem ADI
- Data
Número de meses contados a partir de Fev/2025



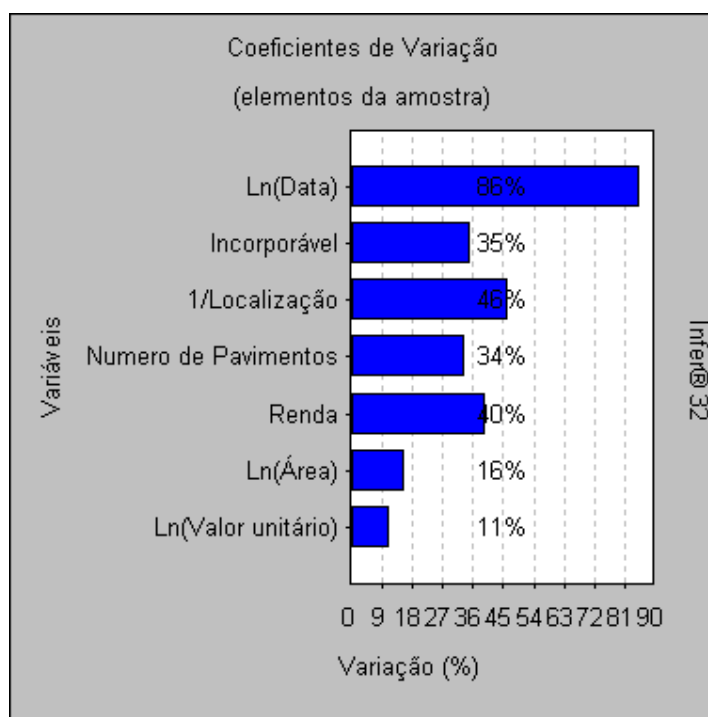
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 36
Nº de variáveis independentes : 6
Nº de graus de liberdade : 29
Desvio padrão da regressão : 0,335

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor unitário)	7,099	0,802	11,31%
Ln(Área)	8,911	1,414	15,87%
Renda	3182	1269,773	39,91%
Número de Pavimentos	5	1,605	33,60%
1/Localização	0,550	0,254	46,20%
Incorporável	2	0,828	35,49%
Ln(Data)	1,747	1,497	85,71%

Número mínimo de amostragens para 6 variáveis independentes: 28.

Distribuição das Variáveis



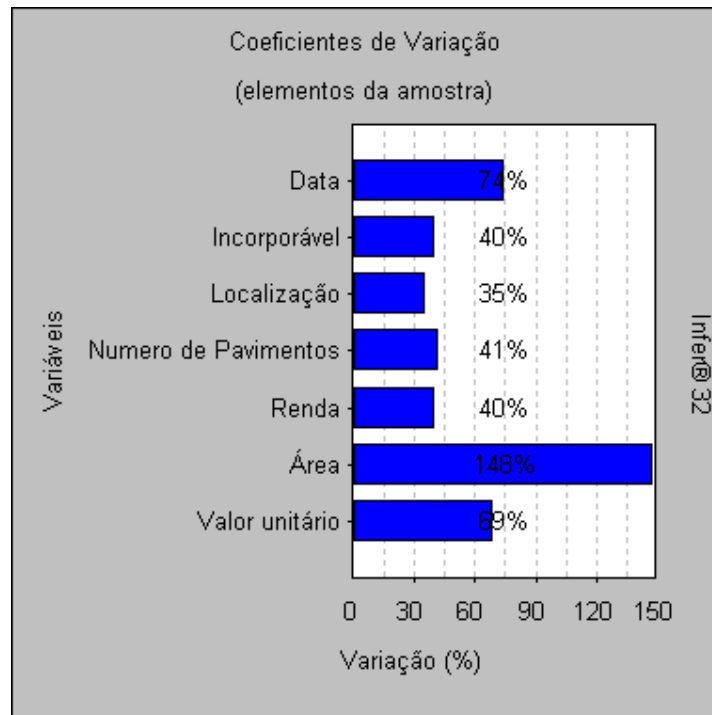
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor unitário	1558,80	975,725	138,94	4217,20	4078,26	62,594
Área	18019,46	2,537x10 ⁴	814,00	125000,00	124186,00	140,819
Renda	3181,96	1269,773	1141,56	4482,32	3340,76	39,905
Número de	5	1,605	2	8	6	33,604

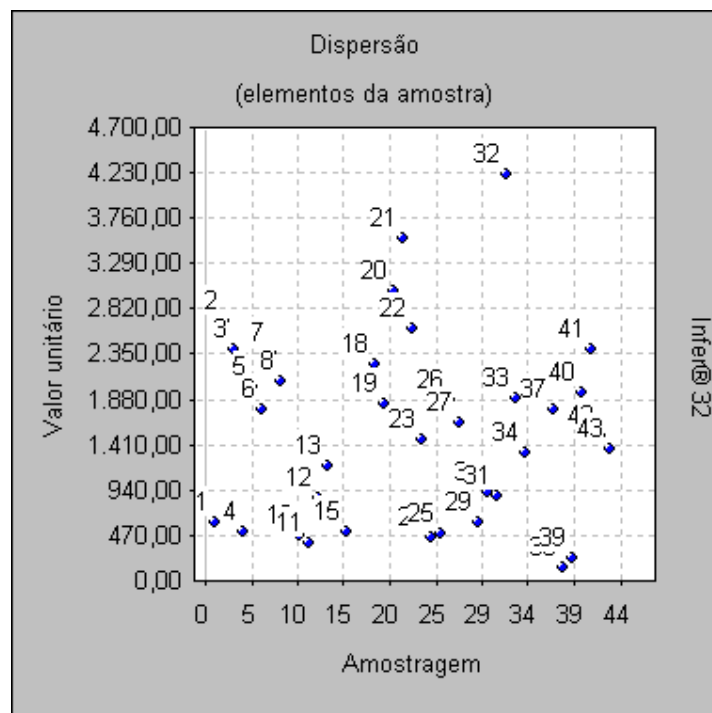


Pavimentos						
Localização	2,138	0,761	1,000	3,000	2,000	35,611
Incorporável	2,333	0,828	1,000	3,000	2,000	35,489
Data	12,083	9,500	1,000	20,000	19,000	78,620

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

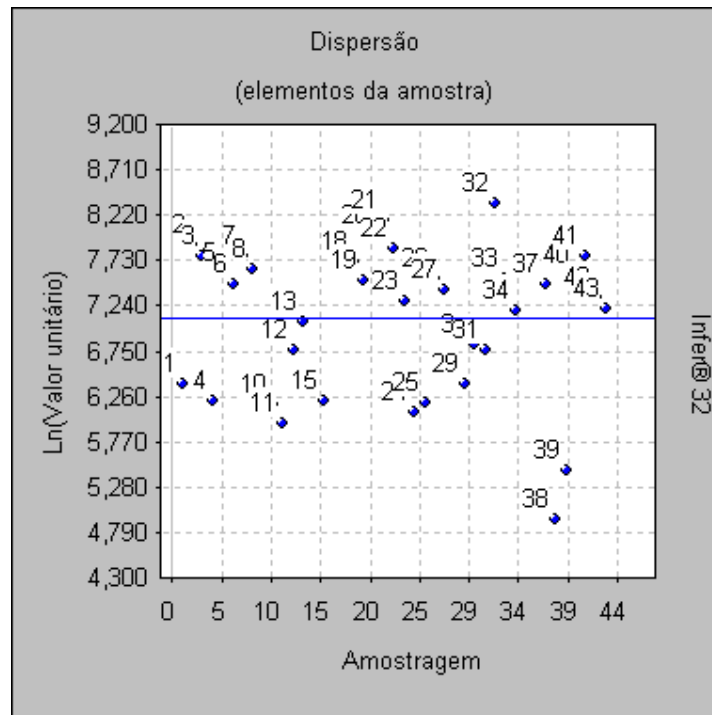


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	596,13	1.092,83	496,70	83,3213 %
2	2.693,15	2.243,01	-450,14	-16,7141 %
3	2.394,64	1.783,59	-611,05	-25,5176 %
4	500,00	640,33	140,33	28,0666 %
5	2.000,00	1.526,41	-473,59	-23,6797 %
6	1.775,48	1.839,34	63,86	3,5968 %
7	2.362,66	2.926,49	563,83	23,8641 %
8	2.067,31	2.254,36	187,05	9,0480 %
10	476,05	489,00	12,95	2,7210 %
11	391,24	409,08	17,84	4,5594 %
12	867,36	964,39	97,03	11,1864 %
13	1.180,36	2.080,69	900,33	76,2761 %
15	500,00	310,71	-189,29	-37,8578 %
18	2.239,36	2.565,72	326,36	14,5738 %
19	1.836,61	1.832,41	-4,20	-0,2285 %
20	2.993,89	1.718,94	-1.274,95	-42,5850 %
21	3.541,67	3.045,89	-495,78	-13,9985 %
22	2.608,70	2.979,04	370,34	14,1965 %
23	1.470,59	2.761,06	1.290,47	87,7515 %
24	440,00	406,81	-33,19	-7,5434 %
25	492,28	678,62	186,34	37,8532 %
26	1.868,51	1.152,93	-715,58	-38,2968 %
27	1.646,09	1.662,93	16,84	1,0232 %
29	600,00	490,35	-109,65	-18,2754 %

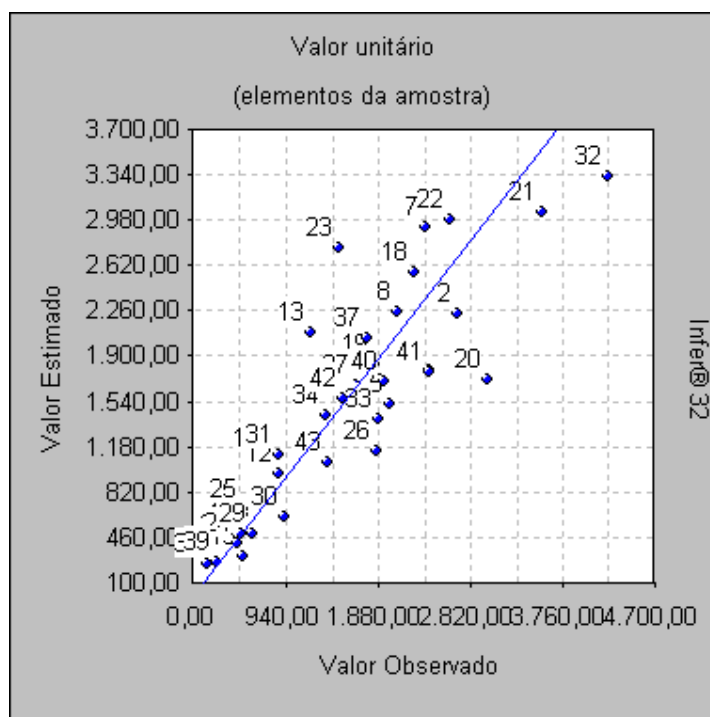


30	916,67	621,63	-295,04	-32,1855 %
31	871,33	1.118,36	247,03	28,3515 %
32	4.217,20	3.328,50	-888,70	-21,0732 %
33	1.885,90	1.398,14	-487,76	-25,8636 %
34	1.333,33	1.423,19	89,86	6,7395 %
37	1.772,73	2.036,93	264,20	14,9034 %
38	138,94	242,03	103,09	74,1982 %
39	233,73	258,15	24,42	10,4464 %
40	1.943,64	1.701,95	-241,69	-12,4349 %
41	2.391,30	1.772,64	-618,66	-25,8714 %
42	1.509,24	1.566,33	57,09	3,7826 %
43	1.360,78	1.051,33	-309,45	-22,7404 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor unitário}]) = 7,6128 - 0,23952 \times \ln([\text{Área}]) + 1,5072 \times 10^{-4} \times [\text{Renda}] + 0,11551 \times [\text{Numero de Pavimentos}] - 0,5230 / [\text{Localização}] + 0,4258 \times [\text{Incorporável}] - 0,06640 \times \ln([\text{Data}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor unitário}] = \text{Exp} (7,6128 - 0,23952 \times \ln([\text{Área}]) + 1,5072 \times 10^{-4} \times [\text{Renda}] + 0,11551 \times [\text{Numero de Pavimentos}] - 0,5230 / [\text{Localização}] + 0,4258 \times [\text{Incorporável}] - 0,06640 \times \ln([\text{Data}]))$$



Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,239	4,464x10 ⁻²	-0,298	-0,180
Renda	b2 = 1,507x10 ⁻⁴	4,510x10 ⁻⁵	9,157x10 ⁻⁵	2,098x10 ⁻⁴
Numero de Pavimentos	b3 = 0,115	4,307x10 ⁻²	5,901x10 ⁻²	0,171
Localização	b4 = -0,522	0,312	-0,932	-0,113
Incorporável	b5 = 0,425	8,810x10 ⁻²	0,310	0,541
Data	b6 = -6,639x10 ⁻²	4,147x10 ⁻²	-0,120	-1,200x10 ⁻²

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9249
 Valor t calculado : 13,10
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,045 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) : 0,8555
 Coeficiente r² ajustado : 0,8256

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor unitário	Área	Renda
Valor unitário	255,576	1836,981	2253,861	8,237x10 ⁵
Área	320,810	2253,861	2928,877	1,018x10 ⁶
Renda	1,145x10 ⁵	8,237x10 ⁵	1,018x10 ⁶	4,209x10 ⁸
Numero de Pavimentos	172,000	1239,583	1540,741	5,506x10 ⁵
Localização	19,833	136,889	178,331	6,170x10 ⁴
Incorporável	84,000	614,179	733,272	2,684x10 ⁵
Data	62,910	442,786	563,918	2,000x10 ⁵

	Numero de Pavimentos	Localização	Incorporável	Data
Valor unitário	1239,583	136,889	614,179	442,786
Área	1540,741	178,331	733,272	563,918
Renda	5,506x10 ⁵	6,170x10 ⁴	2,684x10 ⁵	2,000x10 ⁵
Numero de Pavimentos	912,000	87,166	416,000	311,556
Localização	87,166	13,194	42,666	30,456
Incorporável	416,000	42,666	220,000	143,795
Data	311,556	30,456	143,795	188,462



Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	19,298	6	3,216	28,61
Residual	3,260	29	0,112	
Total	22,558	35	0,644	

F Calculado: 28,61

F Tabelado: 3,032 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $6,3 \times 10^{-9}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor unitário	Área	Renda	Número de Pavimentos	Localização
Valor unitário	1,0000	-0,5961	0,2961	0,4100	-0,5472
Área	-0,5961	1,0000	-0,0297	0,1004	0,1261
Renda	0,2961	-0,0297	1,0000	0,0464	-0,1241
Número de Pavimentos	0,4100	0,1004	0,0464	1,0000	-0,5308
Localização	-0,5472	0,1261	-0,1241	-0,5308	1,0000
Incorporável	0,7665	-0,3730	0,0309	0,3152	-0,4895
Data	-0,0911	0,0445	-0,0022	0,1305	-0,3149

	Incorporável	Data
Valor unitário	0,7665	-0,0911
Área	-0,3730	0,0445
Renda	0,0309	-0,0022
Número de Pavimentos	0,3152	0,1305
Localização	-0,4895	-0,3149
Incorporável	1,0000	-0,0690
Data	-0,0690	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor unitário	Área	Renda	Número de Pavimentos
Valor unitário	∞	-3,998	1,669	2,421
Área	-3,998	∞	-0,1600	0,543
Renda	1,669	-0,1600	∞	0,2502
Número de Pavimentos	2,421	0,543	0,2502	∞
Localização	-3,521	0,685	-0,674	-3,373



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

Incorporável	6,427	-2,165	0,1665	1,788
Data	-0,493	0,2398	-1,200x10 ⁻²	0,709

	Localização	Incorporável	Data
Valor unitário	-3,521	6,427	-0,493
Área	0,685	-2,165	0,2398
Renda	-0,674	0,1665	-1,200x10 ⁻²
Número de Pavimentos	-3,373	1,788	0,709
Localização	∞	-3,023	-1,787
Incorporável	-3,023	∞	-0,372
Data	-1,787	-0,372	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,045 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3114

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-5,977	1,7x10 ⁻⁴ %	Sim
Renda	b2	3,377	0,21%	Sim
Número de Pavimentos	b3	3,272	0,3%	Sim
Localização	b4	-2,349	2,6%	Sim
Incorporável	b5	6,222	8,7x10 ⁻⁵ %	Sim
Data	b6	-1,755	9,0%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8542

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-5,365	4,6x10 ⁻⁴ %
Renda	b2	3,342	0,12%
Número de Pavimentos	b3	2,681	0,6%
Localização	b4	-1,676	5,2%
Incorporável	b5	4,833	2,0x10 ⁻³ %
Data	b6	-1,601	6,0%

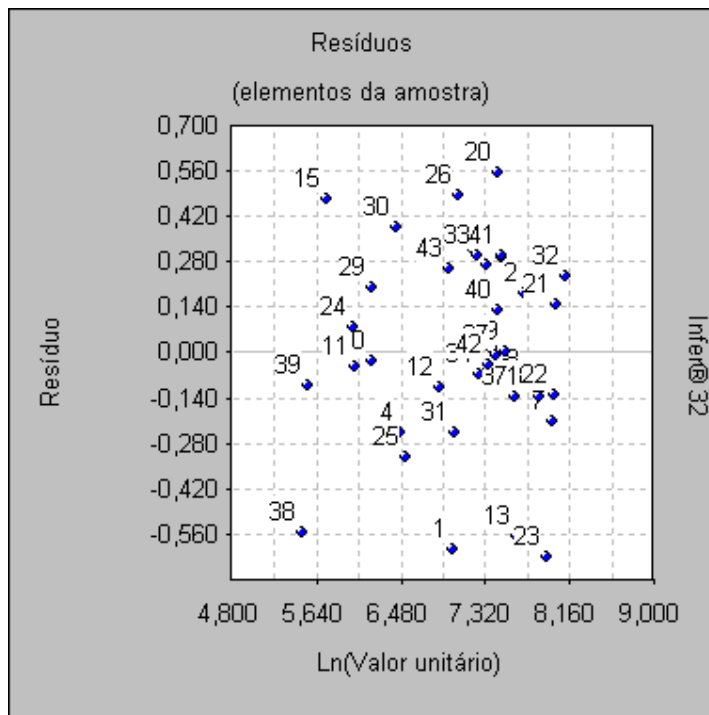


Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor unitário]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	6,390	6,996	-0,606	-1,807	-1,973	0,367
2	7,898	7,715	0,182	0,545	0,597	3,344x10 ⁻²
3	7,780	7,486	0,294	0,878	0,993	8,679x10 ⁻²
4	6,214	6,461	-0,247	-0,737	-0,921	6,119x10 ⁻²
5	7,600	7,330	0,270	0,805	0,898	7,302x10 ⁻²
6	7,481	7,517	-3,533x10 ⁻²	-0,105	-0,113	1,248x10 ⁻³
7	7,767	7,981	-0,214	-0,638	-0,701	4,580x10 ⁻²
8	7,634	7,720	-8,661x10 ⁻²	-0,258	-0,269	7,502x10 ⁻³
10	6,165	6,192	-2,684x10 ⁻²	-8,007x10 ⁻²	-8,829x10 ⁻²	7,207x10 ⁻⁴
11	5,969	6,013	-4,458x10 ⁻²	-0,132	-0,148	1,987x10 ⁻³
12	6,765	6,871	-0,106	-0,316	-0,336	1,124x10 ⁻²
13	7,073	7,640	-0,566	-1,690	-1,807	0,321
15	6,214	5,738	0,475	1,418	1,594	0,226
18	7,713	7,849	-0,136	-0,405	-0,428	1,850x10 ⁻²
19	7,515	7,513	2,287x10 ⁻³	6,823x10 ⁻³	7,948x10 ⁻³	5,233x10 ⁻⁶
20	8,004	7,449	0,554	1,654	1,914	0,307
21	8,172	8,021	0,150	0,449	0,477	2,274x10 ⁻²
22	7,866	7,999	-0,132	-0,395	-0,420	1,762x10 ⁻²
23	7,293	7,923	-0,629	-1,878	-2,047	0,396
24	6,086	6,008	7,843x10 ⁻²	0,233	0,294	6,151x10 ⁻³
25	6,199	6,520	-0,321	-0,957	-1,053	0,103
26	7,532	7,050	0,482	1,440	1,545	0,233
27	7,406	7,416	-1,018x10 ⁻²	-3,036x10 ⁻²	-3,397x10 ⁻²	1,036x10 ⁻⁴
29	6,396	6,195	0,201	0,601	0,725	4,072x10 ⁻²
30	6,820	6,432	0,388	1,158	1,326	0,150
31	6,770	7,019	-0,249	-0,744	-0,800	6,230x10 ⁻²
32	8,346	8,110	0,236	0,705	0,790	5,600x10 ⁻²
33	7,542	7,242	0,299	0,892	0,962	8,955x10 ⁻²
34	7,195	7,260	-6,522x10 ⁻²	-0,194	-0,266	4,253x10 ⁻³
37	7,480	7,619	-0,138	-0,414	-0,462	1,929x10 ⁻²
38	4,934	5,489	-0,555	-1,655	-1,873	0,308
39	5,454	5,553	-9,936x10 ⁻²	-0,296	-0,333	9,872x10 ⁻³
40	7,572	7,439	0,132	0,396	0,438	1,763x10 ⁻²
41	7,779	7,480	0,299	0,892	0,961	8,962x10 ⁻²
42	7,319	7,356	-3,712x10 ⁻²	-0,110	-0,119	1,378x10 ⁻³
43	7,215	6,957	0,257	0,769	0,880	6,656x10 ⁻²

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

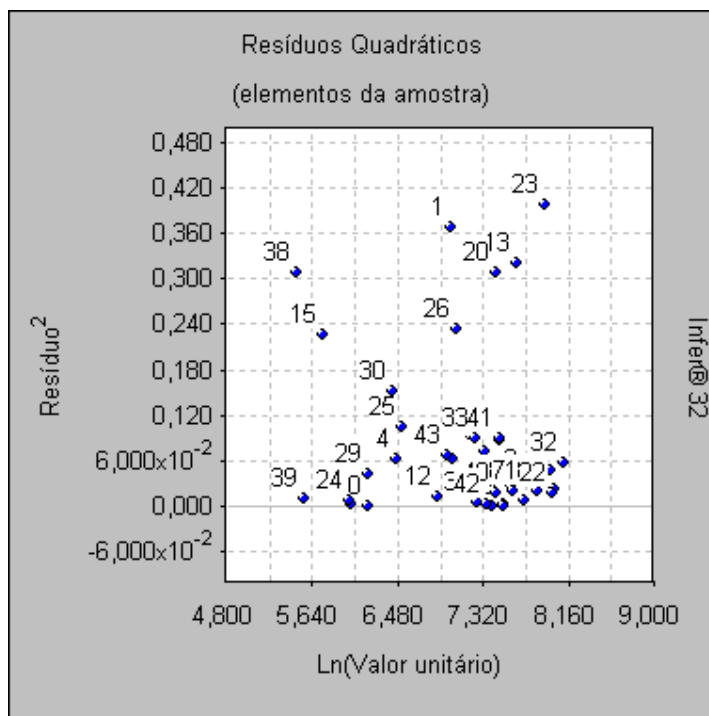


Tabela de Resíduos Deletados

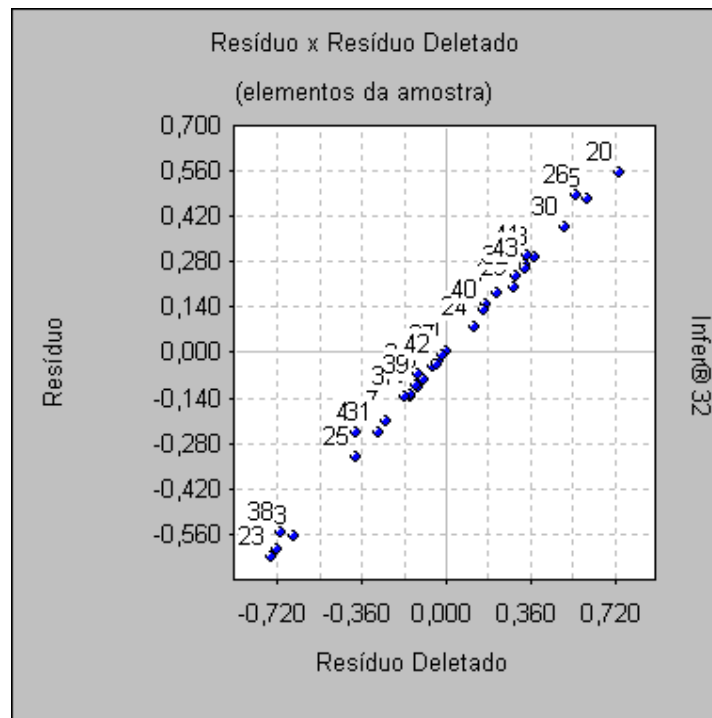


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

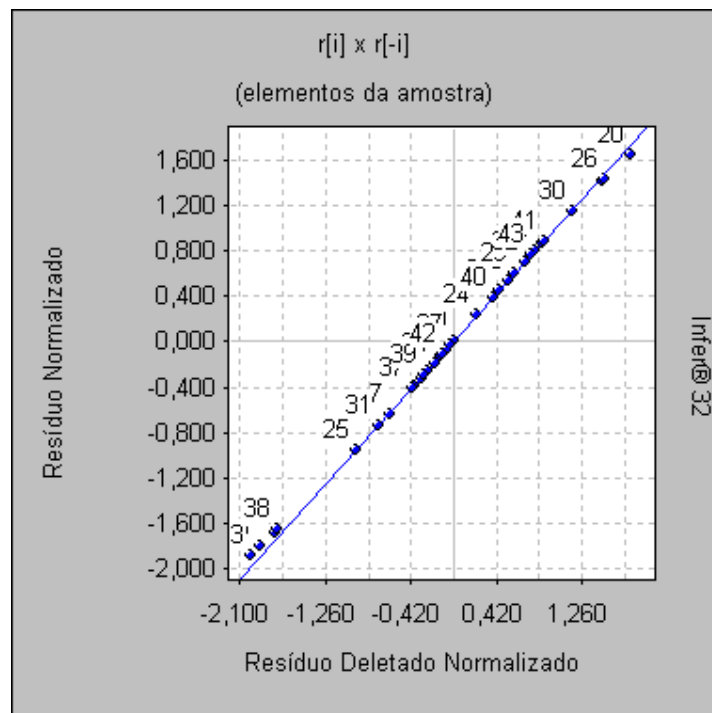
Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor unitário]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,722	0,100	-1,908	-2,083
2	0,219	0,114	0,539	0,590
3	0,376	0,112	0,878	0,992
4	-0,385	0,113	-0,735	-0,918
5	0,335	0,113	0,803	0,895
6	$-4,064 \times 10^{-2}$	0,116	-0,103	-0,111
7	-0,258	0,114	-0,632	-0,694
8	$-9,391 \times 10^{-2}$	0,116	-0,254	-0,264
10	$-3,264 \times 10^{-2}$	0,116	$-7,868 \times 10^{-2}$	$-8,676 \times 10^{-2}$
11	$-5,552 \times 10^{-2}$	0,116	-0,130	-0,145
12	-0,119	0,115	-0,311	-0,331
13	-0,648	0,103	-1,763	-1,885
15	0,600	0,106	1,459	1,639
18	-0,151	0,115	-0,399	-0,422
19	$3,104 \times 10^{-3}$	0,116	$6,704 \times 10^{-3}$	$7,810 \times 10^{-3}$
20	0,742	0,101	1,739	2,012
21	0,170	0,115	0,443	0,471
22	-0,149	0,115	-0,390	-0,413
23	-0,747	$9,960 \times 10^{-2}$	-1,995	-2,174
24	0,124	0,116	0,230	0,289
25	-0,388	0,111	-0,959	-1,056
26	0,556	0,106	1,477	1,585
27	$-1,274 \times 10^{-2}$	0,116	$-2,983 \times 10^{-2}$	$-3,338 \times 10^{-2}$
29	0,292	0,114	0,596	0,719
30	0,509	0,109	1,174	1,344
31	-0,288	0,113	-0,739	-0,795
32	0,297	0,113	0,701	0,785
33	0,348	0,112	0,891	0,961
34	-0,122	0,116	-0,191	-0,261
37	-0,172	0,115	-0,408	-0,455
38	-0,710	0,102	-1,734	-1,963
39	-0,126	0,115	-0,291	-0,328
40	0,162	0,115	0,390	0,432
41	0,347	0,112	0,891	0,960
42	$-4,321 \times 10^{-2}$	0,116	-0,108	-0,117
43	0,337	0,113	0,766	0,877

Resíduo x Resíduo Deletado

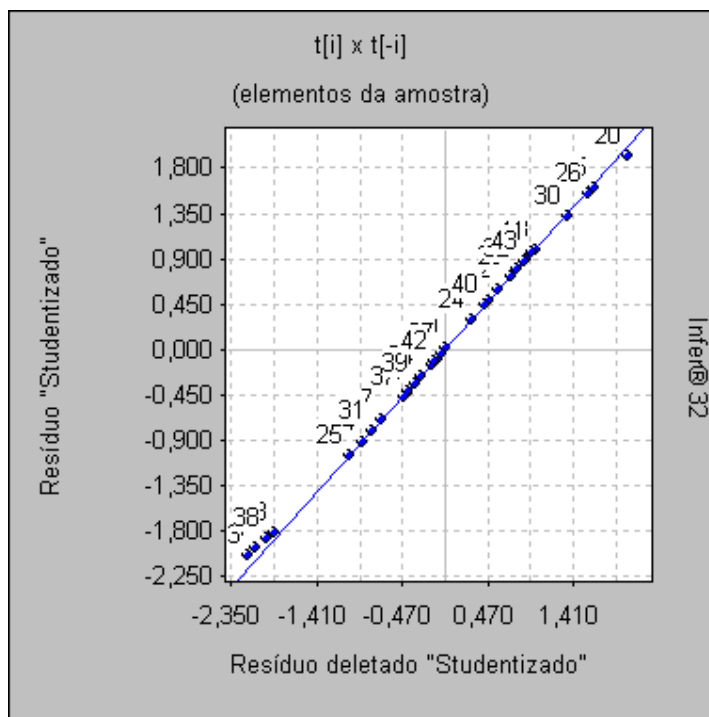


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estadística dos Resíduos

Número de elementos : 36
Graus de liberdade : 35
Valor médio : $6,023 \times 10^{-20}$
Variância : $9,055 \times 10^{-2}$
Desvio padrão : 0,300
Desvio médio : 0,239
Variância (não tendenciosa) : 0,112
Desvio padrão (não tend.) : 0,335
Valor mínimo : -0,629
Valor máximo : 0,554
Amplitude : 1,184
Número de classes : 6
Intervalo de classes : 0,197

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $6,023 \times 10^{-20}$
Momento central de 2ª ordem : $9,055 \times 10^{-2}$
Momento central de 3ª ordem : $-8,626 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $-2,396 \times 10^{-4}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,316	0	0
Curtose	-3,029	0	Indefinido

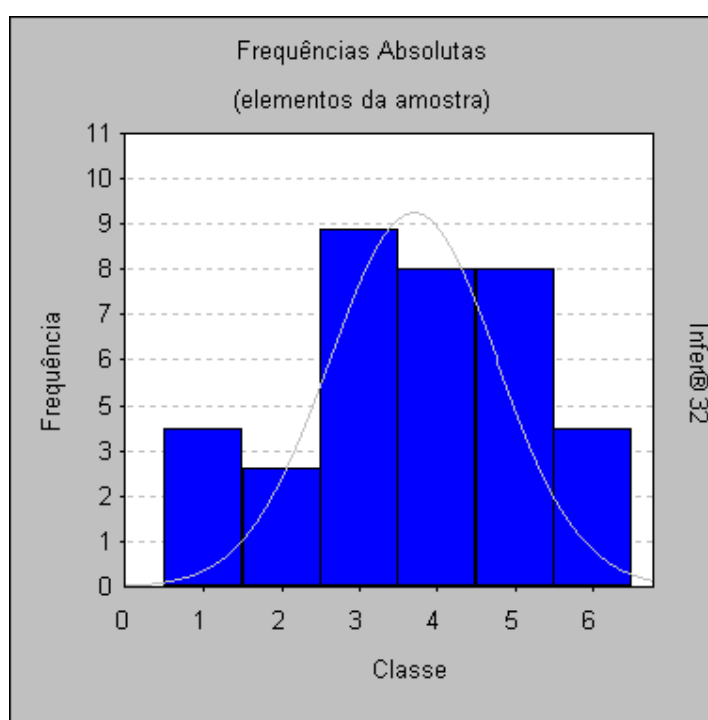
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.



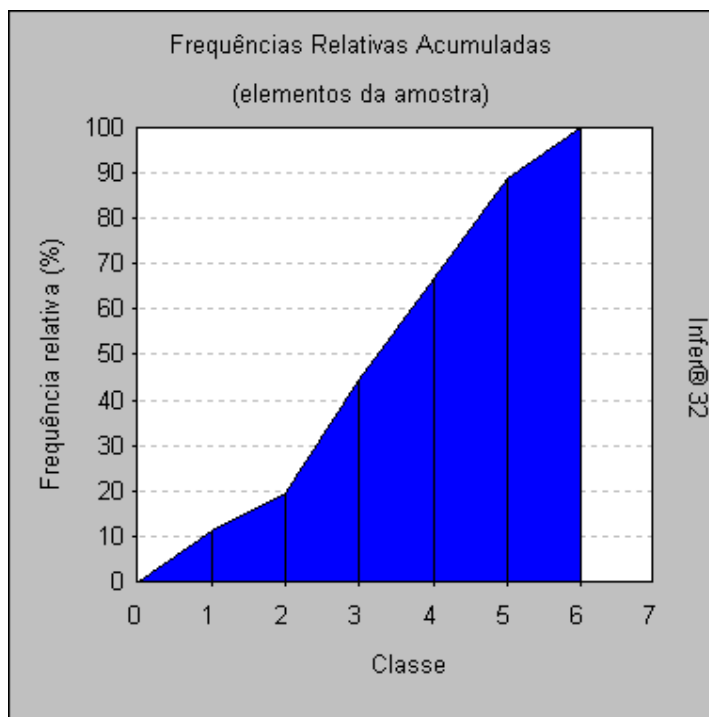
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,629	-0,432	4	11,11	-0,589
2	-0,432	-0,235	3	8,33	-0,272
3	-0,235	$-3,754 \times 10^{-2}$	9	25,00	-0,113
4	$-3,754 \times 10^{-2}$	0,159	8	22,22	$3,185 \times 10^{-2}$
5	0,159	0,357	8	22,22	0,255
6	0,357	0,554	4	11,11	0,475

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
9	800,690	-17,141
14	1126,890	-15,841
16	45,000	-14,937
17	111,110	-18,910
28	3600,000	-22,365
35	1793,950	-19,159
36	613,310	-23,275

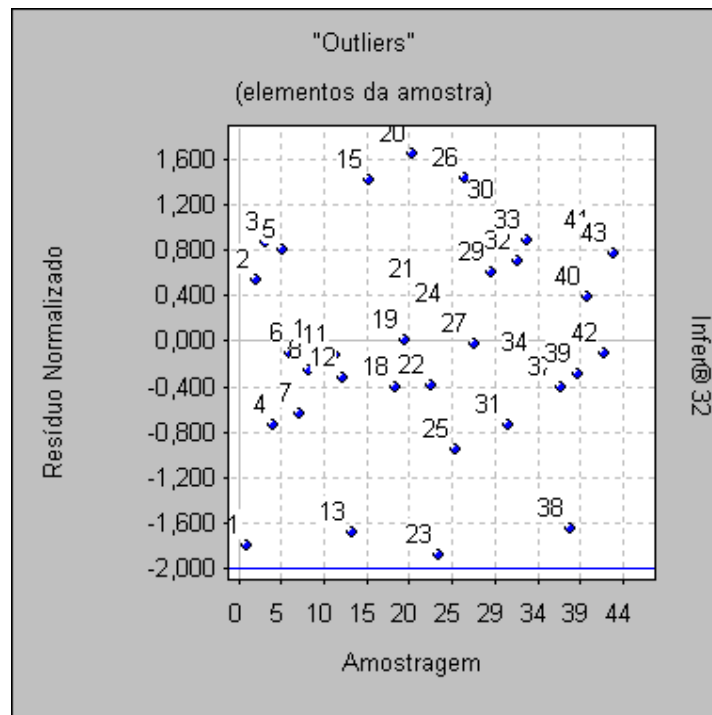
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 4,873 (para o nível de significância de 0,10%)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,106	0,160	Sim
2	1,022x10 ⁻²	0,166	Sim
3	3,910x10 ⁻²	0,217	Sim
4	6,779x10 ⁻²	0,358	Sim
5	2,801x10 ⁻²	0,195	Sim
6	2,744x10 ⁻⁴	0,130	Sim
7	1,449x10 ⁻²	0,171	Sim
8	8,709x10 ⁻⁴	7,770x10 ⁻²	Sim
10	2,404x10 ⁻⁴	0,177	Sim
11	7,721x10 ⁻⁴	0,197	Sim
12	2,113x10 ⁻³	0,115	Sim
13	6,688x10 ⁻²	0,125	Sim
15	9,519x10 ⁻²	0,207	Sim
18	2,967x10 ⁻³	0,101	Sim
19	3,223x10 ⁻⁶	0,263	Sim
20	0,176	0,252	Sim
21	4,179x10 ⁻³	0,113	Sim
22	3,162x10 ⁻³	0,111	Sim
23	0,111	0,157	Sim
24	7,248x10 ⁻³	0,369	Sim
25	3,359x10 ⁻²	0,174	Sim
26	5,193x10 ⁻²	0,132	Sim
27	4,151x10 ⁻⁵	0,201	Sim
29	3,388x10 ⁻²	0,310	Sim
30	7,811x10 ⁻²	0,237	Sim
31	1,434x10 ⁻²	0,135	Sim

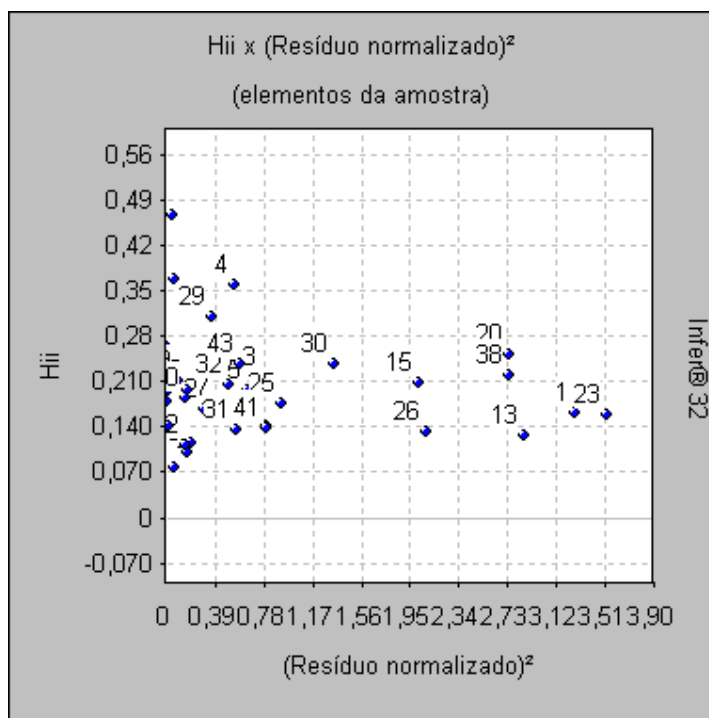


32	$2,286 \times 10^{-2}$	0,203	Sim
33	$2,158 \times 10^{-2}$	0,140	Sim
34	$8,836 \times 10^{-3}$	0,466	Sim
37	$7,446 \times 10^{-3}$	0,196	Sim
38	0,140	0,218	Sim
39	$4,284 \times 10^{-3}$	0,212	Sim
40	$6,244 \times 10^{-3}$	0,185	Sim
41	$2,117 \times 10^{-2}$	0,138	Sim
42	$3,343 \times 10^{-4}$	0,140	Sim
43	$3,427 \times 10^{-2}$	0,236	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	77,78 %
-1,64; +1,64	89,9 %	86,11 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %



Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
23	-0,629	0,0301	0,0278	$3,013 \times 10^{-2}$	$2,355 \times 10^{-3}$
1	-0,606	0,0353	0,0556	$7,555 \times 10^{-3}$	$2,022 \times 10^{-2}$
13	-0,566	0,0454	0,0833	$1,011 \times 10^{-2}$	$3,788 \times 10^{-2}$
38	-0,555	0,0489	0,1111	$3,440 \times 10^{-2}$	$6,218 \times 10^{-2}$
25	-0,321	0,1692	0,1389	$5,806 \times 10^{-2}$	$3,028 \times 10^{-2}$
31	-0,249	0,2283	0,1667	$8,941 \times 10^{-2}$	$6,163 \times 10^{-2}$
4	-0,247	0,2303	0,1944	$6,364 \times 10^{-2}$	$3,586 \times 10^{-2}$
7	-0,214	0,2616	0,2222	$6,719 \times 10^{-2}$	$3,941 \times 10^{-2}$
37	-0,138	0,339	0,2500	0,117	$8,931 \times 10^{-2}$
18	-0,136	0,342	0,2778	$9,245 \times 10^{-2}$	$6,467 \times 10^{-2}$
22	-0,132	0,346	0,3056	$6,830 \times 10^{-2}$	$4,052 \times 10^{-2}$
12	-0,106	0,376	0,3333	$7,034 \times 10^{-2}$	$4,256 \times 10^{-2}$
39	$-9,936 \times 10^{-2}$	0,383	0,3611	$5,015 \times 10^{-2}$	$2,237 \times 10^{-2}$
8	$-8,661 \times 10^{-2}$	0,398	0,3889	$3,696 \times 10^{-2}$	$9,183 \times 10^{-3}$
34	$-6,522 \times 10^{-2}$	0,423	0,4167	$3,399 \times 10^{-2}$	$6,216 \times 10^{-3}$
11	$-4,458 \times 10^{-2}$	0,447	0,4444	$3,043 \times 10^{-2}$	$2,661 \times 10^{-3}$
42	$-3,712 \times 10^{-2}$	0,456	0,4722	$1,146 \times 10^{-2}$	$1,630 \times 10^{-2}$
6	$-3,533 \times 10^{-2}$	0,458	0,5000	$1,418 \times 10^{-2}$	$4,196 \times 10^{-2}$
10	$-2,684 \times 10^{-2}$	0,468	0,5278	$3,190 \times 10^{-2}$	$5,968 \times 10^{-2}$
27	$-1,018 \times 10^{-2}$	0,488	0,5556	$3,988 \times 10^{-2}$	$6,766 \times 10^{-2}$
19	$2,287 \times 10^{-3}$	0,503	0,5833	$5,283 \times 10^{-2}$	$8,061 \times 10^{-2}$
24	$7,843 \times 10^{-2}$	0,592	0,6111	$9,143 \times 10^{-3}$	$1,863 \times 10^{-2}$
40	0,132	0,654	0,6389	$4,285 \times 10^{-2}$	$1,507 \times 10^{-2}$
21	0,150	0,674	0,6667	$3,467 \times 10^{-2}$	$6,898 \times 10^{-3}$
2	0,182	0,707	0,6944	$4,061 \times 10^{-2}$	$1,284 \times 10^{-2}$
29	0,201	0,726	0,7222	$3,193 \times 10^{-2}$	$4,162 \times 10^{-3}$
32	0,236	0,760	0,7500	$3,762 \times 10^{-2}$	$9,846 \times 10^{-3}$
43	0,257	0,779	0,7778	$2,919 \times 10^{-2}$	$1,420 \times 10^{-3}$
5	0,270	0,790	0,8056	$1,209 \times 10^{-2}$	$1,568 \times 10^{-2}$
3	0,294	0,810	0,8333	$4,654 \times 10^{-3}$	$2,312 \times 10^{-2}$
33	0,299	0,814	0,8611	$1,938 \times 10^{-2}$	$4,715 \times 10^{-2}$
41	0,299	0,814	0,8889	$4,707 \times 10^{-2}$	$7,485 \times 10^{-2}$
30	0,388	0,877	0,9167	$1,224 \times 10^{-2}$	$4,001 \times 10^{-2}$
15	0,475	0,922	0,9444	$5,371 \times 10^{-3}$	$2,240 \times 10^{-2}$
26	0,482	0,925	0,9722	$1,936 \times 10^{-2}$	$4,714 \times 10^{-2}$
20	0,554	0,951	1,0000	$2,119 \times 10^{-2}$	$4,897 \times 10^{-2}$

Maior diferença obtida: 0,117

Valor crítico: 0,2268 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

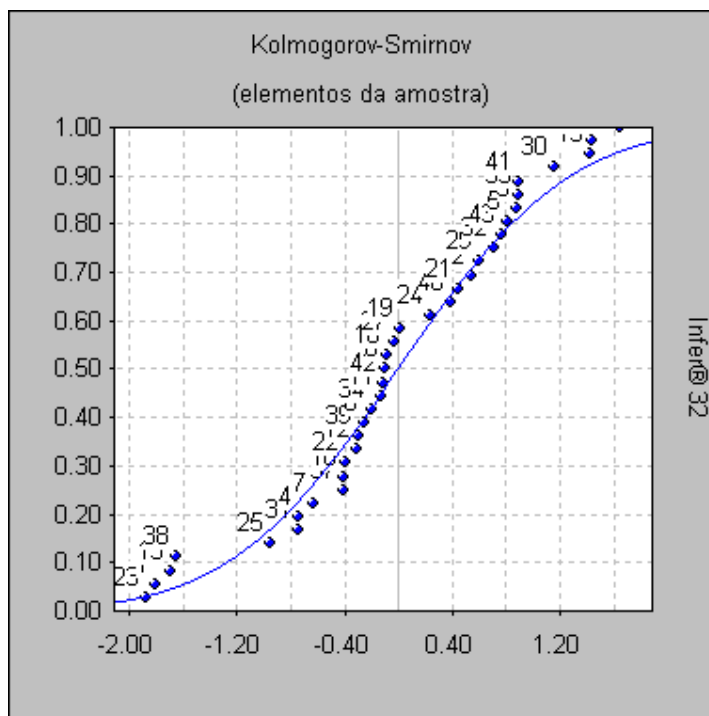
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 16
Número de elementos negativos : 20
Número de sequências : 20
Média da distribuição de sinais : 18
Desvio padrão : 3,000

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior: 0,5900
Limite superior: 0,2474
Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

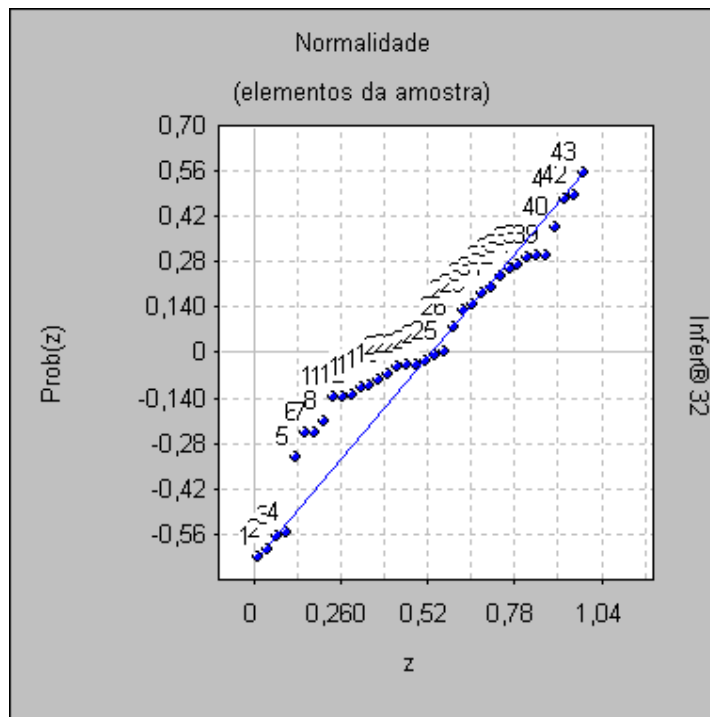
Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,6667
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1207
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,23
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,77

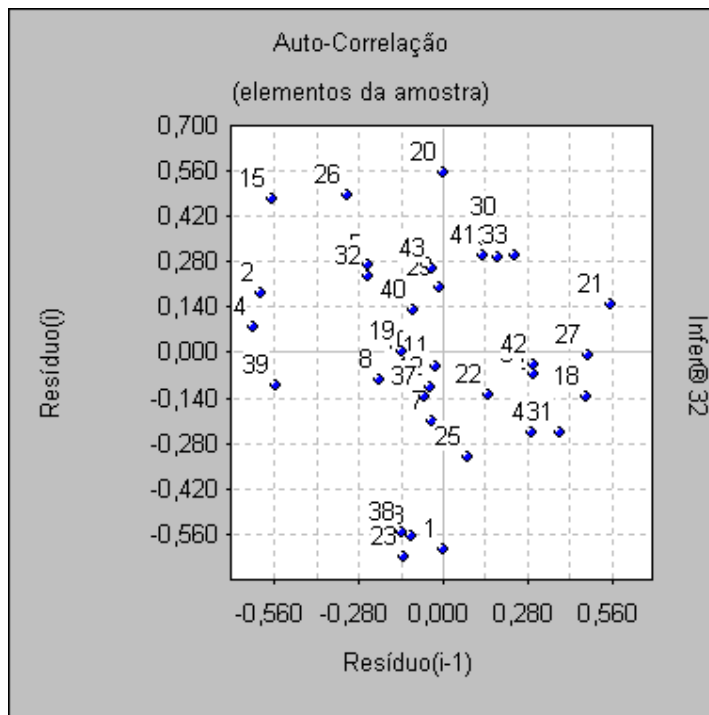
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,79 4-DU = 2,21

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.



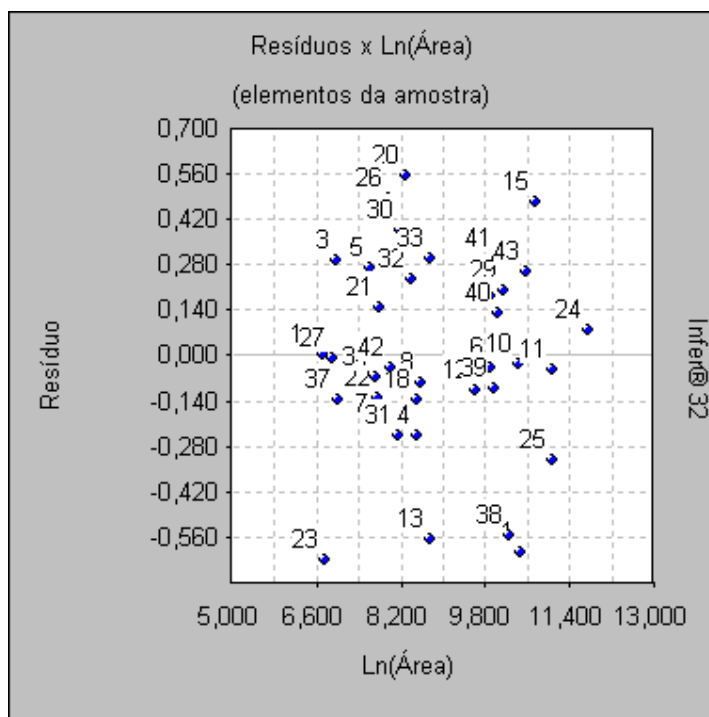
Gráfico de Auto-Correlação

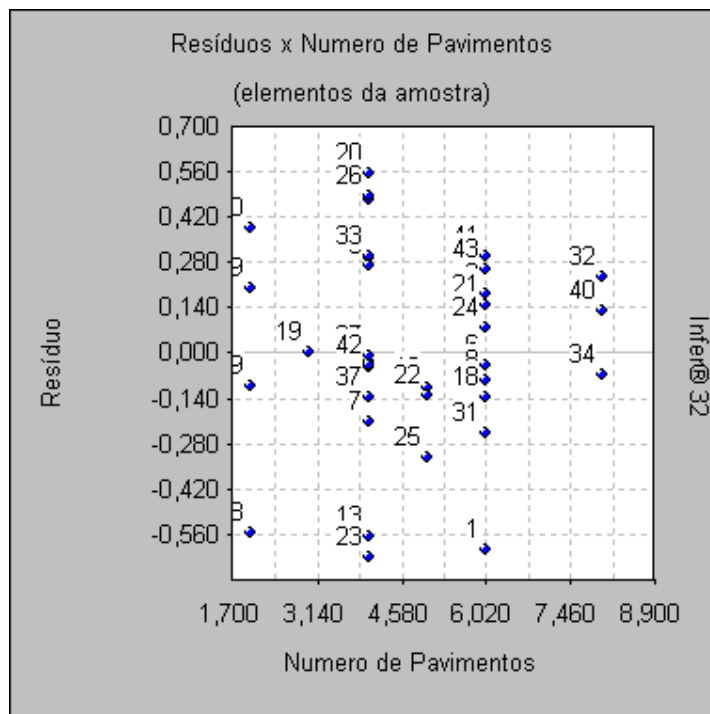
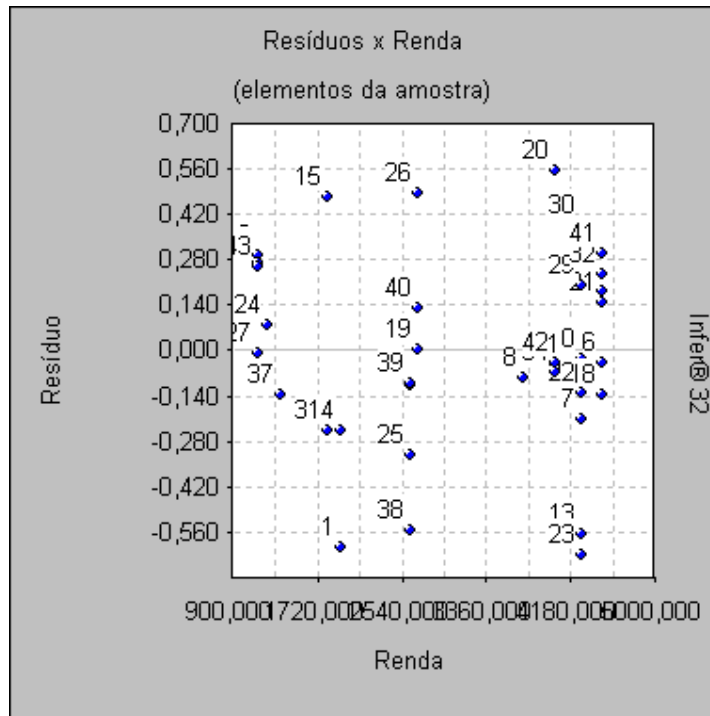


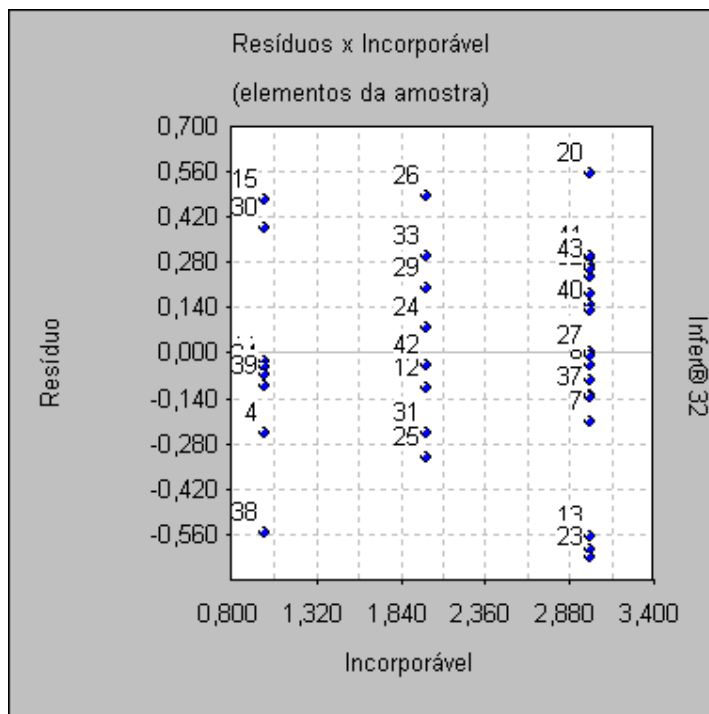
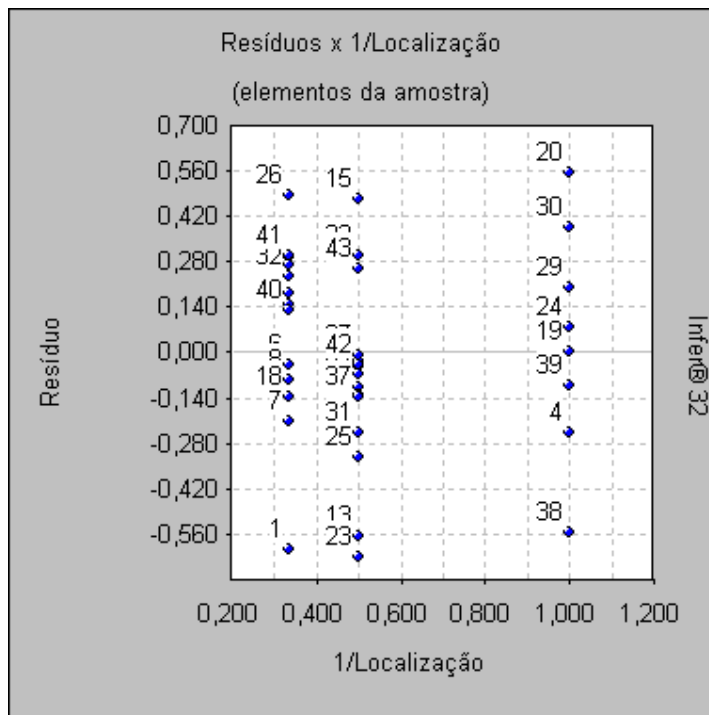
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

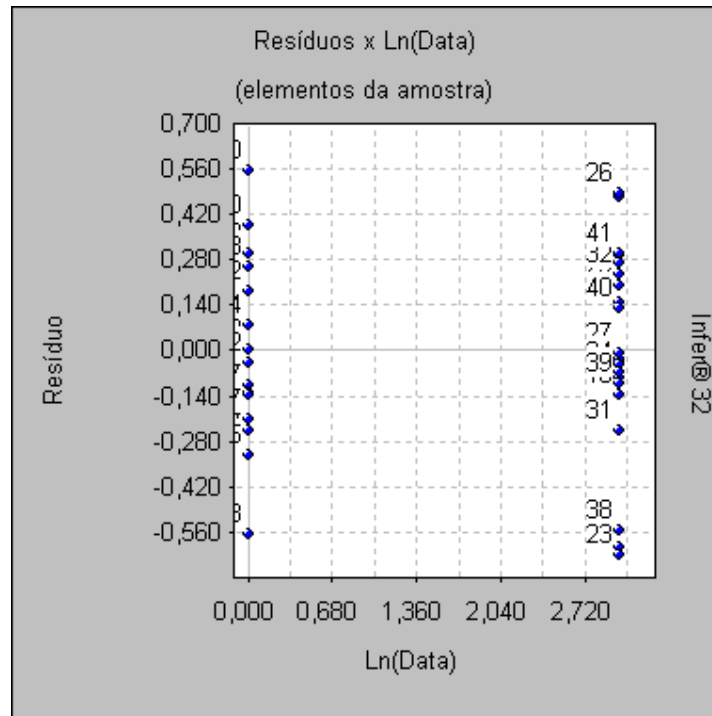
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

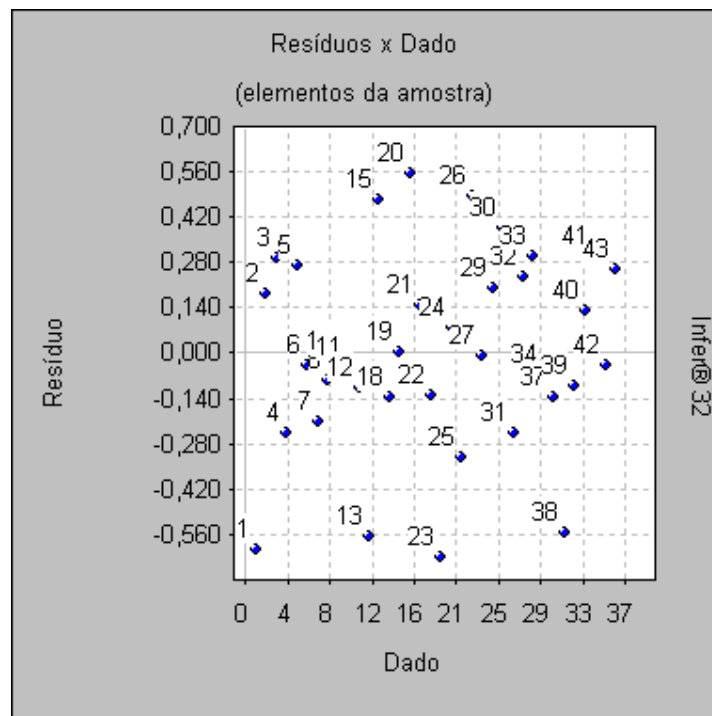


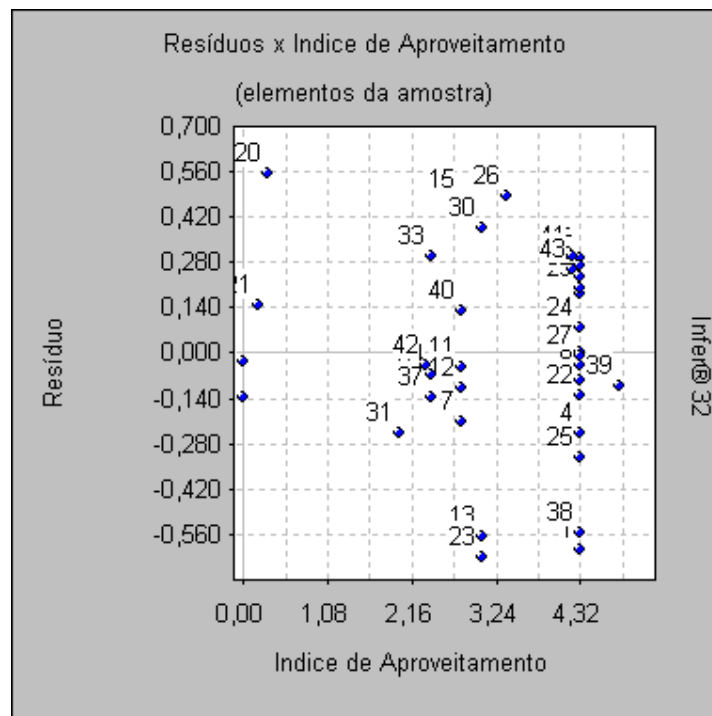
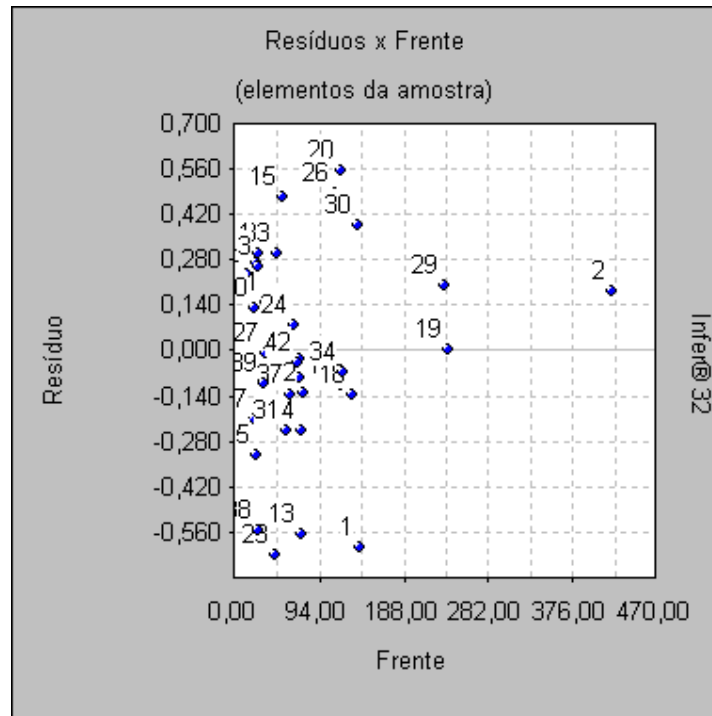


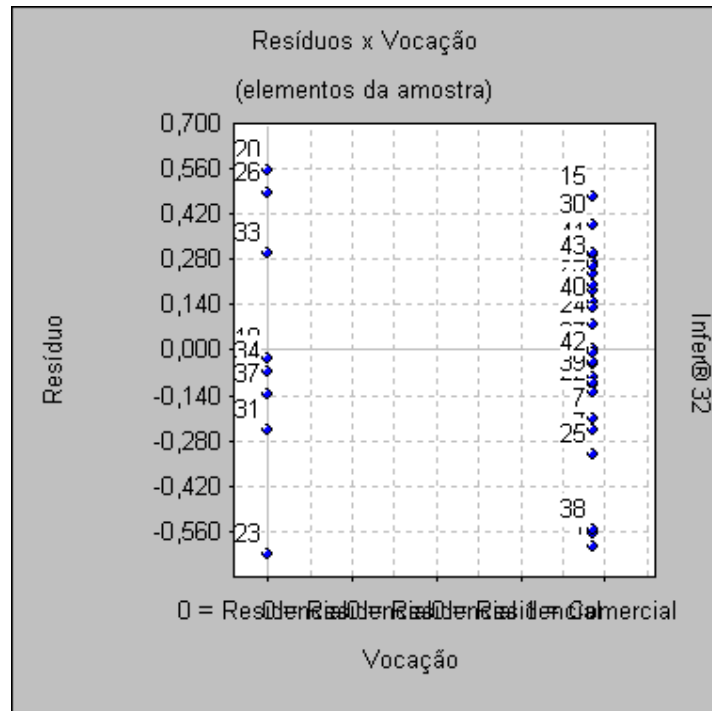
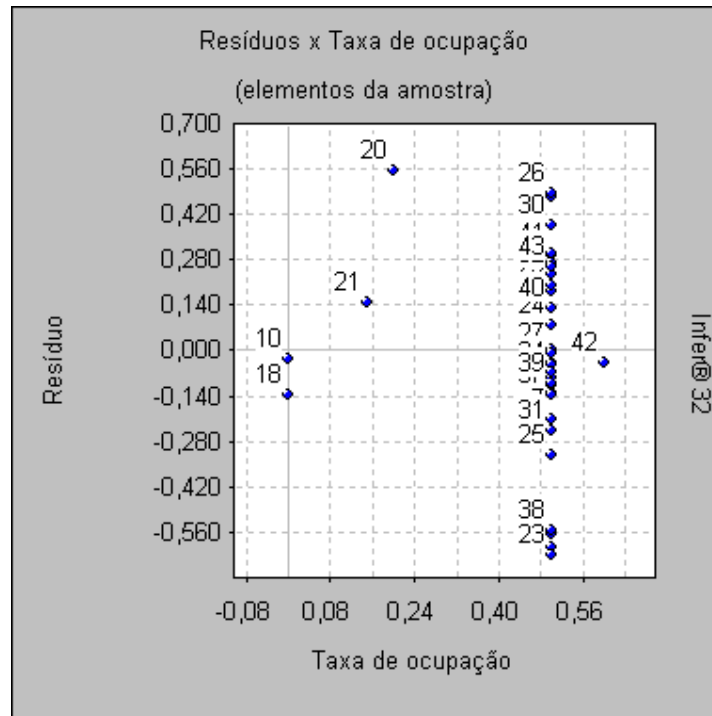


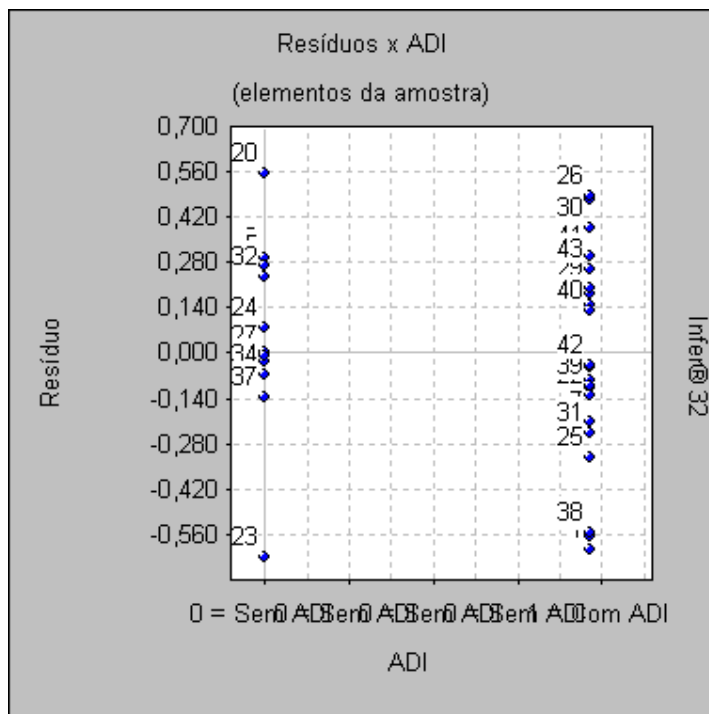
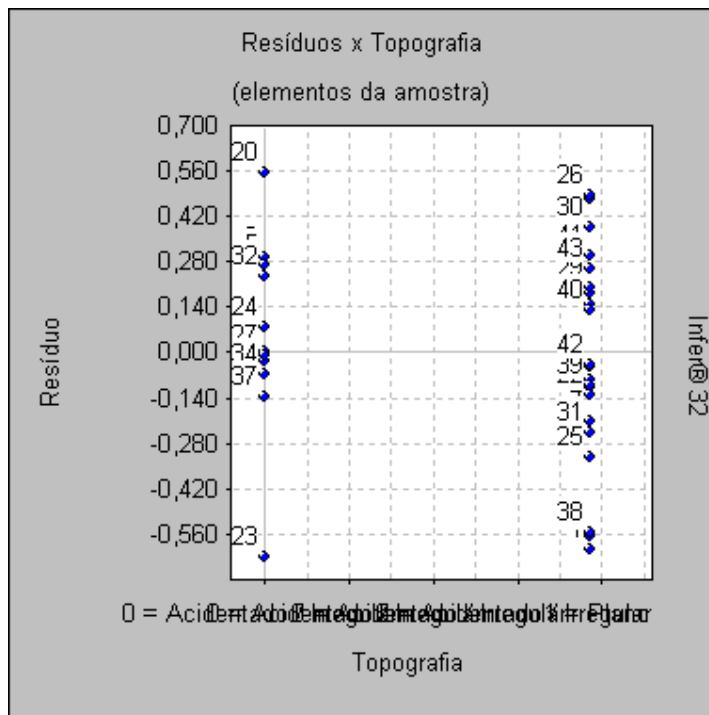


Resíduos x Variáveis Omitidas









Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	814,00	125.000,00	20.105,48
Renda	1.141,56	4.482,32	2.613,34
Número de Pavimentos	2	8	2
Localização	1 = Ruim/APP	3 = Excelente	1 = Ruim/APP



Incorporável	1 = Ruim / Nula	3 = Excelente	1 = Ruim / Nula
Data	Jun/2023	Jan/2025	Jan/2025

Nenhuma característica do Terreno em AMS sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 20.105,48
- Renda = 2.613,34
- Número de Pavimentos = 2
- Localização = 1 = Ruim/APP
- Incorporável = 1 = Ruim / Nula
- Data = Jan/2025

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Dado = ???
- Endereço = Rodovia SC 401, Santo Antônio de Lisboa - Florianópolis -SC.
- Observação = ???
- Frente = 260,56
- Índice de Aproveitamento = 0,20
- Taxa de ocupação = 0,15
- Vocação = 1 = Comercial
- Topografia = 0 = Acidentado / Irregular
- ADI = 1 = Com ADI

Estima-se Valor unitário do Terreno em AMS =
R\$/m² 319,67

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor unitário}] = \text{Exp}(7,6128 - 0,23952 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 1,5072 \times 10^{-4} \times [\text{Renda}] + 0,11551 \times [\text{Numero de Pavimentos}] - 0,5230 / [\text{Localização}] + 0,4258 \times [\text{Incorporável}] - 0,06640 \times \text{Ln}([\text{Data}]))$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 263,63

Máximo: R\$/m² 387,63

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

Para um Área de 2,010x10⁴ m², teremos:

Valor obtido = R\$ 6.427.125,10

Valor mínimo = R\$ 5.300.346,56

Valor máximo = R\$ 7.793.440,79

Avaliação da Extrapolação



Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite
Área	814,00	125.000,00	20.105,48	Dentro do intervalo
Renda	1.141,56	4.482,32	2.613,34	Dentro do intervalo
Número de Pavimentos	2	8	2	Dentro do intervalo
Localização	1 = Ruim/APP	3 = Excelente	1 = Ruim/APP	Dentro do intervalo
Incorporável	1 = Ruim / Nula	3 = Excelente	1 = Ruim / Nula	Dentro do intervalo
Data	Jan/2025	Jun/2023	Jan/2025	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área	Aprovada
Renda	Aprovada
Número de Pavimentos	Aprovada
Localização	Aprovada
Incorporável	Aprovada
Data	Aprovada

* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área	689,10	206,36	319,67
Renda	256,07	423,69	319,67
Número de Pavimentos	319,67	639,27	319,67
Localização	319,67	453,02	319,67
Incorporável	319,67	749,19	319,67
Data	319,67	262,01	319,67

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área	Dentro do intervalo	Aprovada
Renda	Dentro do intervalo	Aprovada
Número de Pavimentos	Dentro do intervalo	Aprovada
Localização	Dentro do intervalo	Aprovada
Incorporável	Dentro do intervalo	Aprovada



Data	Dentro do intervalo	Aprovada
------	---------------------	----------

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolar o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	301,54	338,89	37,36	11,67
Renda	309,10	330,60	21,51	6,72
Número de Pavimentos	273,24	373,98	100,74	31,13
Localização	266,01	384,16	118,15	36,34
Incorporável	274,03	372,92	98,89	30,57
Data	290,68	351,55	60,86	18,95
E(Valor unitário)	197,79	516,66	318,88	89,26
Valor Estimado	263,63	387,63	124,00	38,08

Amplitude do intervalo de confiança: até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

O E (Valor unitário) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	$-3,808 \times 10^{-3}$	-0,2395%
Renda	$4,818 \times 10^{-2}$	0,3939%
Número de Pavimentos	36,923	0,2310%
Localização	167,172	0,5230%
Incorporável	136,131	0,4258%
Data	-21,225	-0,0664%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

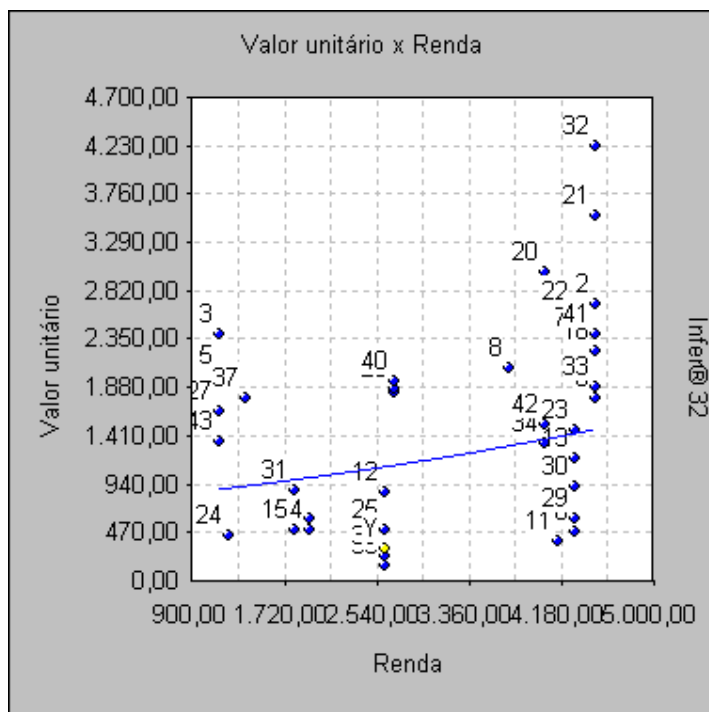
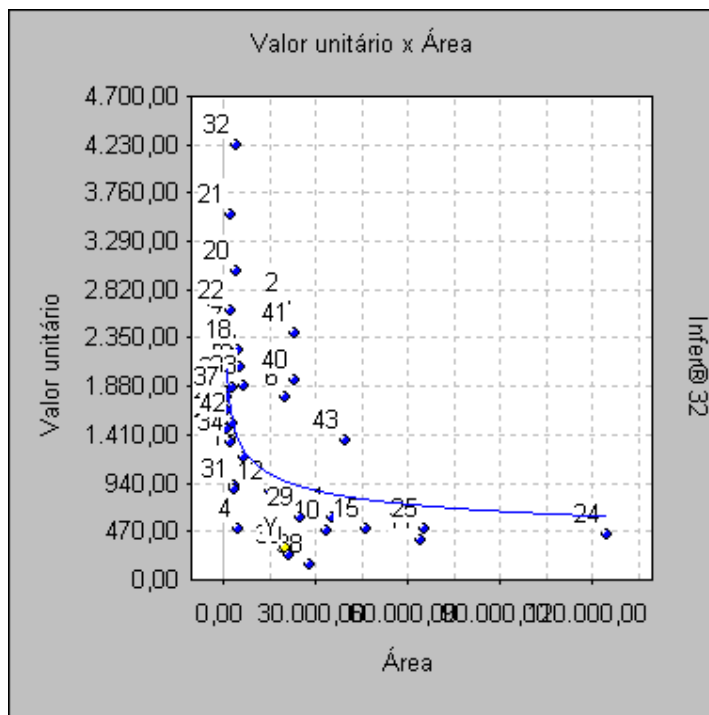
Calculados no ponto médio da amostra, para:

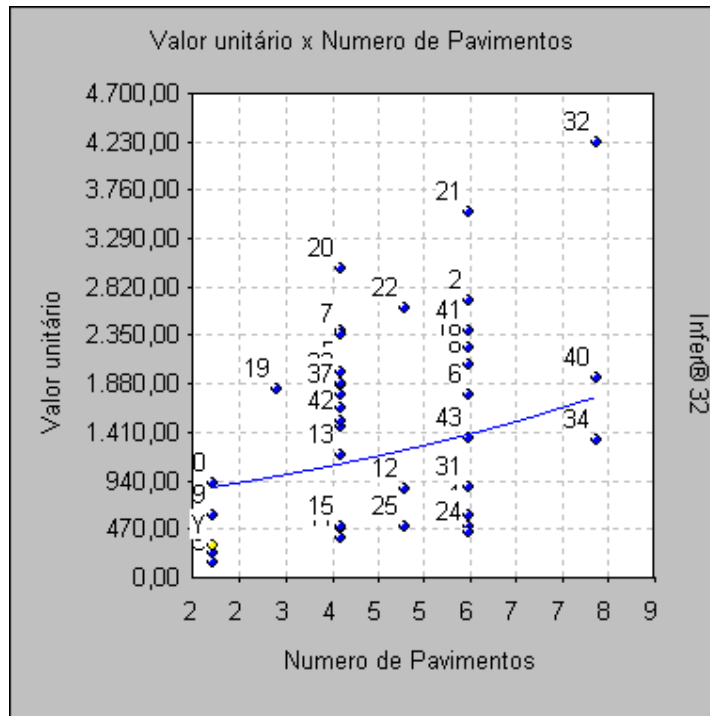
- Área = 7416,158
- Renda = 3181,963



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

- Número de Pavimentos = 4,777
- Localização = 1,815
- Incorporável = 2,333
- Data = 5,740

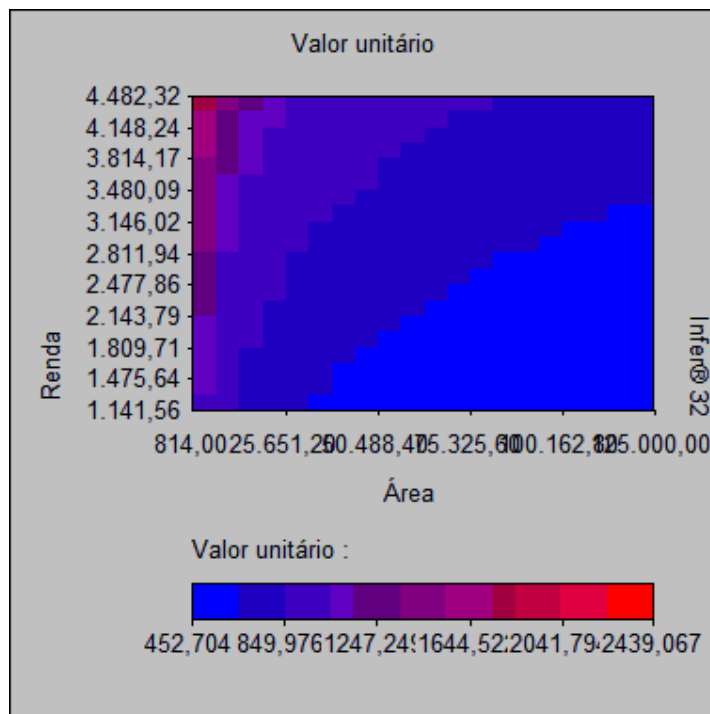


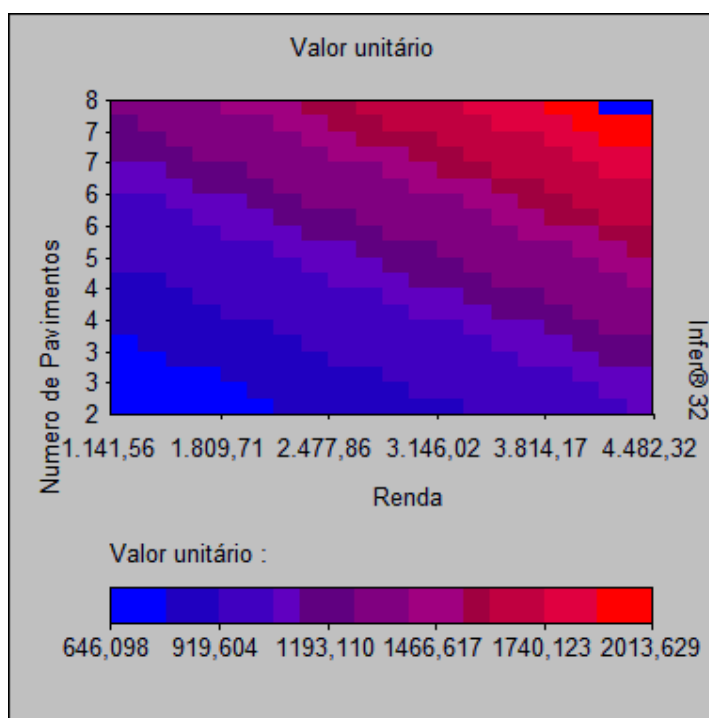
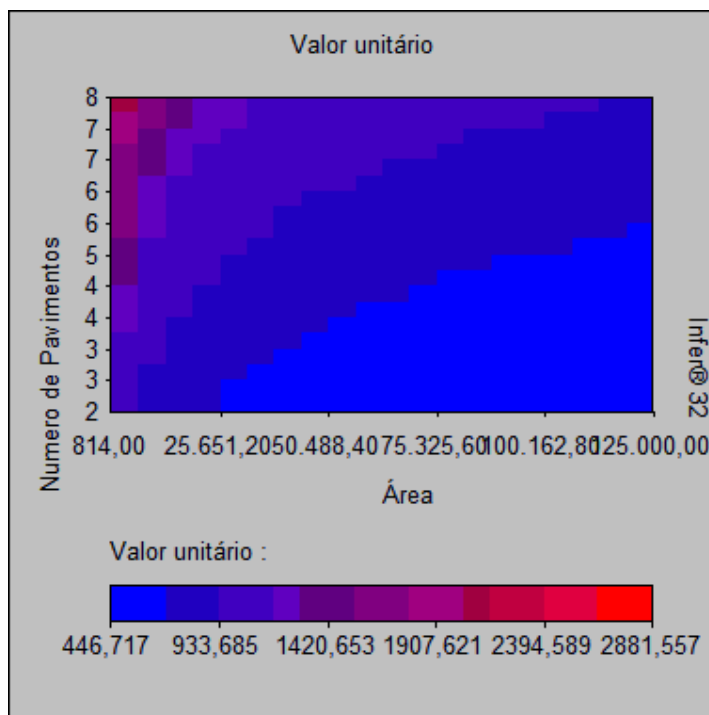


Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 7416,158
- Renda = 3181,963
- Número de Pavimentos = 4,777
- Localização = 1,815
- Incorporável = 2,333
- Data = 5,740





Gráficos da Regressão (3D)

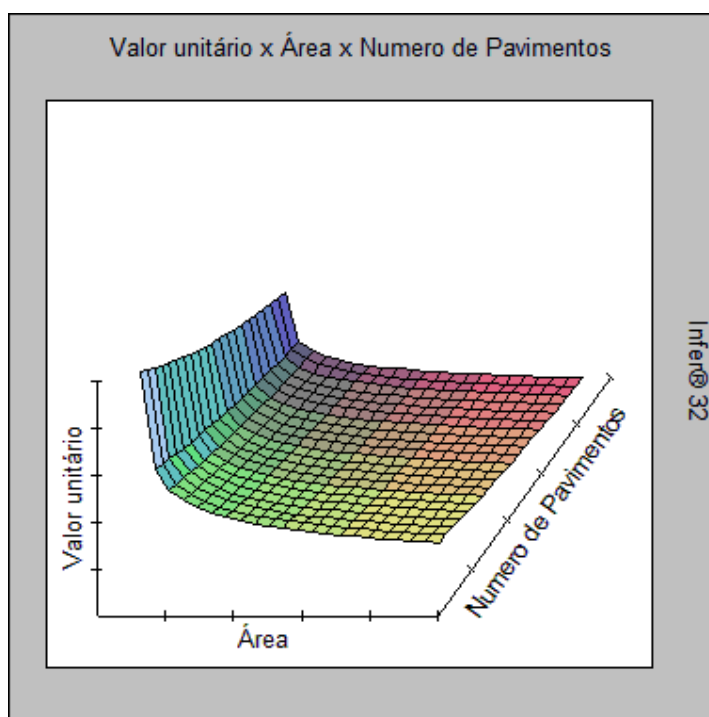
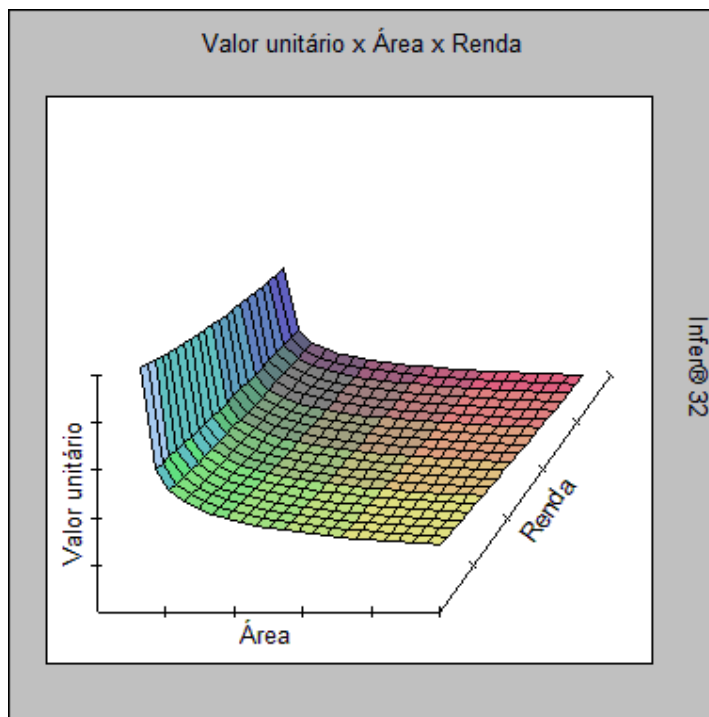
Calculados no ponto médio da amostra, para :

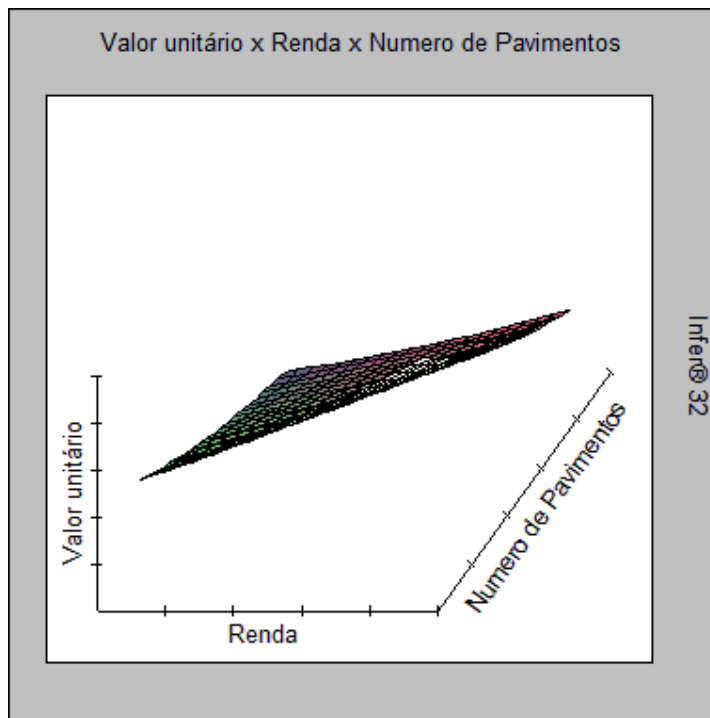
- Área = 7416,158
- Renda = 3181,963
- Numero de Pavimentos = 4,777
- Localização = 1,815
- Incorporável = 2,333
- Data = 5,740



Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor unitário : [138,940 ; 4217,200]
- Área : [814,000 ; 1,250x10⁵]
- Renda : [1141,560 ; 4482,320]
- Numero de Pavimentos : [2,000 ; 8,000]
- Localização : [1,000 ; 3,000]
- Incorporável : [1,000 ; 3,000]
- Data : [1,000 ; 20,000]







ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32 – Área em APL-E

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Dado»	«Endereço»	«Observação»	Área	«Frente»	Renda
1	1	20.934.000,00	AMC 4.5	35.116,78	138,60	1.945,68
2	2	53.200.000,00	AMC 4.5	19.753,84	419,00	4.482,32
3	3	2.500.000,00	AMC 4.5	1.044,00	12,00	1.141,56
4	4	2.500.000,00	AMC 4.5	5.000,00	73,67	1.945,68
5	5	4.000.000,00	AMC 4.5	2.000,00	24,08	1.141,56
6	6	35.000.000,00	AMC 4.5	19.713,00	49,85	4.482,32
7	7	5.200.000,00	AMS 2,5 (*5)	2.200,91	21,45	4.292,38
8	8	10.750.000,00	AMC 4.5	5.200,00	72,00	3.714,49
10	10	15.900.000,00	AMS2,5 E APLE	33.400,00	53,03	4.292,38
11	11	25.000.000,00	AMS, APL E APP	63.899,00	117,39	4.139,29
12	12	12.000.000,00	ARM-3.5	14.988,00	74,00	2.613,34
13	13	7.500.000,00	AMS-2.5	6.354,00	52,03	4.292,38
15	15	23.288.690,00	AMS-4.5 E ARP 3.5	46.577,40	237,75	1.812,02
18	18	11.000.000,00	AMC 4.5	4.912,12	74,61	4.482,32
19	19	1.495.000,00	ARM-3.5	814,00	44,28	2.685,00
20	20	12.000.000,00	AMC 4.5	4.008,16	65,00	4.027,82
21	21	8.500.000,00	AMC 4.5	2.400,00	24,00	4.482,32
22	22	6.000.000,00	AMS3.5	2.300,00	110,39	4.292,38
23	23	1.250.000,00	AMC 4.5	850,00	34,32	4.292,38
24	24	55.000.000,00	ARM4.5 e AMS4.5	125.000,00	232,66	1.225,79
25	25	32.000.000,00	ARM35 - ARP 2,5	65.004,00	136,51	2.613,34
26	26	5.400.000,00	ARM 2,5	2.890,00	57,00	2.690,15
27	27	1.600.000,00	AMC 4.5	972,00	12,49	1.141,56
29	29	15.000.000,00	ATR2,5 E AMS2,5	25.000,00	119,00	4.292,38
30	30	3.300.000,00	ATR2,5 E APLE	3.600,00	59,92	4.292,38
31	31	3.000.000,00	AMS4.5 E ARP 2,4	3.443,00	24,34	1.812,02
32	32	18.332.379,26	AMC6,5	4.347,05	31,13	4.482,32
33	33	12.000.000,00	AMS2-5 E APLE	6.363,00	21,06	4.482,32
34	34	3.000.000,00	AMC-6,5 e APP	2.250,00	25,00	4.027,82
37	37	1.950.000,00	Arm 2-5	1.100,00	50,00	1.364,36
38	38	3.890.000,00	APL-E E APP	27.998,00	27,07	2.613,34
39	39	5.000.000,00	APL-P	21.391,78	80,98	2.613,34
40	40	45.000.000,00	AMC6-5	23.152,45	295,81	2.690,15
41	41	55.000.000,00	amc4,5 e arm 6,5	23.000,00	415,46	4.482,32
42	42	4.490.000,00	AMC4,5	2.975,00	50,00	4.027,82
43	43	54.000.000,00	AMC 4.5	39.683,00	200,25	1.141,66

Nº Am.	«Índice de Aproveitamento»	«Taxa de ocupação»	Numero de Pavimentos	Localização
1	4,30	0,50	6	3 = Excelente
2	4,30	0,50	6	3 = Excelente
3	4,30	0,50	4	3 = Excelente
4	4,30	0,50	6	1 = Ruim/APP
5	4,30	0,50	4	3 = Excelente
6	4,30	0,50	6	3 = Excelente
7	2,80	0,50	4	3 = Excelente



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

8	4,30	0,50	6	3 = Excelente
10	2,80	0,50	4	2 = Boa
11	2,80	0,50	4	2 = Boa
12	3,05	0,50	5	2 = Boa
13	2,80	0,50	4	2 = Boa
15	4,30	0,50	4	2 = Boa
18	4,30	0,50	6	3 = Excelente
19	3,05	0,50	3	1 = Ruim/APP
20	4,30	0,50	4	1 = Ruim/APP
21	4,30	0,50	6	3 = Excelente
22	3,38	0,50	5	2 = Boa
23	4,30	0,50	4	2 = Boa
24	4,30	0,50	6	1 = Ruim/APP
25	3,05	0,50	5	2 = Boa
26	2,00	0,50	4	3 = Excelente
27	4,30	0,50	4	2 = Boa
29	2,40	0,50	2	1 = Ruim/APP
30	2,40	0,50	2	1 = Ruim/APP
31	4,30	0,50	6	2 = Boa
32	4,81	0,50	8	3 = Excelente
33	2,80	0,50	4	2 = Boa
34	4,21	0,50	8	2 = Boa
37	2,40	0,50	4	2 = Boa
38	0,20	0,15	2	1 = Ruim/APP
39	0,20	0,15	2	1 = Ruim/APP
40	4,81	0,50	8	3 = Excelente
41	4,30	0,50	6	3 = Excelente
42	4,30	0,50	4	2 = Boa
43	4,30	0,50	6	2 = Boa

Nº Am.	Incorporável	«Vocação»	«Topografia»	«ADI»
1	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
2	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
3	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
4	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
5	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
6	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
7	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
8	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
10	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
11	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
12	2 = Regular	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
13	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
15	1 = Ruim / Nula	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
18	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
19	3 = Excelente	[]0 = Residencial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
20	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI
21	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
22	3 = Excelente	[]0 = Residencial	[x]1 = Plano	[x]1 = Com ADI
23	3 = Excelente	[x]1 = Comercial	[]0 = Acidentado / Irregular	[]0 = Sem ADI



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

24	2 = Regular	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
25	2 = Regular	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
26	2 = Regular	<input type="checkbox"/> 0 = Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
27	3 = Excelente	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input type="checkbox"/> 0 = Acidentado / Irregular	<input type="checkbox"/> 0 = Sem ADI
29	2 = Regular	<input type="checkbox"/> 0 = Residencial	<input type="checkbox"/> 0 = Acidentado / Irregular	<input type="checkbox"/> 0 = Sem ADI
30	1 = Ruim / Nula	<input type="checkbox"/> 0 = Residencial	<input type="checkbox"/> 0 = Acidentado / Irregular	<input type="checkbox"/> 0 = Sem ADI
31	2 = Regular	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
32	3 = Excelente	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
33	2 = Regular	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
34	1 = Ruim / Nula	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
37	3 = Excelente	<input type="checkbox"/> 0 = Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
38	1 = Ruim / Nula	<input type="checkbox"/> 0 = Residencial	<input type="checkbox"/> 0 = Acidentado / Irregular	<input type="checkbox"/> 0 = Sem ADI
39	1 = Ruim / Nula	<input type="checkbox"/> 0 = Residencial	<input type="checkbox"/> 0 = Acidentado / Irregular	<input type="checkbox"/> 0 = Sem ADI
40	3 = Excelente	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
41	3 = Excelente	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI
42	2 = Regular	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input type="checkbox"/> 0 = Acidentado / Irregular	<input type="checkbox"/> 0 = Sem ADI
43	3 = Excelente	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Plano	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Com ADI

Nº Am.	Data	Valor unitário
1	Jun/2023	596,13
2	Jan/2025	2.693,15
3	Jun/2023	2.394,64
4	Jan/2025	500,00
5	Jun/2023	2.000,00
6	Jun/2023	1.775,48
7	Jan/2025	2.362,66
8	Jun/2023	2.067,31
10	Jun/2023	476,05
11	Jun/2023	391,24
12	Jan/2025	867,36
13	Jan/2025	1.180,36
15	Jun/2023	500,00
18	Jun/2023	2.239,36
19	Jan/2025	1.836,61
20	Jan/2025	2.993,89
21	Jun/2023	3.541,67
22	Jan/2025	2.608,70
23	Jun/2023	1.470,59
24	Jan/2025	440,00
25	Jan/2025	492,28
26	Jun/2023	1.868,51
27	Jun/2023	1.646,09
29	Jun/2023	600,00
30	Jan/2025	916,67
31	Jun/2023	871,33
32	Jun/2023	4.217,20
33	Jan/2025	1.885,90
34	Jun/2023	1.333,33
37	Jan/2025	1.772,73



38	Jun/2023	138,94
39	Jun/2023	233,73
40	Jun/2023	1.943,64
41	Jun/2023	2.391,30
42	Jan/2025	1.509,24
43	Jan/2025	1.360,78

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor unitário

Variáveis Independentes :

- Dado (variável não utilizada no modelo)
- Endereço (variável não utilizada no modelo)
- Observação (variável não utilizada no modelo)
- Área
- Frente (variável não utilizada no modelo)
- Renda
- Índice de Aproveitamento (variável não utilizada no modelo)
- Taxa de ocupação (variável não utilizada no modelo)
- Numero de Pavimentos
- Localização
Classificação :
1 = Ruim/APP = 1; 2 = Boa = 2; 3 = Excelente = 3;
- Incorporável
Classificação :
1 = Ruim / Nula = 1; 2 = Regular = 2; 3 = Excelente = 3;
- Vocação (variável não utilizada no modelo)
Opções : 1 = Comercial|0 = Residencial
- Topografia (variável não utilizada no modelo)
Opções : 1 = Plano|0 = Acidentado / Irregular
- ADI (variável não utilizada no modelo)
Opções : 1 = Com ADI|0 = Sem ADI
- Data
Número de meses contados a partir de Fev/2025



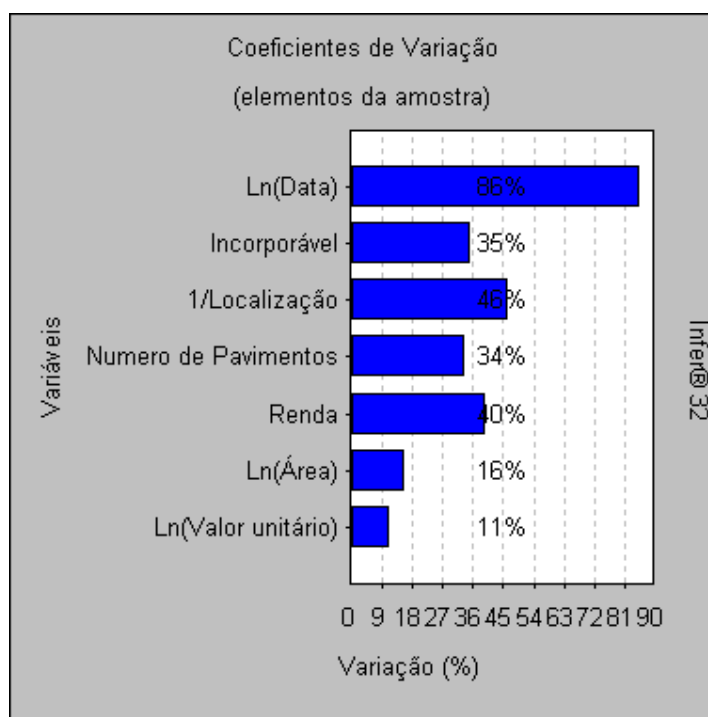
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 36
Nº de variáveis independentes : 6
Nº de graus de liberdade : 29
Desvio padrão da regressão : 0,335

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor unitário)	7,099	0,802	11,31%
Ln(Área)	8,911	1,414	15,87%
Renda	3182	1269,773	39,91%
Numero de Pavimentos	5	1,605	33,60%
1/Localização	0,550	0,254	46,20%
Incorporável	2	0,828	35,49%
Ln(Data)	1,747	1,497	85,71%

Número mínimo de amostragens para 6 variáveis independentes : 28.

Distribuição das Variáveis



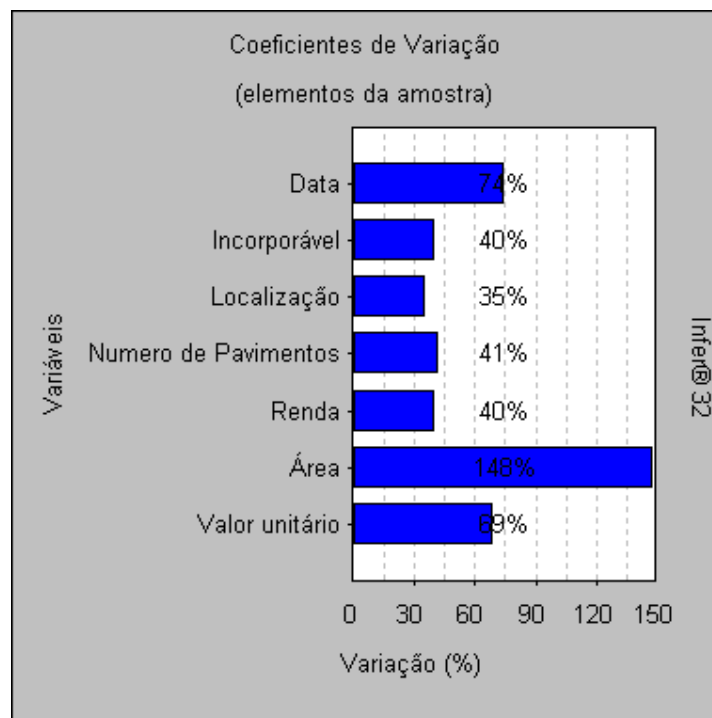
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor unitário	1558,80	975,725	138,94	4217,20	4078,26	62,594
Área	18019,46	2,537x10 ⁴	814,00	125000,00	124186,00	140,819
Renda	3181,96	1269,773	1141,56	4482,32	3340,76	39,905
Numero de	5	1,605	2	8	6	33,604

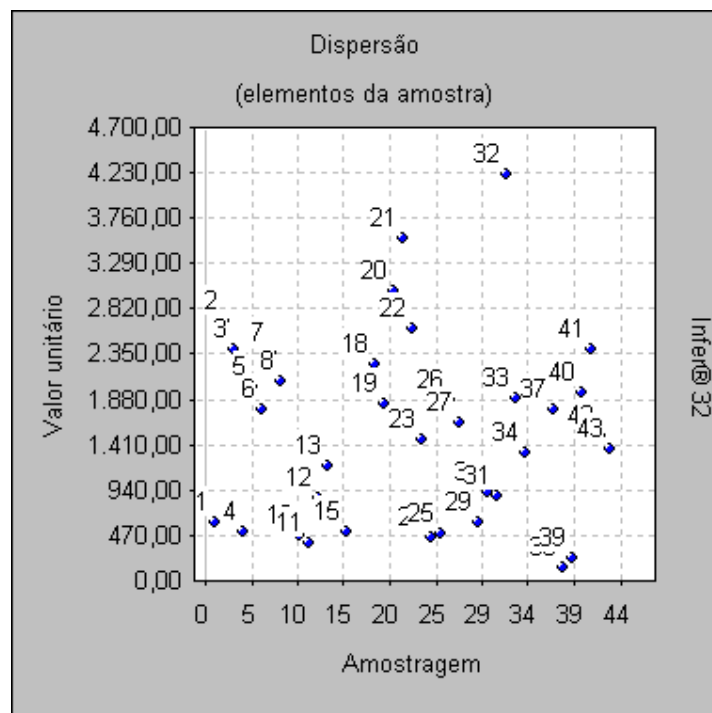


Pavimentos						
Localização	2,138	0,761	1,000	3,000	2,000	35,611
Incorporável	2,333	0,828	1,000	3,000	2,000	35,489
Data	12,083	9,500	1,000	20,000	19,000	78,620

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

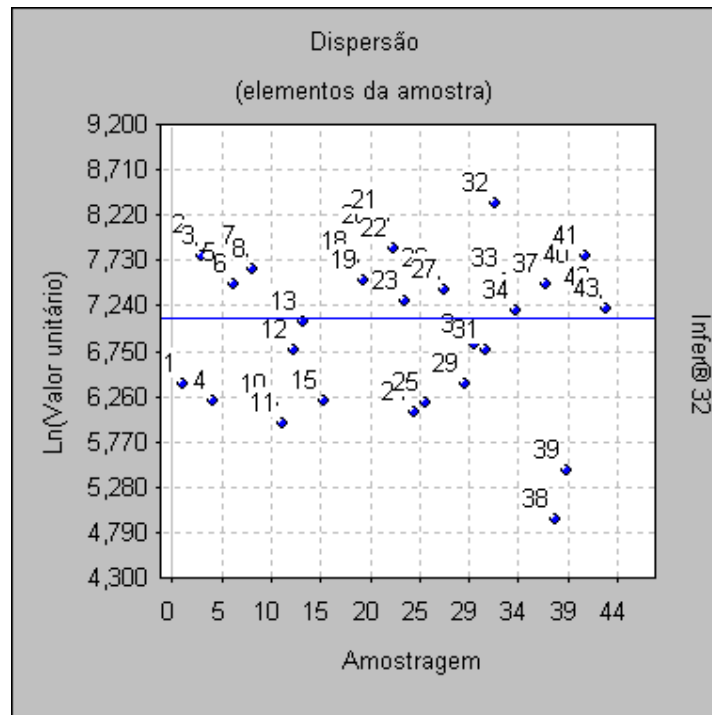


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	596,13	1.092,83	496,70	83,3213 %
2	2.693,15	2.243,01	-450,14	-16,7141 %
3	2.394,64	1.783,59	-611,05	-25,5176 %
4	500,00	640,33	140,33	28,0666 %
5	2.000,00	1.526,41	-473,59	-23,6797 %
6	1.775,48	1.839,34	63,86	3,5968 %
7	2.362,66	2.926,49	563,83	23,8641 %
8	2.067,31	2.254,36	187,05	9,0480 %
10	476,05	489,00	12,95	2,7210 %
11	391,24	409,08	17,84	4,5594 %
12	867,36	964,39	97,03	11,1864 %
13	1.180,36	2.080,69	900,33	76,2761 %
15	500,00	310,71	-189,29	-37,8578 %
18	2.239,36	2.565,72	326,36	14,5738 %
19	1.836,61	1.832,41	-4,20	-0,2285 %
20	2.993,89	1.718,94	-1.274,95	-42,5850 %
21	3.541,67	3.045,89	-495,78	-13,9985 %
22	2.608,70	2.979,04	370,34	14,1965 %
23	1.470,59	2.761,06	1.290,47	87,7515 %
24	440,00	406,81	-33,19	-7,5434 %
25	492,28	678,62	186,34	37,8532 %
26	1.868,51	1.152,93	-715,58	-38,2968 %
27	1.646,09	1.662,93	16,84	1,0232 %
29	600,00	490,35	-109,65	-18,2754 %

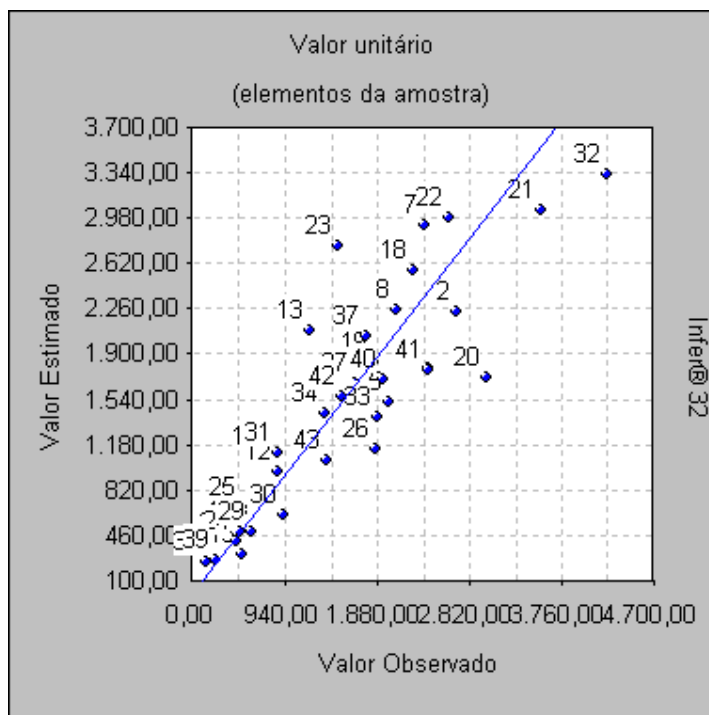


30	916,67	621,63	-295,04	-32,1855 %
31	871,33	1.118,36	247,03	28,3515 %
32	4.217,20	3.328,50	-888,70	-21,0732 %
33	1.885,90	1.398,14	-487,76	-25,8636 %
34	1.333,33	1.423,19	89,86	6,7395 %
37	1.772,73	2.036,93	264,20	14,9034 %
38	138,94	242,03	103,09	74,1982 %
39	233,73	258,15	24,42	10,4464 %
40	1.943,64	1.701,95	-241,69	-12,4349 %
41	2.391,30	1.772,64	-618,66	-25,8714 %
42	1.509,24	1.566,33	57,09	3,7826 %
43	1.360,78	1.051,33	-309,45	-22,7404 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor unitário}]) = 7,6128 - 0,23952 \times \ln([\text{Área}]) + 1,5072 \times 10^{-4} \times [\text{Renda}] + 0,11551 \times [\text{Numero de Pavimentos}] - 0,5230 / [\text{Localização}] + 0,4258 \times [\text{Incorporável}] - 0,06640 \times \ln([\text{Data}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor unitário}] = \text{Exp} (7,6128 - 0,23952 \times \ln([\text{Área}]) + 1,5072 \times 10^{-4} \times [\text{Renda}] + 0,11551 \times [\text{Numero de Pavimentos}] - 0,5230 / [\text{Localização}] + 0,4258 \times [\text{Incorporável}] - 0,06640 \times \ln([\text{Data}]))$$



Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,239	4,464x10 ⁻²	-0,298	-0,180
Renda	b2 = 1,507x10 ⁻⁴	4,510x10 ⁻⁵	9,157x10 ⁻⁵	2,098x10 ⁻⁴
Numero de Pavimentos	b3 = 0,115	4,307x10 ⁻²	5,901x10 ⁻²	0,171
Localização	b4 = -0,522	0,312	-0,932	-0,113
Incorporável	b5 = 0,425	8,810x10 ⁻²	0,310	0,541
Data	b6 = -6,639x10 ⁻²	4,147x10 ⁻²	-0,120	-1,200x10 ⁻²

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9249
 Valor t calculado : 13,10
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,045 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) : 0,8555
 Coeficiente r² ajustado : 0,8256

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor unitário	Área	Renda
Valor unitário	255,576	1836,981	2253,861	8,237x10 ⁵
Área	320,810	2253,861	2928,877	1,018x10 ⁶
Renda	1,145x10 ⁵	8,237x10 ⁵	1,018x10 ⁶	4,209x10 ⁸
Numero de Pavimentos	172,000	1239,583	1540,741	5,506x10 ⁵
Localização	19,833	136,889	178,331	6,170x10 ⁴
Incorporável	84,000	614,179	733,272	2,684x10 ⁵
Data	62,910	442,786	563,918	2,000x10 ⁵

	Numero de Pavimentos	Localização	Incorporável	Data
Valor unitário	1239,583	136,889	614,179	442,786
Área	1540,741	178,331	733,272	563,918
Renda	5,506x10 ⁵	6,170x10 ⁴	2,684x10 ⁵	2,000x10 ⁵
Numero de Pavimentos	912,000	87,166	416,000	311,556
Localização	87,166	13,194	42,666	30,456
Incorporável	416,000	42,666	220,000	143,795
Data	311,556	30,456	143,795	188,462

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
---------------	--------------------	--------------------	------------------	-------------



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

Regressão	19,298	6	3,216	28,61
Residual	3,260	29	0,112	
Total	22,558	35	0,644	

F Calculado : 28,61
F Tabelaado : 3,032 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $6,3 \times 10^{-9}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor unitário	Área	Renda	Numero de Pavimentos	Localização
Valor unitário	1,0000	-0,5961	0,2961	0,4100	-0,5472
Área	-0,5961	1,0000	-0,0297	0,1004	0,1261
Renda	0,2961	-0,0297	1,0000	0,0464	-0,1241
Numero de Pavimentos	0,4100	0,1004	0,0464	1,0000	-0,5308
Localização	-0,5472	0,1261	-0,1241	-0,5308	1,0000
Incorporável	0,7665	-0,3730	0,0309	0,3152	-0,4895
Data	-0,0911	0,0445	-0,0022	0,1305	-0,3149

	Incorporável	Data
Valor unitário	0,7665	-0,0911
Área	-0,3730	0,0445
Renda	0,0309	-0,0022
Numero de Pavimentos	0,3152	0,1305
Localização	-0,4895	-0,3149
Incorporável	1,0000	-0,0690
Data	-0,0690	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor unitário	Área	Renda	Numero de Pavimentos
Valor unitário	∞	-3,998	1,669	2,421
Área	-3,998	∞	-0,1600	0,543
Renda	1,669	-0,1600	∞	0,2502
Numero de Pavimentos	2,421	0,543	0,2502	∞
Localização	-3,521	0,685	-0,674	-3,373
Incorporável	6,427	-2,165	0,1665	1,788
Data	-0,493	0,2398	$-1,200 \times 10^{-2}$	0,709

	Localização	Incorporável	Data
--	-------------	--------------	------



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

Valor unitário	-3,521	6,427	-0,493
Área	0,685	-2,165	0,2398
Renda	-0,674	0,1665	-1,200x10 ⁻²
Numero de Pavimentos	-3,373	1,788	0,709
Localização	∞	-3,023	-1,787
Incorporável	-3,023	∞	-0,372
Data	-1,787	-0,372	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,045 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3114

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-5,977	1,7x10 ⁻⁴ %	Sim
Renda	b2	3,377	0,21%	Sim
Numero de Pavimentos	b3	3,272	0,3%	Sim
Localização	b4	-2,349	2,6%	Sim
Incorporável	b5	6,222	8,7x10 ⁻⁵ %	Sim
Data	b6	-1,755	9,0%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,8542

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-5,365	4,6x10 ⁻⁴ %
Renda	b2	3,342	0,12%
Numero de Pavimentos	b3	2,681	0,6%
Localização	b4	-1,676	5,2%
Incorporável	b5	4,833	2,0x10 ⁻³ %
Data	b6	-1,601	6,0%

Tabela de Resíduos

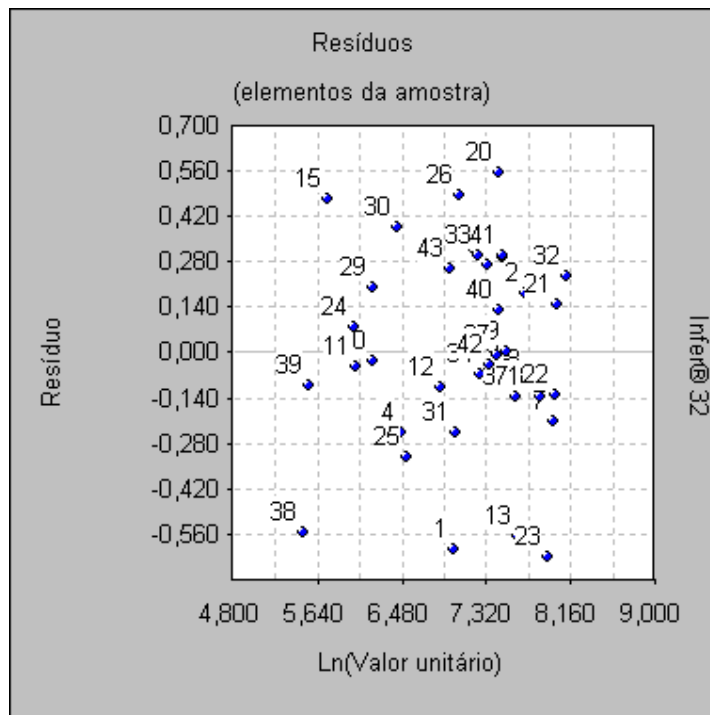
Resíduos da variável dependente Ln([Valor unitário]).



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

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	6,390	6,996	-0,606	-1,807	-1,973	0,367
2	7,898	7,715	0,182	0,545	0,597	3,344x10 ⁻²
3	7,780	7,486	0,294	0,878	0,993	8,679x10 ⁻²
4	6,214	6,461	-0,247	-0,737	-0,921	6,119x10 ⁻²
5	7,600	7,330	0,270	0,805	0,898	7,302x10 ⁻²
6	7,481	7,517	-3,533x10 ⁻²	-0,105	-0,113	1,248x10 ⁻³
7	7,767	7,981	-0,214	-0,638	-0,701	4,580x10 ⁻²
8	7,634	7,720	-8,661x10 ⁻²	-0,258	-0,269	7,502x10 ⁻³
10	6,165	6,192	-2,684x10 ⁻²	-8,007x10 ⁻²	-8,829x10 ⁻²	7,207x10 ⁻⁴
11	5,969	6,013	-4,458x10 ⁻²	-0,132	-0,148	1,987x10 ⁻³
12	6,765	6,871	-0,106	-0,316	-0,336	1,124x10 ⁻²
13	7,073	7,640	-0,566	-1,690	-1,807	0,321
15	6,214	5,738	0,475	1,418	1,594	0,226
18	7,713	7,849	-0,136	-0,405	-0,428	1,850x10 ⁻²
19	7,515	7,513	2,287x10 ⁻³	6,823x10 ⁻³	7,948x10 ⁻³	5,233x10 ⁻⁶
20	8,004	7,449	0,554	1,654	1,914	0,307
21	8,172	8,021	0,150	0,449	0,477	2,274x10 ⁻²
22	7,866	7,999	-0,132	-0,395	-0,420	1,762x10 ⁻²
23	7,293	7,923	-0,629	-1,878	-2,047	0,396
24	6,086	6,008	7,843x10 ⁻²	0,233	0,294	6,151x10 ⁻³
25	6,199	6,520	-0,321	-0,957	-1,053	0,103
26	7,532	7,050	0,482	1,440	1,545	0,233
27	7,406	7,416	-1,018x10 ⁻²	-3,036x10 ⁻²	-3,397x10 ⁻²	1,036x10 ⁻⁴
29	6,396	6,195	0,201	0,601	0,725	4,072x10 ⁻²
30	6,820	6,432	0,388	1,158	1,326	0,150
31	6,770	7,019	-0,249	-0,744	-0,800	6,230x10 ⁻²
32	8,346	8,110	0,236	0,705	0,790	5,600x10 ⁻²
33	7,542	7,242	0,299	0,892	0,962	8,955x10 ⁻²
34	7,195	7,260	-6,522x10 ⁻²	-0,194	-0,266	4,253x10 ⁻³
37	7,480	7,619	-0,138	-0,414	-0,462	1,929x10 ⁻²
38	4,934	5,489	-0,555	-1,655	-1,873	0,308
39	5,454	5,553	-9,936x10 ⁻²	-0,296	-0,333	9,872x10 ⁻³
40	7,572	7,439	0,132	0,396	0,438	1,763x10 ⁻²
41	7,779	7,480	0,299	0,892	0,961	8,962x10 ⁻²
42	7,319	7,356	-3,712x10 ⁻²	-0,110	-0,119	1,378x10 ⁻³
43	7,215	6,957	0,257	0,769	0,880	6,656x10 ⁻²

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

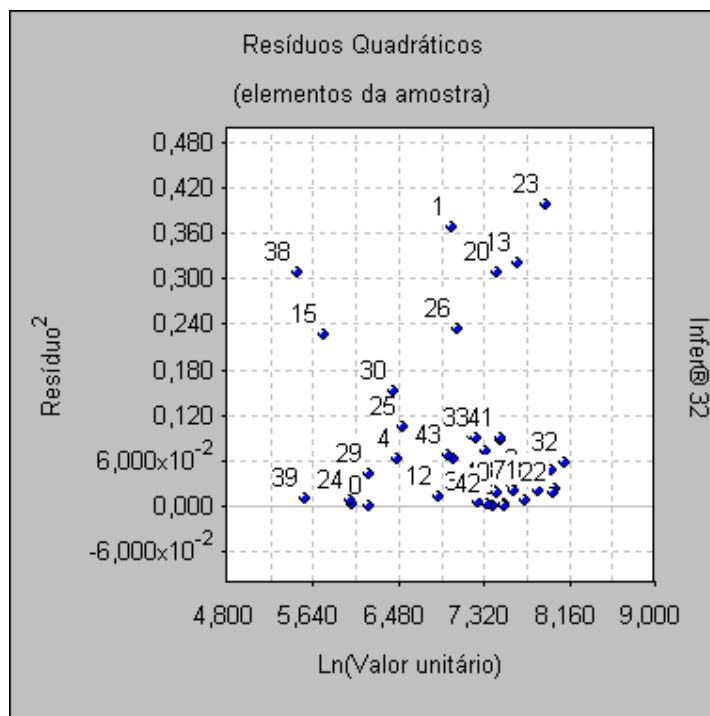


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor unitário]).

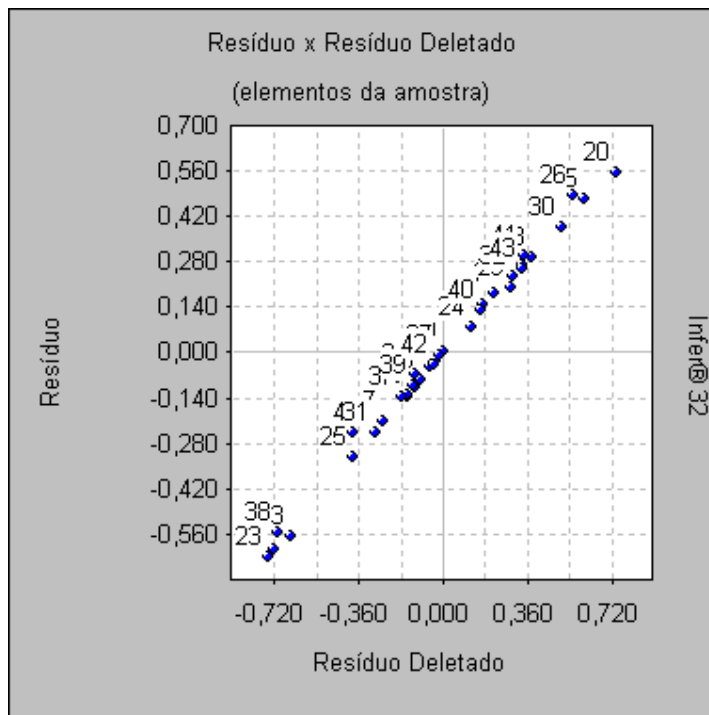
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,722	0,100	-1,908	-2,083



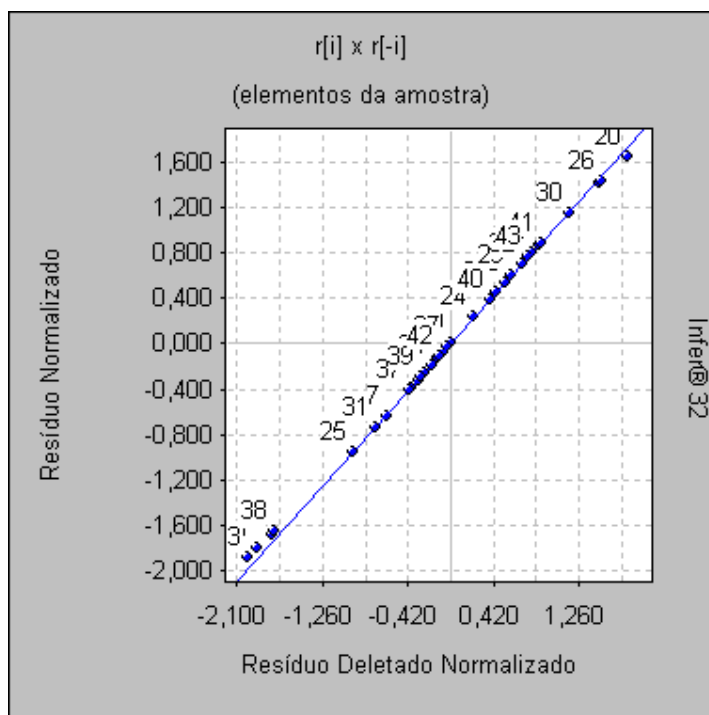
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

2	0,219	0,114	0,539	0,590
3	0,376	0,112	0,878	0,992
4	-0,385	0,113	-0,735	-0,918
5	0,335	0,113	0,803	0,895
6	-4,064x10 ⁻²	0,116	-0,103	-0,111
7	-0,258	0,114	-0,632	-0,694
8	-9,391x10 ⁻²	0,116	-0,254	-0,264
10	-3,264x10 ⁻²	0,116	-7,868x10 ⁻²	-8,676x10 ⁻²
11	-5,552x10 ⁻²	0,116	-0,130	-0,145
12	-0,119	0,115	-0,311	-0,331
13	-0,648	0,103	-1,763	-1,885
15	0,600	0,106	1,459	1,639
18	-0,151	0,115	-0,399	-0,422
19	3,104x10 ⁻³	0,116	6,704x10 ⁻³	7,810x10 ⁻³
20	0,742	0,101	1,739	2,012
21	0,170	0,115	0,443	0,471
22	-0,149	0,115	-0,390	-0,413
23	-0,747	9,960x10 ⁻²	-1,995	-2,174
24	0,124	0,116	0,230	0,289
25	-0,388	0,111	-0,959	-1,056
26	0,556	0,106	1,477	1,585
27	-1,274x10 ⁻²	0,116	-2,983x10 ⁻²	-3,338x10 ⁻²
29	0,292	0,114	0,596	0,719
30	0,509	0,109	1,174	1,344
31	-0,288	0,113	-0,739	-0,795
32	0,297	0,113	0,701	0,785
33	0,348	0,112	0,891	0,961
34	-0,122	0,116	-0,191	-0,261
37	-0,172	0,115	-0,408	-0,455
38	-0,710	0,102	-1,734	-1,963
39	-0,126	0,115	-0,291	-0,328
40	0,162	0,115	0,390	0,432
41	0,347	0,112	0,891	0,960
42	-4,321x10 ⁻²	0,116	-0,108	-0,117
43	0,337	0,113	0,766	0,877

Resíduo x Resíduo Deletado

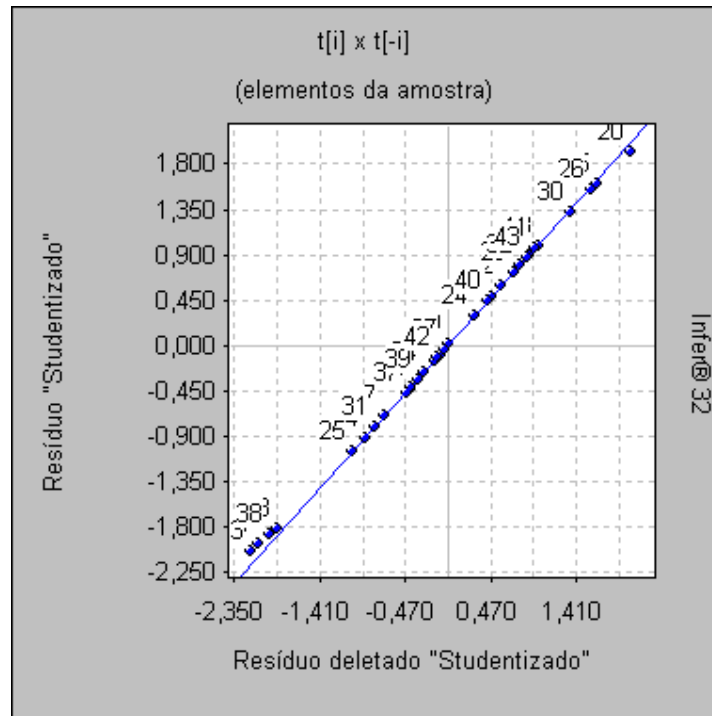


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estadística dos Resíduos

Número de elementos : 36
Graus de liberdade : 35
Valor médio : $6,023 \times 10^{-20}$
Variância : $9,055 \times 10^{-2}$
Desvio padrão : 0,300
Desvio médio : 0,239
Variância (não tendenciosa) : 0,112
Desvio padrão (não tend.) : 0,335
Valor mínimo : -0,629
Valor máximo : 0,554
Amplitude : 1,184
Número de classes : 6
Intervalo de classes : 0,197

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $6,023 \times 10^{-20}$
Momento central de 2ª ordem : $9,055 \times 10^{-2}$
Momento central de 3ª ordem : $-8,626 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $-2,396 \times 10^{-4}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,316	0	0
Curtose	-3,029	0	Indefinido

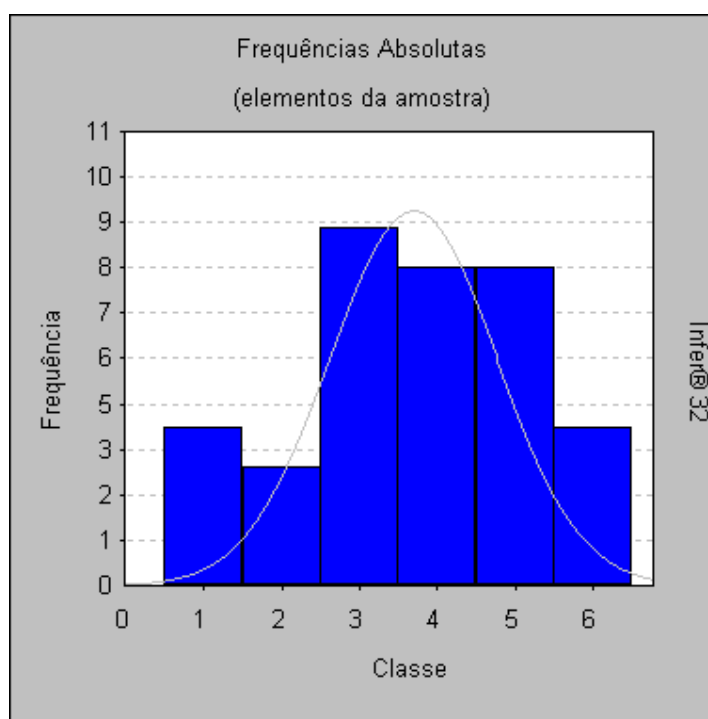


Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

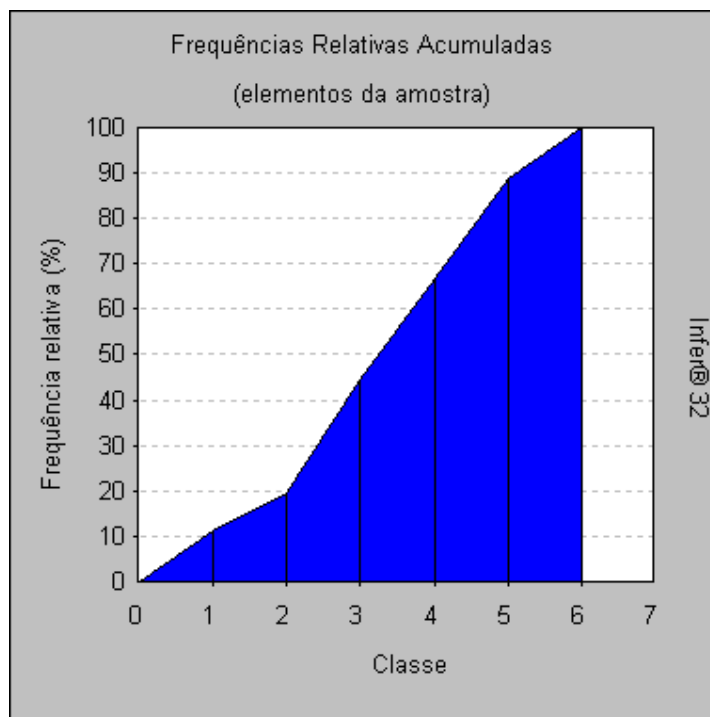
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,629	-0,432	4	11,11	-0,589
2	-0,432	-0,235	3	8,33	-0,272
3	-0,235	$-3,754 \times 10^{-2}$	9	25,00	-0,113
4	$-3,754 \times 10^{-2}$	0,159	8	22,22	$3,185 \times 10^{-2}$
5	0,159	0,357	8	22,22	0,255
6	0,357	0,554	4	11,11	0,475

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
9	800,690	-17,141
14	1126,890	-15,841
16	45,000	-14,937
17	111,110	-18,910
28	3600,000	-22,365
35	1793,950	-19,159
36	613,310	-23,275

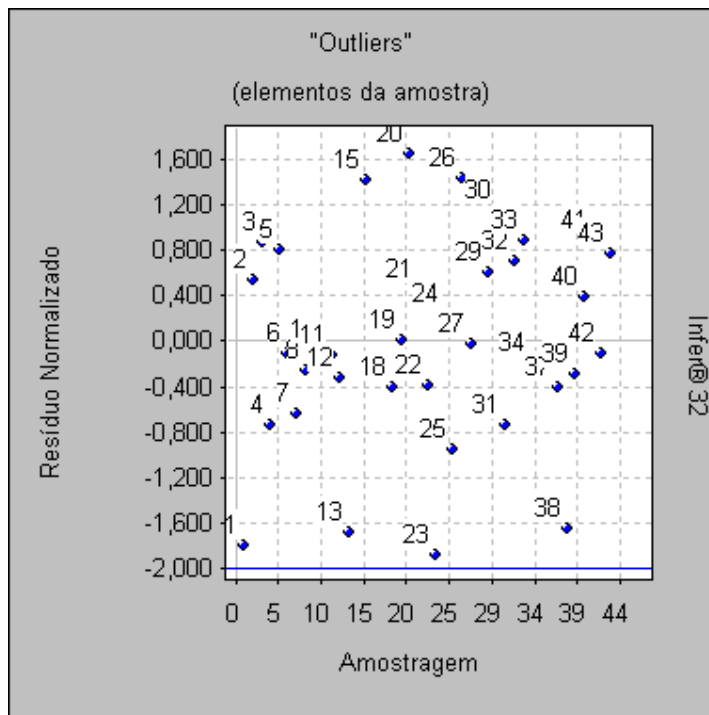
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 4,873 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,106	0,160	Sim
2	1,022x10 ⁻²	0,166	Sim
3	3,910x10 ⁻²	0,217	Sim
4	6,779x10 ⁻²	0,358	Sim
5	2,801x10 ⁻²	0,195	Sim
6	2,744x10 ⁻⁴	0,130	Sim
7	1,449x10 ⁻²	0,171	Sim
8	8,709x10 ⁻⁴	7,770x10 ⁻²	Sim
10	2,404x10 ⁻⁴	0,177	Sim
11	7,721x10 ⁻⁴	0,197	Sim
12	2,113x10 ⁻³	0,115	Sim
13	6,688x10 ⁻²	0,125	Sim
15	9,519x10 ⁻²	0,207	Sim
18	2,967x10 ⁻³	0,101	Sim
19	3,223x10 ⁻⁶	0,263	Sim
20	0,176	0,252	Sim
21	4,179x10 ⁻³	0,113	Sim
22	3,162x10 ⁻³	0,111	Sim
23	0,111	0,157	Sim
24	7,248x10 ⁻³	0,369	Sim
25	3,359x10 ⁻²	0,174	Sim
26	5,193x10 ⁻²	0,132	Sim
27	4,151x10 ⁻⁵	0,201	Sim
29	3,388x10 ⁻²	0,310	Sim
30	7,811x10 ⁻²	0,237	Sim
31	1,434x10 ⁻²	0,135	Sim

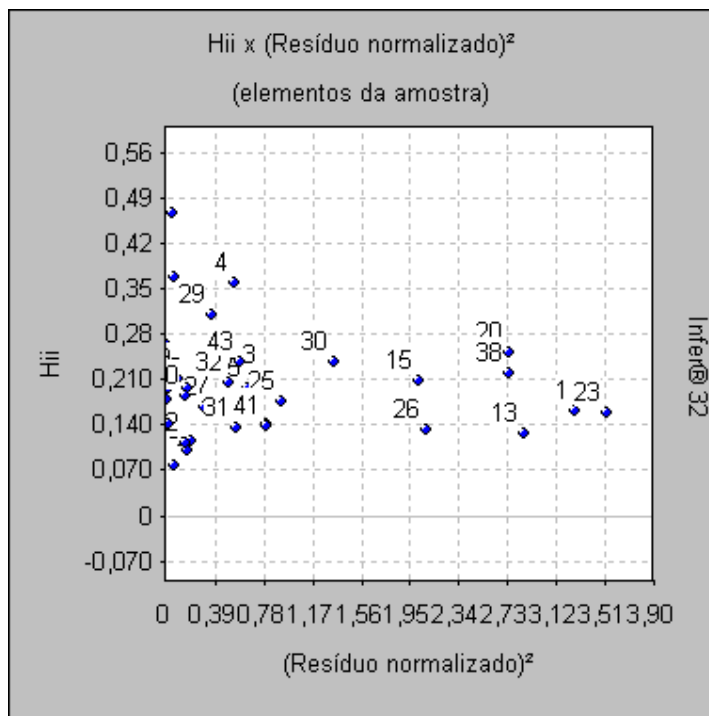


32	$2,286 \times 10^{-2}$	0,203	Sim
33	$2,158 \times 10^{-2}$	0,140	Sim
34	$8,836 \times 10^{-3}$	0,466	Sim
37	$7,446 \times 10^{-3}$	0,196	Sim
38	0,140	0,218	Sim
39	$4,284 \times 10^{-3}$	0,212	Sim
40	$6,244 \times 10^{-3}$	0,185	Sim
41	$2,117 \times 10^{-2}$	0,138	Sim
42	$3,343 \times 10^{-4}$	0,140	Sim
43	$3,427 \times 10^{-2}$	0,236	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	77,78 %
-1,64; +1,64	89,9 %	86,11 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %



Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
23	-0,629	0,0301	0,0278	3,013x10 ⁻²	2,355x10 ⁻³
1	-0,606	0,0353	0,0556	7,555x10 ⁻³	2,022x10 ⁻²
13	-0,566	0,0454	0,0833	1,011x10 ⁻²	3,788x10 ⁻²
38	-0,555	0,0489	0,1111	3,440x10 ⁻²	6,218x10 ⁻²
25	-0,321	0,1692	0,1389	5,806x10 ⁻²	3,028x10 ⁻²
31	-0,249	0,2283	0,1667	8,941x10 ⁻²	6,163x10 ⁻²
4	-0,247	0,2303	0,1944	6,364x10 ⁻²	3,586x10 ⁻²
7	-0,214	0,2616	0,2222	6,719x10 ⁻²	3,941x10 ⁻²
37	-0,138	0,339	0,2500	0,117	8,931x10 ⁻²
18	-0,136	0,342	0,2778	9,245x10 ⁻²	6,467x10 ⁻²
22	-0,132	0,346	0,3056	6,830x10 ⁻²	4,052x10 ⁻²
12	-0,106	0,376	0,3333	7,034x10 ⁻²	4,256x10 ⁻²
39	-9,936x10 ⁻²	0,383	0,3611	5,015x10 ⁻²	2,237x10 ⁻²
8	-8,661x10 ⁻²	0,398	0,3889	3,696x10 ⁻²	9,183x10 ⁻³
34	-6,522x10 ⁻²	0,423	0,4167	3,399x10 ⁻²	6,216x10 ⁻³
11	-4,458x10 ⁻²	0,447	0,4444	3,043x10 ⁻²	2,661x10 ⁻³
42	-3,712x10 ⁻²	0,456	0,4722	1,146x10 ⁻²	1,630x10 ⁻²
6	-3,533x10 ⁻²	0,458	0,5000	1,418x10 ⁻²	4,196x10 ⁻²
10	-2,684x10 ⁻²	0,468	0,5278	3,190x10 ⁻²	5,968x10 ⁻²
27	-1,018x10 ⁻²	0,488	0,5556	3,988x10 ⁻²	6,766x10 ⁻²
19	2,287x10 ⁻³	0,503	0,5833	5,283x10 ⁻²	8,061x10 ⁻²
24	7,843x10 ⁻²	0,592	0,6111	9,143x10 ⁻³	1,863x10 ⁻²
40	0,132	0,654	0,6389	4,285x10 ⁻²	1,507x10 ⁻²
21	0,150	0,674	0,6667	3,467x10 ⁻²	6,898x10 ⁻³
2	0,182	0,707	0,6944	4,061x10 ⁻²	1,284x10 ⁻²
29	0,201	0,726	0,7222	3,193x10 ⁻²	4,162x10 ⁻³
32	0,236	0,760	0,7500	3,762x10 ⁻²	9,846x10 ⁻³
43	0,257	0,779	0,7778	2,919x10 ⁻²	1,420x10 ⁻³
5	0,270	0,790	0,8056	1,209x10 ⁻²	1,568x10 ⁻²
3	0,294	0,810	0,8333	4,654x10 ⁻³	2,312x10 ⁻²
33	0,299	0,814	0,8611	1,938x10 ⁻²	4,715x10 ⁻²
41	0,299	0,814	0,8889	4,707x10 ⁻²	7,485x10 ⁻²
30	0,388	0,877	0,9167	1,224x10 ⁻²	4,001x10 ⁻²
15	0,475	0,922	0,9444	5,371x10 ⁻³	2,240x10 ⁻²
26	0,482	0,925	0,9722	1,936x10 ⁻²	4,714x10 ⁻²
20	0,554	0,951	1,0000	2,119x10 ⁻²	4,897x10 ⁻²

Maior diferença obtida : 0,117

Valor crítico : 0,2268 (para o nível de significância de 5 %)

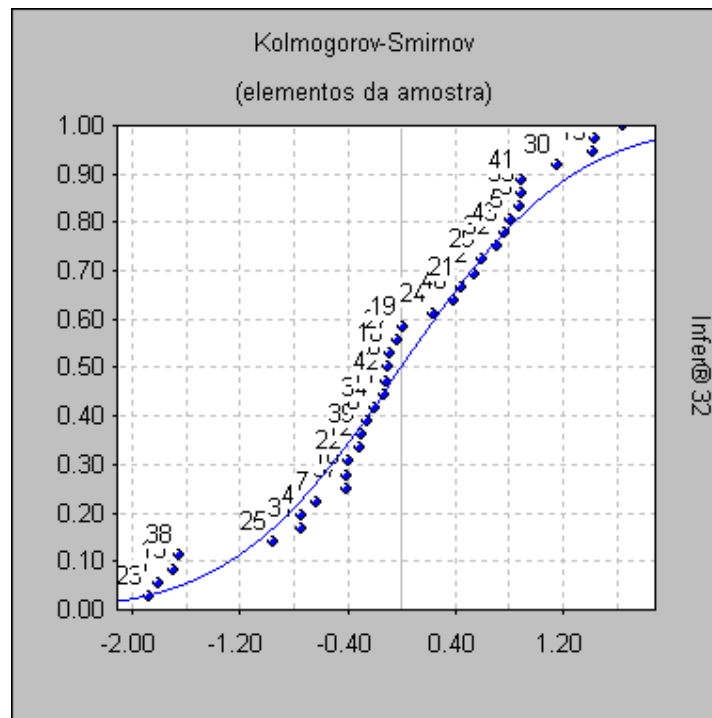
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 16
Número de elementos negativos : 20
Número de sequências : 20
Média da distribuição de sinais : 18
Desvio padrão : 3,000

Teste de Sequências (desvios em torno da média) :

Limite inferior . : 0,5900
Limite superior : 0,2474
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

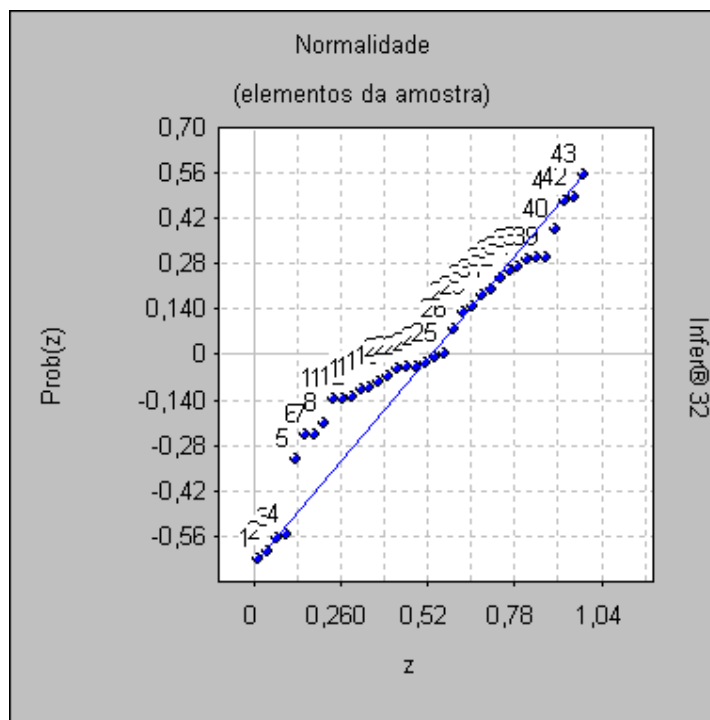
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,6667
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1207
(nível de significância de 5,0%)

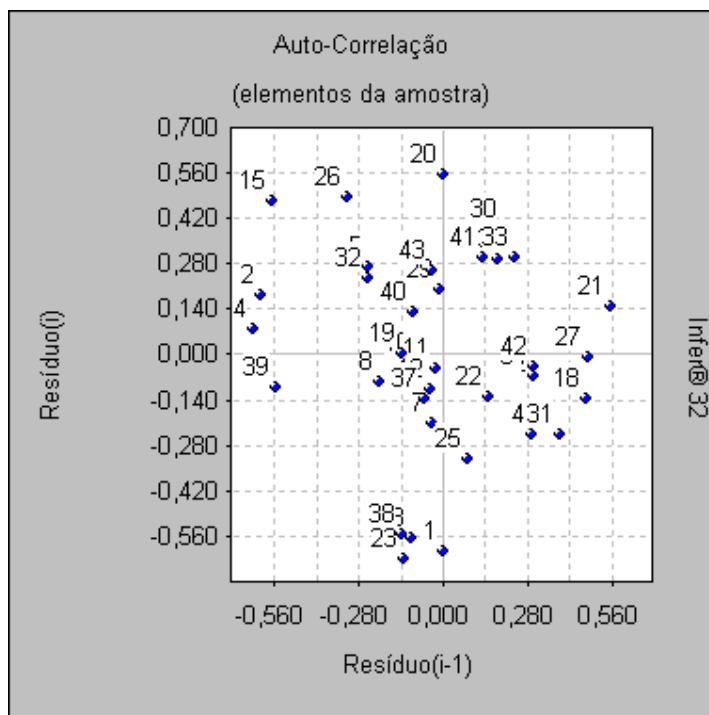
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,23
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,77

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,79 4-DU = 2,21

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

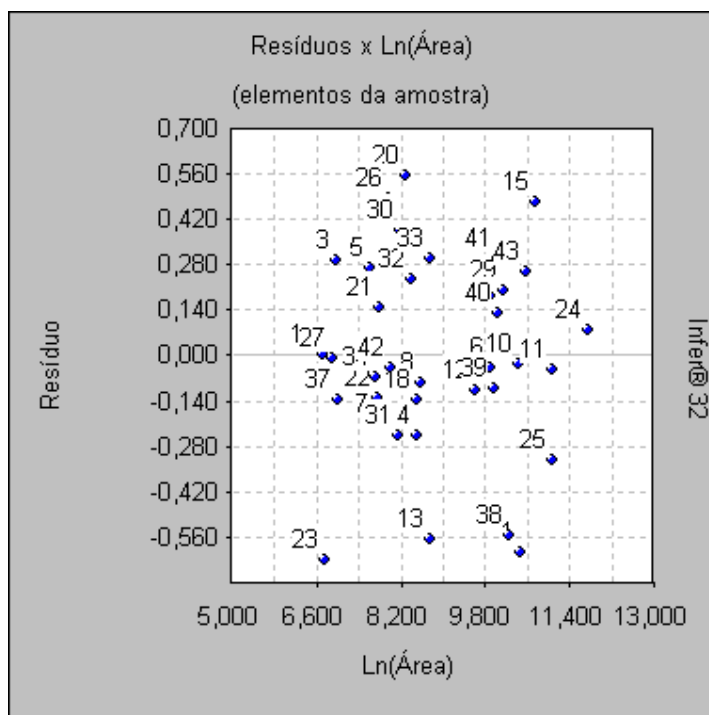
Gráfico de Auto-Correlação

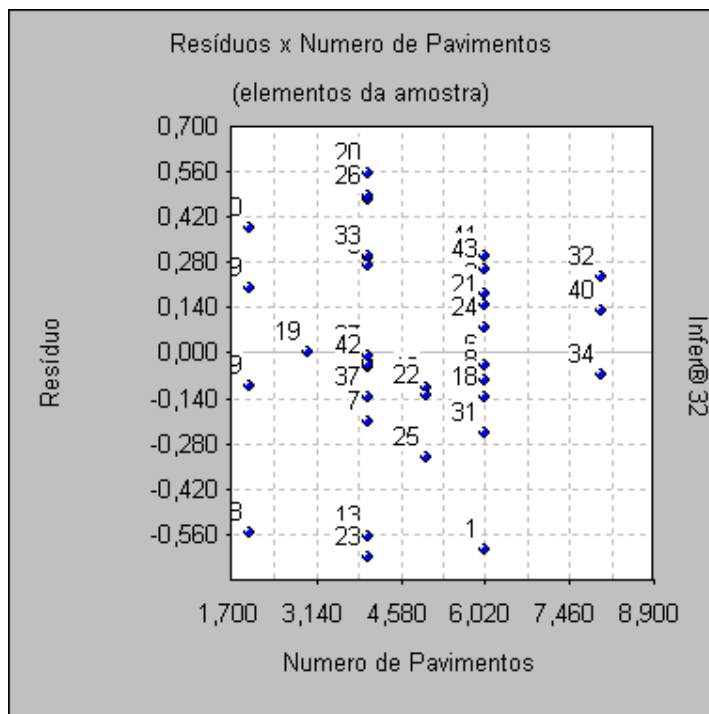
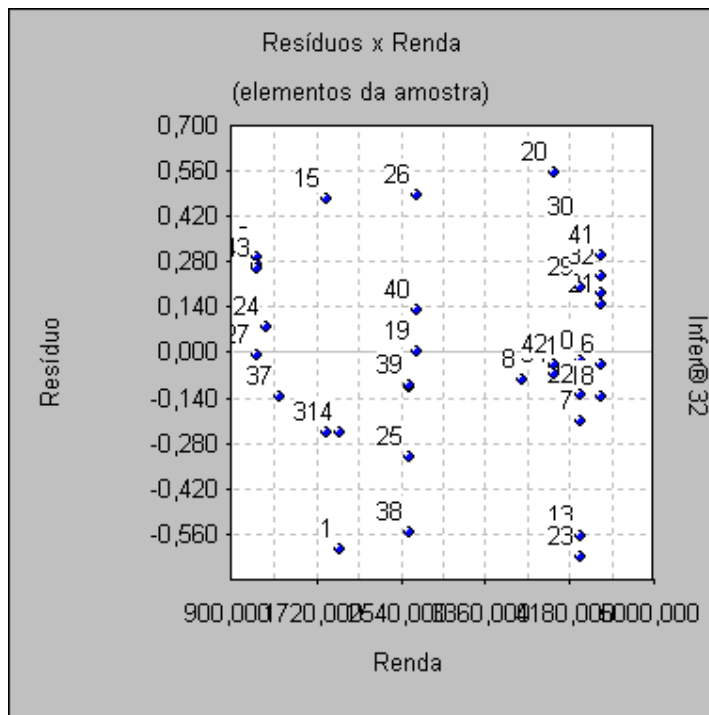


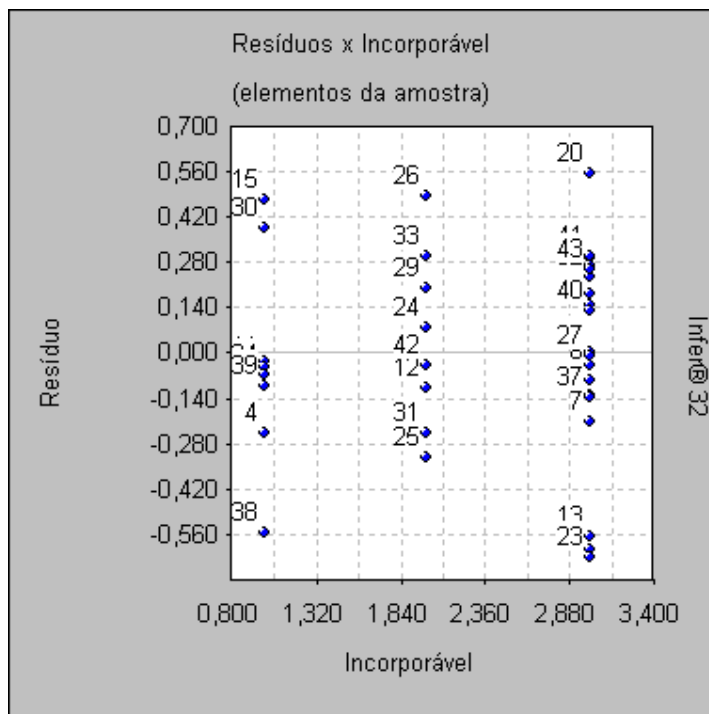
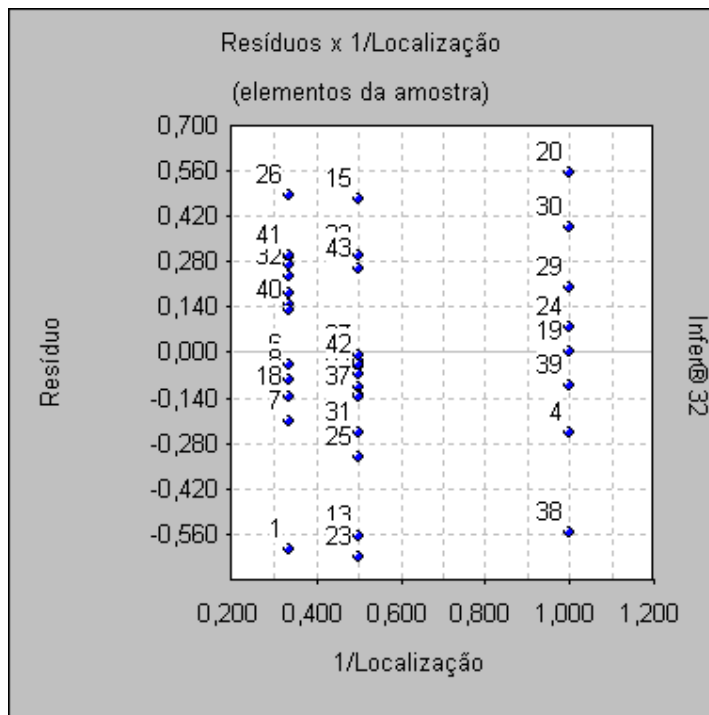
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

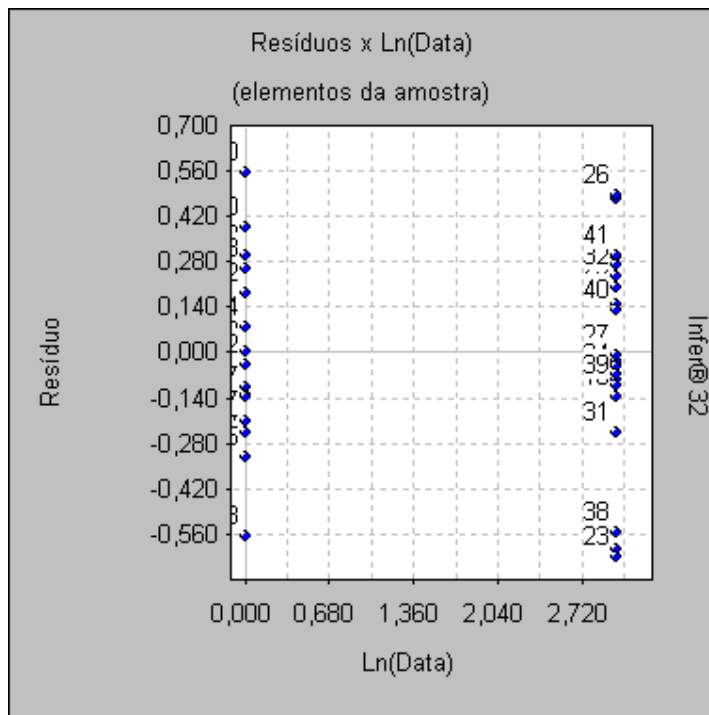
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

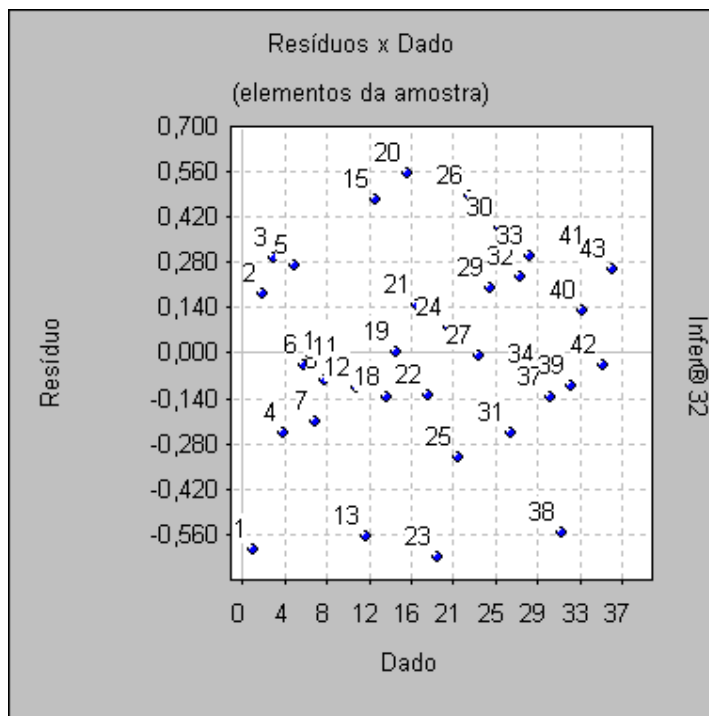


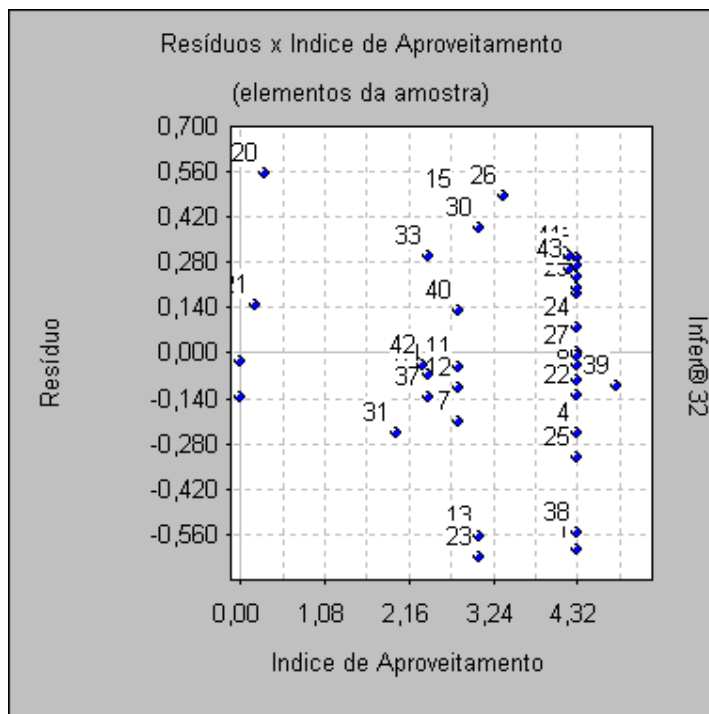
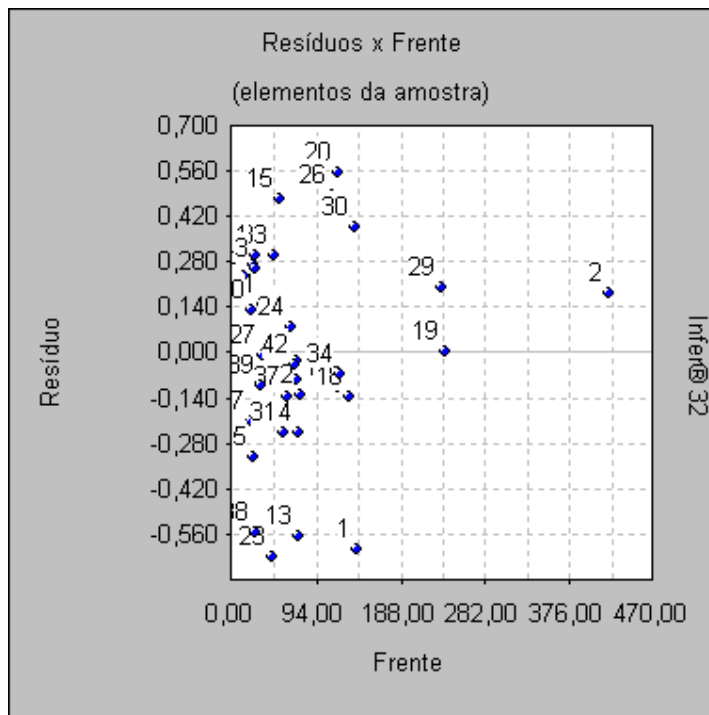


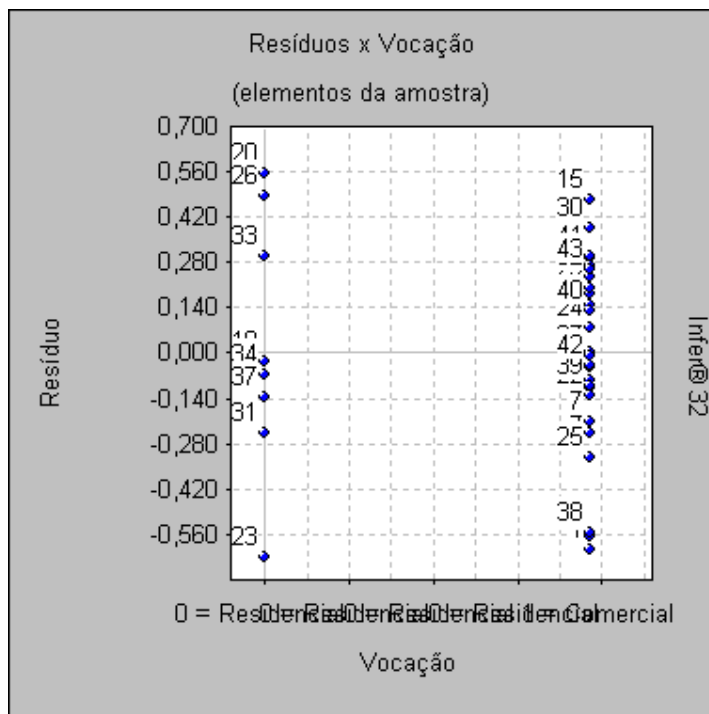


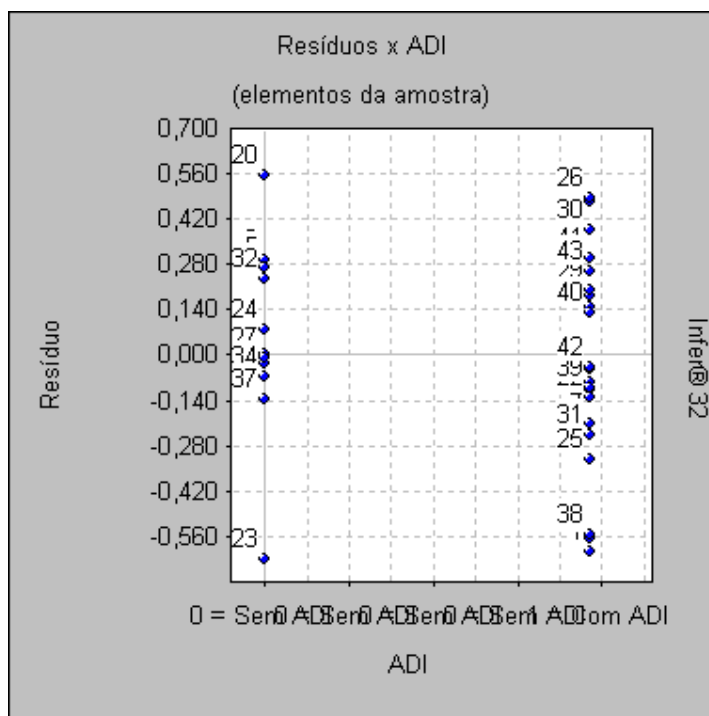
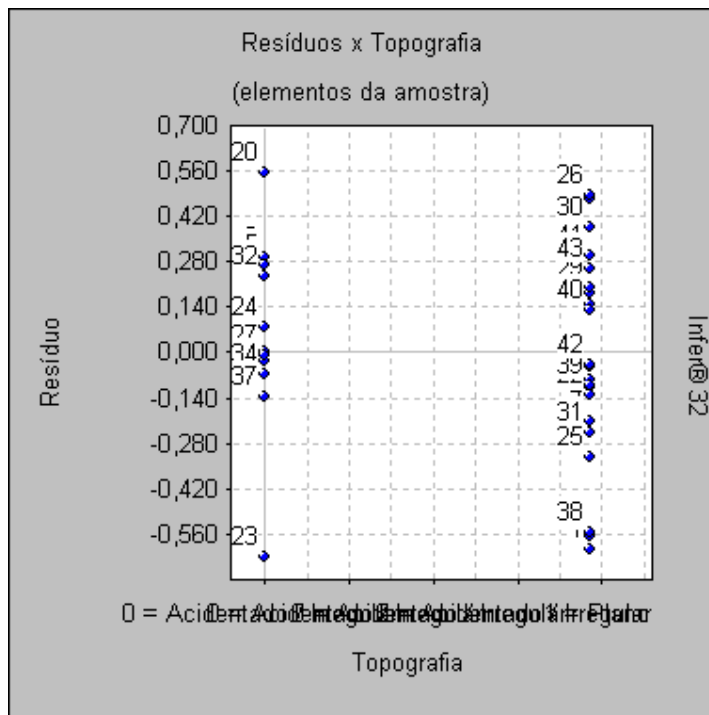


Resíduos x Variáveis Omitidas









Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	814,00	125.000,00	20.105,48
Renda	1.141,56	4.482,32	2.613,34
Numero de Pavimentos	2	8	2
Localização	1 = Ruim/APP	3 = Excelente	1 = Ruim/APP



Incorporável	1 = Ruim / Nula	3 = Excelente	1 = Ruim / Nula
Data	Jun/2023	Jan/2025	Jan/2025

Nenhuma característica do Terreno em AMS sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 20.105,48
- Renda = 2.613,34
- Numero de Pavimentos = 2
- Localização = 1 = Ruim/APP
- Incorporável = 1 = Ruim / Nula
- Data = Jan/2025

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Dado = ???
- Endereço = Rodovia SC 401, Santo Antônio de Lisboa - Florianópolis -SC.
- Observação = ???
- Frente = 260,56
- Índice de Aproveitamento = 0,20
- Taxa de ocupação = 0,15
- Vocação = 1 = Comercial
- Topografia = 0 = Acidentado / Irregular
- ADI = 1 = Com ADI

Estima-se Valor unitário do Terreno em AMS =
R\$/m² 319,67

O modelo utilizado foi :

[Valor unitário] = $\text{Exp}(7,6128 - 0,23952 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 1,5072 \times 10^{-4} \times [\text{Renda}] + 0,11551 \times [\text{Numero de Pavimentos}] - 0,5230 / [\text{Localização}] + 0,4258 \times [\text{Incorporável}] - 0,06640 \times \text{Ln}([\text{Data}]))$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m² 263,63

Máximo : R\$/m² 387,63

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

Para um Área de 2,010x10⁴ m², teremos :

Valor obtido = R\$ 6.427.125,10

Valor mínimo = R\$ 5.300.346,56

Valor máximo = R\$ 7.793.440,79

Avaliação da Extrapolação



Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite
Área	814,00	125.000,00	20.105,48	Dentro do intervalo
Renda	1.141,56	4.482,32	2.613,34	Dentro do intervalo
Numero de Pavimentos	2	8	2	Dentro do intervalo
Localização	1 = Ruim/APP	3 = Excelente	1 = Ruim/APP	Dentro do intervalo
Incorporável	1 = Ruim / Nula	3 = Excelente	1 = Ruim / Nula	Dentro do intervalo
Data	Jan/2025	Jun/2023	Jan/2025	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área	Aprovada
Renda	Aprovada
Numero de Pavimentos	Aprovada
Localização	Aprovada
Incorporável	Aprovada
Data	Aprovada

* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área	689,10	206,36	319,67
Renda	256,07	423,69	319,67
Numero de Pavimentos	319,67	639,27	319,67
Localização	319,67	453,02	319,67
Incorporável	319,67	749,19	319,67
Data	319,67	262,01	319,67

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área	Dentro do intervalo	Aprovada
Renda	Dentro do intervalo	Aprovada
Numero de Pavimentos	Dentro do intervalo	Aprovada
Localização	Dentro do intervalo	Aprovada
Incorporável	Dentro do intervalo	Aprovada



Data	Dentro do intervalo	Aprovada
------	---------------------	----------

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolar o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	301,54	338,89	37,36	11,67
Renda	309,10	330,60	21,51	6,72
Numero de Pavimentos	273,24	373,98	100,74	31,13
Localização	266,01	384,16	118,15	36,34
Incorporável	274,03	372,92	98,89	30,57
Data	290,68	351,55	60,86	18,95
E(Valor unitário)	197,79	516,66	318,88	89,26
Valor Estimado	263,63	387,63	124,00	38,08

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os criterios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

O E(Valor unitário) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Varição da variável dependente (Valor unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	$-3,808 \times 10^{-3}$	-0,2395%
Renda	$4,818 \times 10^{-2}$	0,3939%
Numero de Pavimentos	36,923	0,2310%
Localização	167,172	0,5230%
Incorporável	136,131	0,4258%
Data	-21,225	-0,0664%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

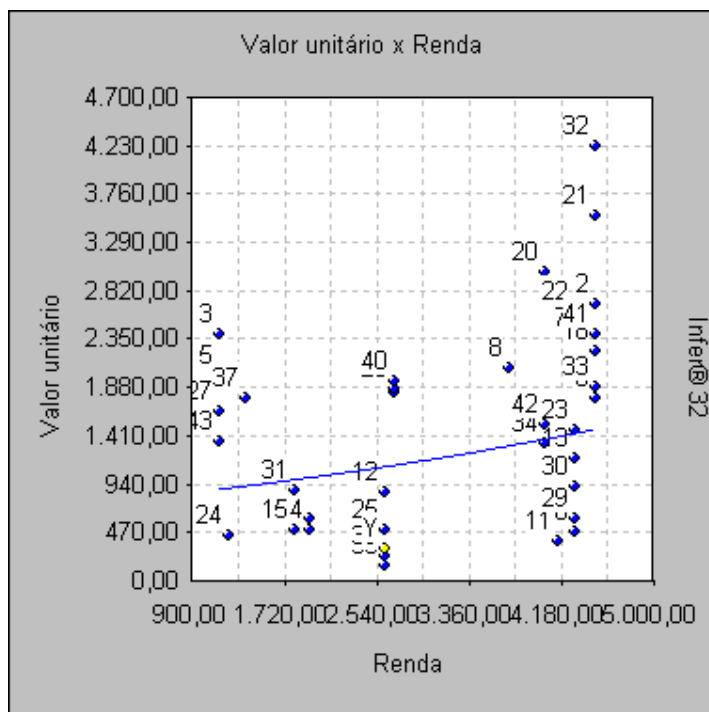
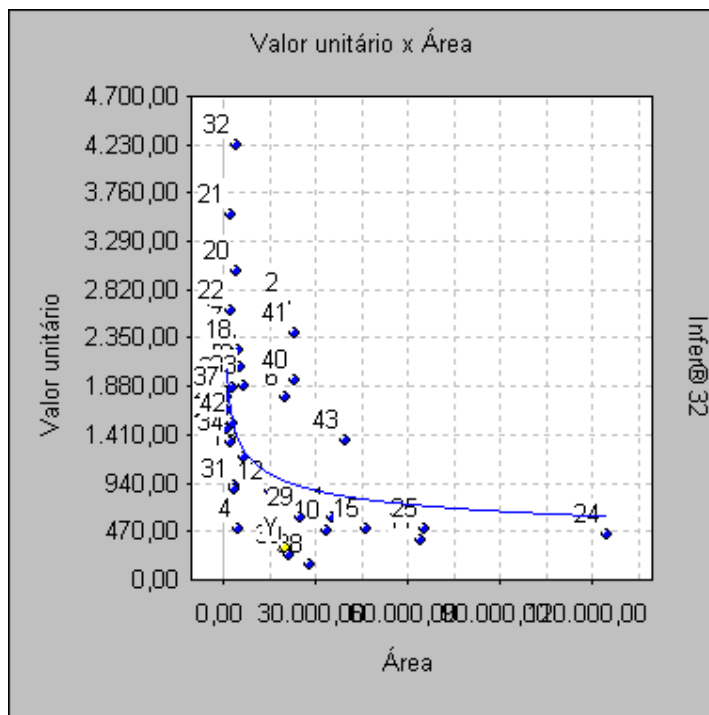
Calculados no ponto médio da amostra, para :

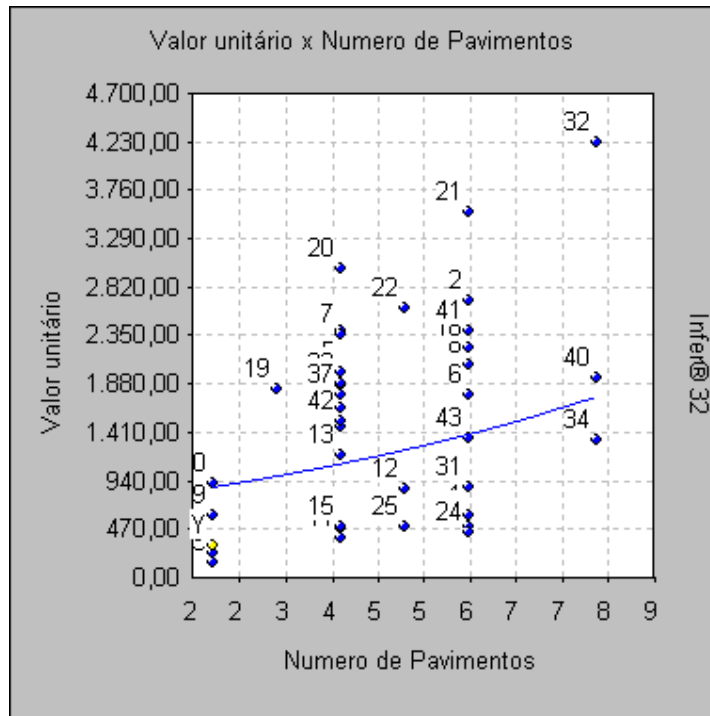
- Área = 7416,158
- Renda = 3181,963



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

- Numero de Pavimentos = 4,777
- Localização = 1,815
- Incorporável = 2,333
- Data = 5,740

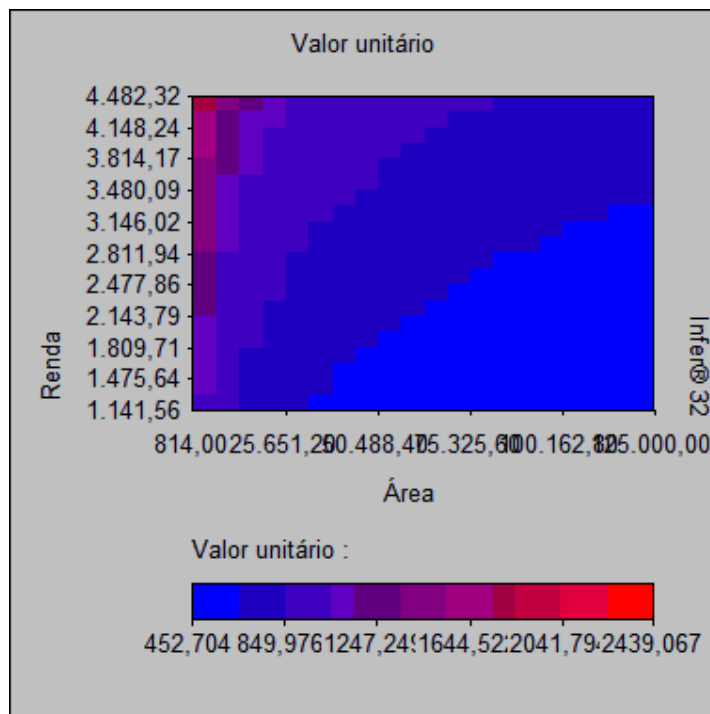


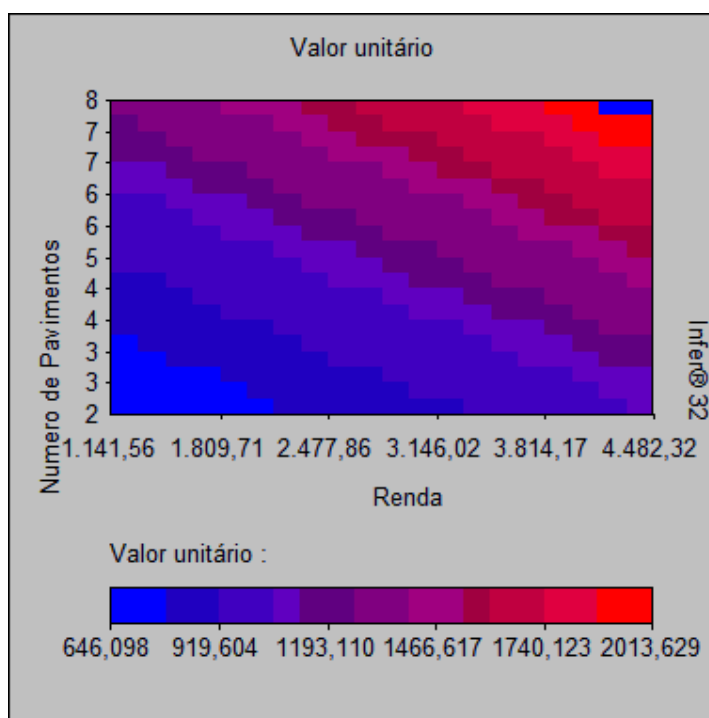
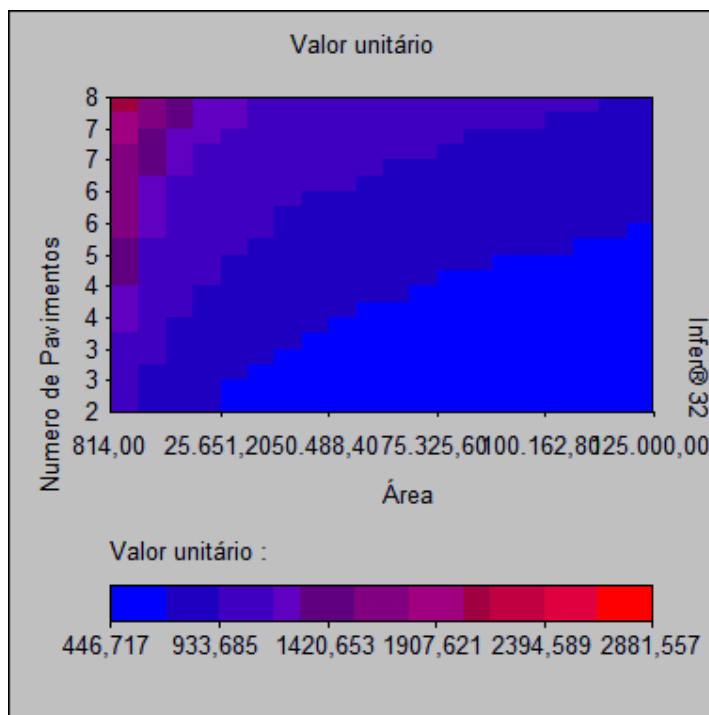


Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área = 7416,158
- Renda = 3181,963
- Numero de Pavimentos = 4,777
- Localização = 1,815
- Incorporável = 2,333
- Data = 5,740





Gráficos da Regressão (3D)

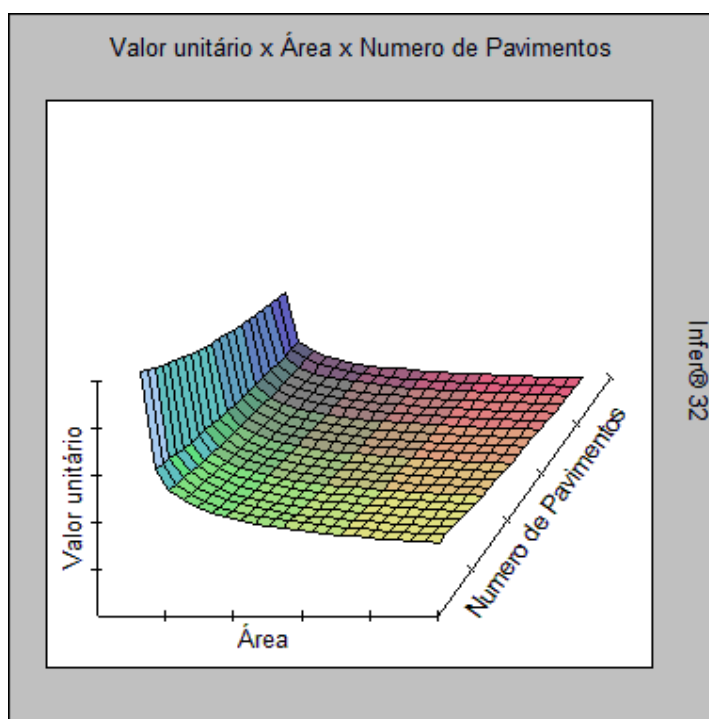
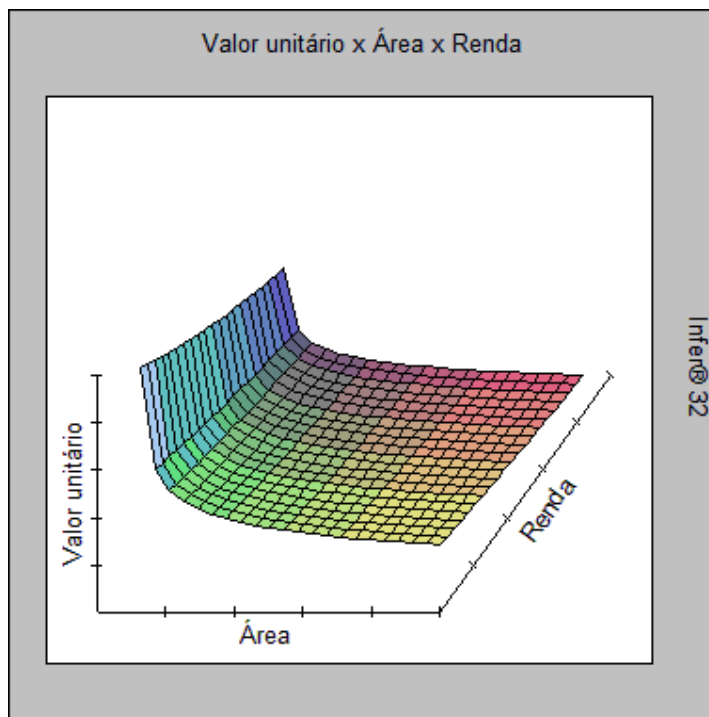
Calculados no ponto médio da amostra, para :

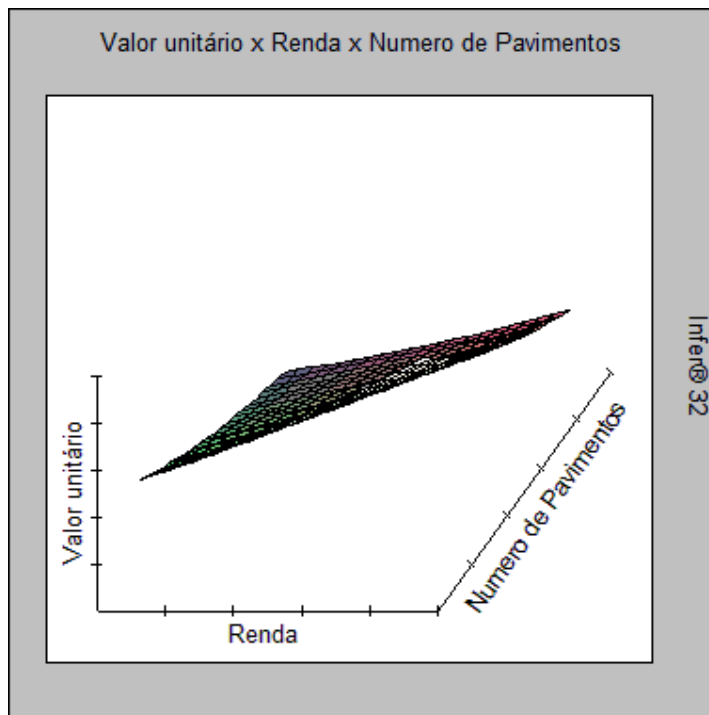
- Área = 7416,158
- Renda = 3181,963
- Numero de Pavimentos = 4,777
- Localização = 1,815
- Incorporável = 2,333
- Data = 5,740



Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor unitário : [138,940 ; 4217,200]
- Área : [814,000 ; 1,250x10⁵]
- Renda : [1141,560 ; 4482,320]
- Numero de Pavimentos : [2,000 ; 8,000]
- Localização : [1,000 ; 3,000]
- Incorporável : [1,000 ; 3,000]
- Data : [1,000 ; 20,000]







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

31		GRALHA IMÓVEIS CRECI: 3848	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Terreno à venda na Rodovia José Carlos Daux, 2, Vargem Pequena. Parcelamento por R\$ 3.000,00 Rodovia José Carlos Daux, 2 Rodoviária: 2071 Terreno localizado na Vargem Pequena	Urbano	R\$ 3.000,00,00	6,00	3443,00	AM5,4 E ARP 2,4	24,34	1912,02	4,30	0,50	4,00	6,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	871,33	
32		IMOVEIS INTERPRAIS LTDA-ME	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Ótimo Terreno à venda, 9133 m² por R\$ 38.515.500 - Saco Grande - Florianópolis/SC Terreno viabilidade comercial para venda no bairro Saco Grande, próximo ao Office Park, Palácio do Governo e Praça Shopping Terreno 1: Terreno SC401 com 4.347 (95m²) Terreno 2: Terreno Virgílio Várzea com 4.786 (95m²) Possibilidade venda separada. Imóveis com matrícula no Registro de Imóveis	Urbano	R\$ 18.332.379,26	6,00	4347,05	AMC6,5	31,13	4482,32	4,81	0,50	6,00	8,00	3,00	3,00	1,00	1,00	1,00	4217,20	
33		Gralha Imóveis Vendas	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	FLORIANÓPOLIS - Terreno Padrão - Saco Grande Terreno com 6.363,00 m², próximo ao Britica Mundi e Dalcias de Campos.	Urbano	R\$ 12.000.000,00	25,00	6363,00	AM5,2-5 E APLE	21,06	4482,32	2,80	0,50	2,00	4,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1885,90	
34		VSL Imóveis	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Rodovia Virgílio Várzea, 290 - Saco Grande, Florianópolis. Terreno comercial muito bem localizado REIO terreno COMERCIAL, muito bem localizado, a 200 metros do SC 401, na Vila geral do bairro. Terreno plano, com 2.250 metros de área, sendo 25 de frente por 80, com estrutura pública e viabilidade. Viabilidade comercial e residencial. Ideal para GALPÕES, para distribuidoras, empresas entre outros. Terreno dividido em 02 lotes SC 401 localizado na via geral do bairro. Próximo ao elevador do Shopping Floripa.	Urbano	R\$ 3.000.000,00	6,00	2250,00	AMC-6,5 e APP	25,00	4027,82	4,21	0,50	6,00	8,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1333,33
35		André Kruger	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Rodovia Virgílio Várzea, 3160 - Saco Grande Terreno para Venda em Florianópolis, Saco Grande Terreno localizado no bairro Saco Grande, de frente para SC 401 com 7.804,88 m² totais, área para construção de condomínios residenciais multifamiliares. Próximo a SC Corporate e Evalva	Urbano	R\$ 14.000.000,00	6,00	7804,00	ZEIS	70,00	1985,03	2,34	0,60	4,00	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1793,95
36		Regente Imóveis Locação LTDA	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Lote/Terreno à Venda por R\$ 5.000.000,00 CDD: 82200 Saco Grande, Florianópolis - SC	Urbano	R\$ 5.000.000,00	6,00	8152,50	AMC-6,5	25,00	4027,82	4,21	0,50	6,00	8,00	2,00	3,00	1,00	1,00	1,00	613,31	
37		Regente Imóveis Locação LTDA	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Terreno à venda no bairro Saco Grande com viabilidade AMC 2,6. Residencial e comercial, ótima localização Terreno à venda em APP, com infraestrutura, padaria, lanchonetes, restaurantes, a 5 minutos do centro de Florianópolis, excelente oportunidade, em área de 1.100,00m², perfeito para projetos em família ou comercial.	Urbano	R\$ 1.950.000,00	25,00	1100,00	Arm 2-5	50,00	1364,36	2,40	0,50	2,00	4,00	3,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1772,73
38		MARILIA AYDOS E CLAUDIA ROISMANN CORRETORAS DE IMÓVEIS - CRECI: 6662	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Rua Padre Rohr, Santo Antônio de Lisboa, Florianópolis. Terreno em Santo Antônio de Lisboa, com aproximadamente metade do terreno em APP e outra metade em APLE com viabilidade atual de construção de 10% e possibilidade de aumento no caso plano diretor. Local pode ser construído hotel, casa de repouso ou comércio. Oportunidade pela excelente localização. Agende sua visita.	RURAL	R\$ 3.890.000,00	6,00	2798,00	APL-E APP	27,07	2613,34	0,20	0,15	2,00	2,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138,94
39		ANUNCIANTE INVISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Terreno no bairro Santo Antônio de Lisboa. Com 2199,78m². Localização privilegiada. Grande parte da malha urbana está concentrada ao longo das duas principais vias, a Rua Padre Lourenço Rodrigues de Andrade, que conecta o bairro a Rodovia SC 401, e a Rua Gilson da Costa Xavier, que parte do centro histórico e serve de acesso ao bairro Santiago.	RURAL	R\$ 5.000.000,00	6,00	2199,78	APL-P	80,88	2613,34	0,20	0,15	2,00	2,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	233,73
40		Matricula do imóvel		TERRENO SC 401	Urbano	R\$ 45.000.000,00	6,00	23152,45	AMC6-5	295,81	2690,15	4,81	0,50	6,00	8,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1943,64		
41		Anderson D. Coutinho - Courinho Imóveis Flóripa - CRECI: 35.903F	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Terreno Com Viabilidade para 4 vendas com 19.000 m² - Pólo Pimenta Shopping - Saco Grande - SC O loteamento no bairro Saco Grande tem 19000 metros quadrados. Excelente oportunidade para empresários do ramo imobiliário, comércio de ramo tecnológico. Próximo a entrada do bairro Casuplé, excelente localização.	Urbano	R\$ 55.000.000,00	6,00	23000,00	amc4,5 e arm 6,5	415,46	4482,32	4,30	0,50	4,00	6,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2391,30
42		Bella Floripa - (48) 99133-3331 - CRECI: 4878J	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715	Área comercial próxima ao Batarol com 2.975 m² e 50 metros de frente para Rodovia José Carlos Daux. Viabilidade AMC - 4,5 Local excelente para lojas, clínicas, depósitos pois tem fácil acesso pois fica próximo ao viaduto pela SC ou por ruas secundárias do Monte Vento.	Urbano	R\$ 4.490.000,00	25,00	2975,00	AMC4,5	50,00	4027,82	4,30	0,50	4,00	4,00	2,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1509,24
43		André Kruger	https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715 https://www.imoveisinterprais.com.br/propriedade/terreno-para-venda-no-bairro-saco-grande-2715		Urbano	R\$ 54.000.000,00	25,00	39883,00	AMC4,5	200,25	1141,66	4,30	0,50	4,00	6,00	2,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1360,78	



ANEXO V – CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR – MATRÍCULA 110.250

CNM: 104422.2.0110250-25

MATRÍCULA

-110.250-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 01 -

Florianópolis, 02 de junho de 2011

TRASLADO DO LIVRO 3/E, FLS. 131, Nº 6.154 EM 24/05/1972.

IMÓVEL: Imóvel constante de um terreno com a área de **75.500,00m²** de formato irregular, situado no distrito de Santo Antônio de Lisboa, Florianópolis/SC, com as seguintes dimensões e confrontações: **ao norte** em 274,20m com a Estrada Estadual e 166,00m com terras dos vendedores (Maurílio Manoel Cabral e Lidia Gonçalves Cabral); **ao sul** em 269,00m e mais 149,00m com terras dos vendedores (Maurílio Manoel Cabral e Lidia Gonçalves Cabral); **a leste** em 173,80m e mais 91,21m com terras dos vendedores (Maurílio Manoel Cabral e Lidia Gonçalves Cabral); **a oeste** em 280,34m e mais 88,60m com terras de Rodrigo de Haro. E mais uma casa de madeira com 56,00m² e um rancho com 12,00m².

TRANSMITENTES: Maurílio Manoel Cabral e sua mulher Lidia Gonçalves Cabral, brasileiros, residentes em Santo Antônio de Lisboa, CPF 155.033.219-89.

ADQUIRENTE: **DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM** por seu Diretor Geral Dr. Ernani Abreu Santa Ritta, por sua vez representado pelo Sr. Perci Adão Halm.

TÍTULO: Escritura Pública de Desapropriação lavrada em 18/05/1972 no Livro 53, fls. 87 do 4º Ofício de Notas desta Capital/SC.

VALOR: CR\$ 27.490,00 (vinte e sete mil, quatrocentos e noventa cruzeiros).

REGISTRO ANTERIOR: Cartório Luz no Livro 3/E, fls. 39, nº 7236 em 18.03.64.

OBSERVAÇÃO: Desapropriado pelo Decreto nº G.P. 30.01.70/8891 de 04/02/1970.

A Oficial

Gleci Palma Ribeiro Melo

BRU

Av-1-110250 - 02 de junho de 2011.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 223.850 em 09/05/2011.

TÍTULO: CONCESSÃO DE USO Nº 003/2011 - Termo de Concessão de Uso nº 003/2011 entre o Estado de Santa Catarina - Departamento de Estado da Infra-Estrutura - DEINFRA e o Grande Oriente do Brasil; Memorial Descritivo datado de 15/04/2011, firmado pelo técnico agrimensor Alexandre Mafra - CREA/SC 85.212-3, pelo diretor de Gestão Patrimonial Pedro Roberto Abel e pelo Grão Mestre IB Silva; Levantamentos Topográficos Planimétricos das áreas de 75.000,00m² e 15.000,00m² firmados pelo técnico agrimensor Alexandre Mafra - CREA/SC 85.212-3, pelo diretor de Gestão Patrimonial Pedro Roberto Abel e pelo Grão Mestre Ib Silva.

CONCEDENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, concedente, por intermédio do

Continua no verso.



MATRÍCULA

- 110.250 -

FOLHA

01V

VERSO

DEPARTAMENTO DE ESTADO DA INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, com sede na Rua Tenente Silveira, n° 162, Edifício das Diretorias, nesta Capital/SC, inscrito no CNPJ sob n° 05.510.080/0001-049, neste ato representado pelo Senhor Paulo Roberto Meller, inscrito no CPF sob n° 376.343.309-06 e a **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**, com sede na Rodovia SC-401, Km 5, n° 4.600, nesta Capital/SC, inscrita no CNPJ sob n° 82.951.310/0001-56, neste ato representada pelo Senhor Milton Martini, inscrito no CPF sob n° 348.068.069-00.

CONCESSIONÁRIA: GRANDE ORIENTE DO BRASIL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n° 76.861.145/0001-49, com sede na Rua Felipe Schmidt, n° 390, sala 501, Centro, Florianópolis/SC, neste ato representada por Ib Silva, brasileiro, casado, policial militar, portador da carteira de identidade n° 2.783.935 - SSP/SC, inscrito no CPF sob n° 047.514.699-91, na qualidade de Grão-Mestre da concessionária.

VALOR: gratuito.

PRAZO DE VIGÊNCIA: 50 (cinquenta) anos, com efeitos a partir da data de publicação da Lei 15.299, de 08 de setembro de 2010.

OBJETO: Parte do imóvel desta matrícula, com área de 15.000,00m², localizado na Rodovia SC-401, Ratonas, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **frente** ao norte com 54,53m estremando com a Estrada Estadual; **fundos** ao sul com 54,22m estremando com a área remanescente desta matrícula, de propriedade do DEINFRA - Estado de Santa Catarina; **lateral direita** ao leste com 300,00m estremando com a área remanescente desta matrícula, de propriedade do DEINFRA - Estado de Santa Catarina; **lateral esquerda** a oeste com 300,00m estremando com terras de Rodrigo de Haro, atualmente, Adroaldo Palma Silva.

OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA: Obriga-se a cessionária **1** - a observar o disposto no instrumento de Termo de Concessão de Uso, bem como o constante na Lei n° 14.702, de 21 de maio de 2009 e Lei n° 15.299, de 08 de setembro de 2010, a qual altera o prazo de vigência para 50 (cinquenta) anos; **2** - a pagar todas as despesas com a execução desta concessão, inclusive impostos, taxas e contribuições de melhoria e outros encargos incidentes sobre o imóvel concedido, tais como o consumo de água, luz, telefone e outras, se houver; **3** - a não transferir a terceiros, sob qualquer forma, os direitos adquiridos com a presente concessão de uso, total ou parcialmente; **4** - a não oferecer o imóvel como garantia de dívida ou obrigação de qualquer natureza, incluídas as benfeitorias existentes; **5** - a não desviar a finalidade desta concessão e a observar as disposições contidas na Lei n° 14.702, de 21 de maio de 2009 e Lei n° 15.299, de 08 de setembro de 2010, sob pena de retomada imediata do

Continua na ficha 02



CNM: 104422.2.0110250-25

MATRÍCULA

- 110.250 -

FOLHA

- 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 02 de junho de 2011

imóvel, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial; **6** - a devolver ao concedente o imóvel, nas condições previstas neste pacto e na Lei nº 14.702, de 21 de maio de 2009 e Lei nº 15.299, de 08 de setembro de 2010, no caso de cessarem as atividades estabelecidas no objetivo ou ao término do prazo desta concessão de uso; **7** - a conservar, a zelar, a dar segurança ao imóvel concedido, sendo admitido o seguro contra riscos de qualquer natureza; **8** - a edificar as benfeitorias no imóvel concedido, submetendo os projetos a aprovação prévia do concedente e posteriormente à apreciação dos órgãos competentes para obtenção das licenças regularmente necessárias; **9** - a averbar no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, as benfeitorias edificadas no imóvel concedido; **10** - a recuperar os danos sofridos pelo imóvel, em qualquer caso, enquanto vige o termo de concessão, mesmo na hipótese de retomada antes de findo o prazo fixado; **11** - a não utilizar e a impedir que o imóvel concedido seja usado para atividades estranhas aos objetivos da concessão ou contrários ao interesse público; **12** - a restituir o imóvel ao concedente, ao término do prazo da concessão, ou antes, se ocorrer hipótese de desvio de finalidade ou inobservância de quaisquer dispositivos da Lei nº 14.702, de 21 de maio de 2009 e Lei nº 15.299, de 08 de setembro de 2010; **13** - a defender o imóvel concedido contra esbulhos, invasões e outros perigos potenciais ou iminentes e a mantê-lo incólume, enquanto durar a concessão, às suas próprias custas, sob pena de cabal indenização; **14** - a responder civilmente, perante o concedente, por todo e qualquer dano ou prejuízo que o imóvel e suas benfeitorias vier a sofrer durante o prazo desta concessão de uso.

OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE: Obriga-se o concedente: **1** - a entregar a posse do imóvel a concessionária, para que o mesmo dele possa usufruir, conforme o estabelecido na Lei Estadual nº 14.702, de 21 de maio de 2009, alterada pela Lei 15.299, de 08 de setembro de 2010, no termo de concessão; **2** - a respeitar todas as condições pactuadas no termo de concessão.

REVERSÃO: A reversão do imóvel ocorrerá por inadimplemento de quaisquer das condições pactuadas no termo, ou nas previstas na Lei Estadual nº 14.702/09 e 15.299/10, sem que o concedente seja obrigado a realizar qualquer indenização a concessionária.

RESCISÃO: o termo poderá ser rescindido por motivo superveniente, considerando o interesse público devidamente justificado, mediante aviso antecipado de, no mínimo, 30 (trinta) dias, a concessionária.

OBSERVAÇÕES: A área destina-se à construção de um complexo maçônico

Continua no verso.



CNM: 104422.2.0110250-25

MATRÍCULA

- 110.250 -

FOLHA

02V

VERSO

e sua concessão foi conferida através da Lei Estadual nº 14.702, de 21 de maio de 2009, alterada pela Lei 15.299, de 8 de setembro de 2010. Emolumentos: NIHIL.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

BRU

Av-2-110250 - 09 de agosto de 2012.

PROCEDIMENTO INTERNO N°: 2283 em 31/07/2012.

Procede-se a esta averbação, nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para, no ato de abertura desta matrícula, corrigir o registro anterior para, onde consta "Cartório Luz no Livro 3/F, fls. 39, n° 7236", passe a constar "Cartório Luz no Livro 3/F-2, fls. 39, n° 7263".

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

Av-3-110250 - 26 de maio de 2022.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 403.365 em 25/05/2022.

AVERBAÇÃO - Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 4° do Decreto nº 2.807/2009 do Estado de Santa Catarina, e em atenção ao requerimento datado de 19/05/2022, para constar a transferência da titularidade do imóvel da presente matrícula para o ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia Virgílio Várzea (SC/401, Km 05), nº 4.600, Saco Grande, Florianópolis/SC. Emolumentos: Isento - Selo: Isento. Selo(s): GJB71838-1NFS.

- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrivente
() Alexandre Luiz Pires - Escrivente
() Rafael Mallmann Leal - Escrivente
() Douglas Tadeu Hernes - Escrivente
() Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrivente



ANEXO VI – RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS Nº76273 – IMA (ÁREA DO AVALIANDO – ÁREA TOTAL EM AMS E APL-E)



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Relatório de Informações Geográficas nº 76273

Emissão em: 21/01/2025 17:39:23

De acordo com o arquivo inserido pelo usuário no Portal de Consultas do IMA, sendo informada a atividade 71.11.08 - Parcelamento Do Solo Urbano Condomínio De Lotes Para Fins Residenciais, Localizado Em Municípios Da Zona Costeira, Assim Definidos Pela Legislação Específica Ou Em Municípios Onde Se Observe Pelo Menos Uma Das Seguintes Condições conforme Resolução CONSEMA 98/2017, com área útil total de 60.439,45 m², situado no município(s) FLORIANÓPOLIS - SC, delimitado entre as coordenadas abaixo informadas, o empreendimento apresenta-se da seguinte forma em relação aos dados constantes na base geográfica do IMA:

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

746704,07000137, 6956539,1500007; 746639,47000137, 6956575,6500007; 746527,76000136, 6956391,2100006; 746823,62800137, 6956341,5890007;
746793,34800137, 6956295,7590006; 746862,39000138, 6956284,1800006; 746958,04000137, 6956433,6900007

Ressalva-se que este relatório:

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

Este Relatório foi gerado a partir das informações submetidas pelo usuário e comparado com a base geográfica disponível no IMA. A autenticidade do documento pode ser verificada através do site eletrônico consultas.ima.sc.gov.br/relatoriogeo, informando-se o código 8607cda5e02818e569826a94fd608eb12001442, ou pela leitura do QR Code ao lado.





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



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Unidades de Conservação (UC)



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

O arquivo enviado possui área que está inserida dentro das seguintes unidades de conservação:

- Refúgio da Vida Silvestre Municipal Metembipe - Área inserida: 6.235,47 m²

Legendas

Arquivo Enviado Unidades de Conservação (UC)

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

Página 2 de 14



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Zona de Amortecimento (ZA)



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

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

Legendas

Arquivo Enviado Zona de Amortecimento (ZA)

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

Página 3 de 14



Sítios registrados pelo IPHAN



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

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

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

I. **São João do Rio Vermelho I** - Distância: 7.784,38 m

Legendas

Arquivo Enviado  Sítios registrados pelo IPHAN 

Fonte: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)
*Para mais informações, verifique os metadados no final do relatório.



ACP DO CARVÃO



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

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

I. Distância: 111.538,84 m

Legendas

Arquivo Enviado  ACP DO CARVÃO 

Fonte:
*Para mais informações, verifique os metadados no final do relatório.



Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)



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

O arquivo enviado não faz interseção com CNS.

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

I. Sistema de Cavernas da **Áfã-gua Corrente** - Distância: 4.606,73 m


Legendas

Arquivo Enviado Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)

Fonte: Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio)
*Para mais informações, verifique os anexos do final do relatório.



Terras Quilombolas



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

O arquivo enviado não faz interseção com Terras Quilombolas.

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

I. Comunidade **VIDAL MARTENS** - Distância: 7.058,81 m

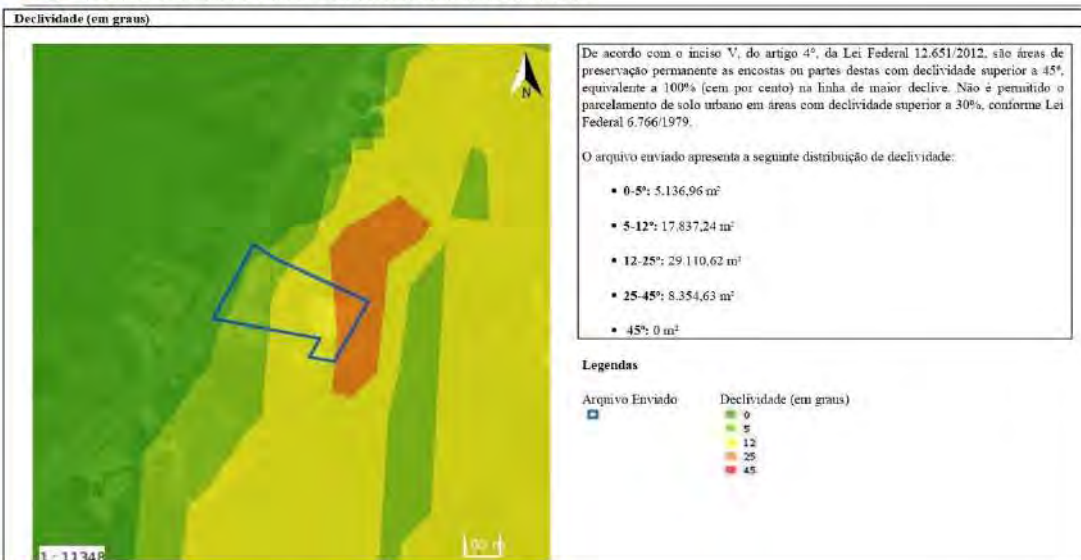
Legendas

Arquivo Enviado Terras Quilombolas

Fonte: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)
*Para mais informações, verifique os anexos do final do relatório.



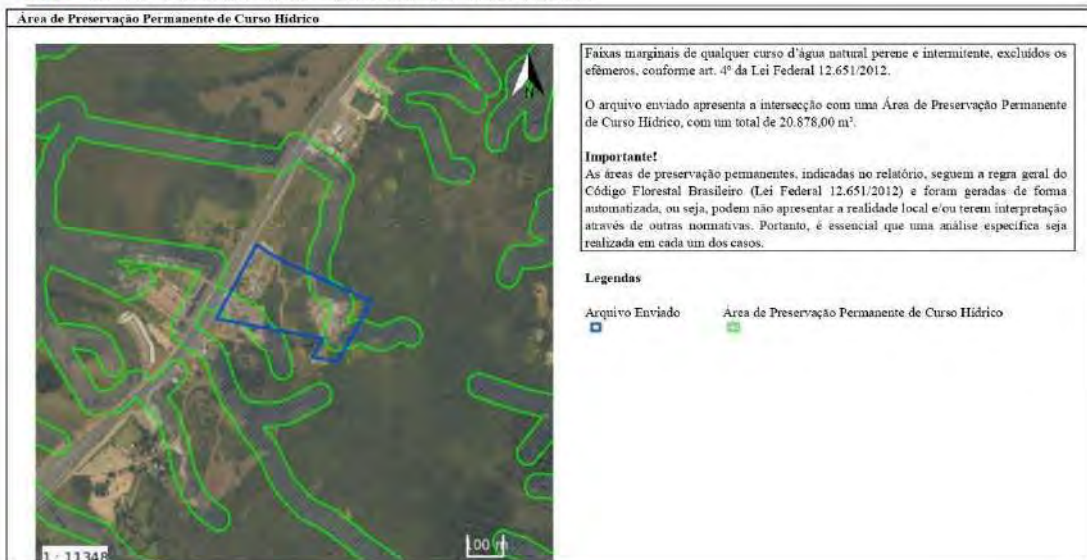
Fonte: Fundação Nacional do Índio (FUNAI)
*Para mais informações, verifique os acatados no final do relatório.



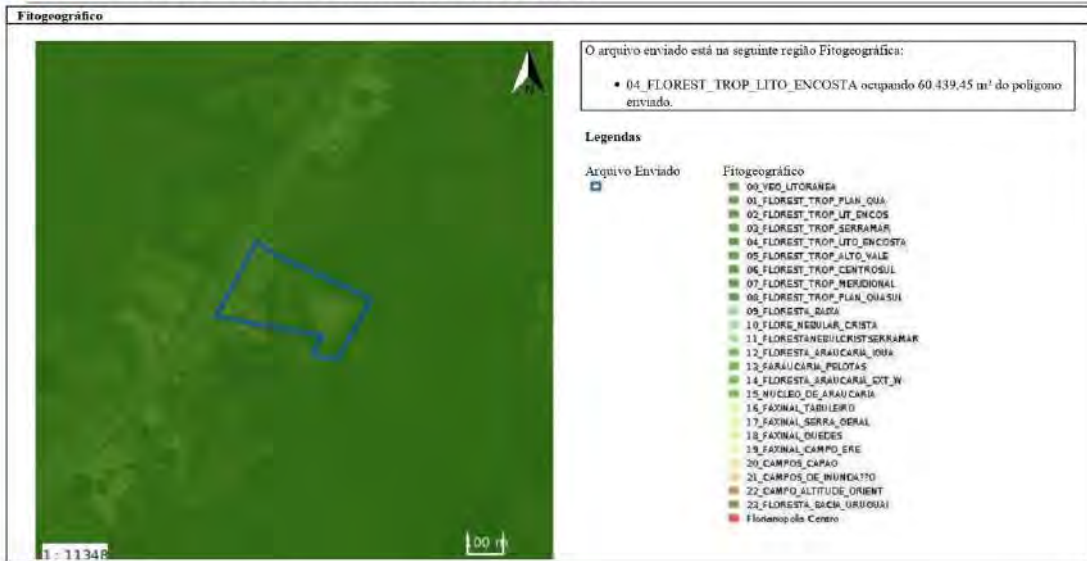
Fonte: Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina
*Para mais informações, verifique os acatados no final do relatório.



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



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



Fonte: INEA/SC (PRIMA/SP78)
*Para mais informações, verifique as atualizações no site do relatório.



METADADOS

Unidades de Conservação (UC)

Contato: Área de Gestão em Geotecnologias (AGGT)
Data: 10/09/2020
Organização do Contato: Ministério do Meio Ambiente
Email do contato: geoprocessamento@mma.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 10/09/2020
Observação: Unidades de Conservação (UC) do Brasil, que finalizaram o processo de cadastramento no CNUC (Cadastro Nacional de Unidades de Conservação), estando assim de acordo com a legislação do SNUC (Lei nº 9.985/2000). O arquivo foi convertido para o datum SIRGAS 2000 e projeção UTM. Para uma maior precisão, consulte órgão responsável pelo geodado. Os polígonos apresentados possuem o atributo "Qualidade" e significam a qualidade do dado georreferenciado, relacionado ao dos limites da UC cadastrado pelo Órgão Gestor. São eles: "Correto" (o polígono corresponde ao memorial descritivo do ato legal de criação); "Aproximado" (o polígono representa uma estimativa dos limites da unidade); "Esquemático" (o polígono é uma representação esquemática da dimensão da unidade).
Informações: <http://mapas.mma.gov.br/geonetwork/srv/br/metadata/show?id=1250>

Sítios registrados pelo IPHAN

Contato: CNA – IPHAN
Data: 01/09/2019
Organização do Contato: IPHAN
Email do contato: faleconosco@iphan.gov.br
Escala: 1:5.000
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG-4674, convertido para SIRGAS 2000 fuso 22 S (EPSG-31982) para ser compatível ao GeoSEUC.
Informações: <http://portal.iphan.gov.br/cna/pagina/detalhes/1227>

ACP DO CARVÃO

Mapa de Passivos Ambientais no âmbito da Ação Civil Pública 93.80.00533-4 (atualmente 5000476-90,2018-04.7204), conhecida como ACP do Carvão (BRASIL, 2019).

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

Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)

Contato: CECAV – ICMBio
Data: 30/06/2019
Organização do Contato: ICMBio
Email do contato: cecav.sede@icmbio.gov.br
Escala: 1:5.000
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG-4674, convertido para SIRGAS 2000, fuso 22 S (EPSG-31982) para ser compatível ao GeoSEUC.
Informações: <http://www.icmbio.gov.br/cecav/cmie.html>

Terras Quilombolas

Contato: Coordenação Geral de Regularização de Territórios Quilombolas
Data: 20/08/2020
Organização do Contato: INCRA
Email do contato: quilombolas@incra.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Áreas de Quilombolas - extraído diretamente do site do INCRA (http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py). Área de abrangência todo o estado de Santa Catarina. Datum de origem: SRID: 4674. Topologias de diferentes métricas: alguns polígonos podem ter precisão topográfica e outros apenas realizados de forma expedita. Para maior precisão, consultar órgão responsável pelo geodado.
Informações: http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py



Terras Indígenas

Contato: Coordenação Geral de Processamento
Data: 20/08/2020
Organização do Contato: FUNAI
Email do contato: cgegeo@funai.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Terras Indígenas, homologadas e não-homologadas
Informações: <http://www.funai.gov.br/index.php/quem-e-quem/2013-12-19-19-44-19>

Declividade (em graus)

Contato: Gerência de Informações Ambientais e Geoprocessamento
Organização do Contato: IMA/SC
Email do contato: gemi@ma.sc.gov.br
Observação: Levantamento gerado a partir do modelo Missão Topográfica de Radar Embarcado (SRTM, em inglês), realizado pela NASA
Informações: www.ima.sc.gov.br

Área de Preservação Permanente de Curso Hidrico

Contato: GERIN - IMA
Data: 10/08/2020
Organização do Contato: IMA
Email do contato: gemi@ma.sc.gov.br
Escala: 1:10.000
Data do metadado: 10/08/2020
Observação: Material produzido com base na hidrografia produzida pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Sustentável (SDE) e refinado pela FUNDECC/Universidade Federal de Lavras (2019)

Fitogeográfico

Escala: 1:1.000.000
Descrição: O mapa das regiões fitoecológicas de Santa Catarina foi gerado pelo Projeto de Proteção da Mata Atlântica a partir da digitalização do mapa original elaborado por Klenz (1978).



ANEXO VII – RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS Nº76751 – IMA (ÁREA DO AVALIANDO EM AMS)



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Relatório de Informações Geográficas nº 76751

Emissão em: 29/01/2025 17:50:08

De acordo com o arquivo inserido pelo usuário no Portal de Consultas do IMA, sendo informada a atividade 71.11.08 - Parcelamento Do Solo Urbano Condomínio De Lotes Para Fins Residenciais, Localizado Em Municípios Da Zona Costeira, Assim Definidos Pela Legislação Específica Ou Em Municípios Onde Se Observe Pelo Menos Uma Das Seguintes Condições conforme Resolução CONSEMA 98/2017, com área útil total de 21.176,49 m², situado no município(s) FLORIANÓPOLIS - SC, delimitado entre as coordenadas abaixo informadas, o empreendimento apresenta-se da seguinte forma em relação aos dados constantes na base geográfica do IMA:

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

746704.07000137, 6956539.1500007; 746639.47000137, 6956575.6500007; 746527.76000136, 6956391.2100006; 746640.60000136, 6956372.3000006;
746736.85000137, 6956525.5400006

Ressalva-se que este relatório:

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

Este Relatório foi gerado a partir das informações submetidas pelo usuário e comparado com a base geográfica disponível no IMA. A autenticidade do documento pode ser verificada através do site eletrônico consultas.ima.sc.gov.br/relatoriogeo/, informando-se o código c3bc886c4a28c5e23b50c9fec17749e74a9899b2, ou pela leitura do QR Code ao lado.





ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Unidades de Conservação (UC)



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

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

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

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

- Refúgio da Vida Silvestre Municipal Meimbepe - Distância: 119,82 m

Legendas

Arquivo Enviado

Unidades de Conservação (UC)

Fonte: Ministério do Meio Ambiente (MMA) Cadastro Nacional de Unidades de Conservação (CNSUC)
*Para mais informações, verifique os detalhes ao final do relatório.

Página 2 de 14



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Zona de Amortecimento (ZA)



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

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

Legendas

Arquivo Enviado

Zona de Amortecimento (ZA)

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

Página 3 de 14



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Sítios registrados pelo IPHAN



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

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

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

1. **São João do Rio Vermelho I** - Distância: 8.022,38 m

Legendas

Arquivo Enviado ■ Sítios registrados pelo IPHAN ★

Fonte: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)
*Para mais informações, verifique os detalhes no final do relatório.

Página 4 de 14



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

ACP DO CARVÃO



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

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

1. Distância: 111.538,84 m

Legendas

Arquivo Enviado ■ ACP DO CARVÃO ■

Fonte:
*Para mais informações, verifique os detalhes no final do relatório.

Página 5 de 14



Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)



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

O arquivo enviado não faz intersecção com CNS.

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

1. Sistema de Cavernas da Água Corrente - Distância: 4.712,01 m

Legendas

Arquivo Enviado ■ Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS) ●

Fonte: Instituto Chico Mendes de Conservação de Biodiversidade (ICMBio)
*Para mais informações, verifique os anexados ao final do relatório.



Terras Quilombolas



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

O arquivo enviado não faz intersecção com Terras Quilombolas.

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

1. Comunidade VIDAL MARTINS - Distância: 7.272,87 m

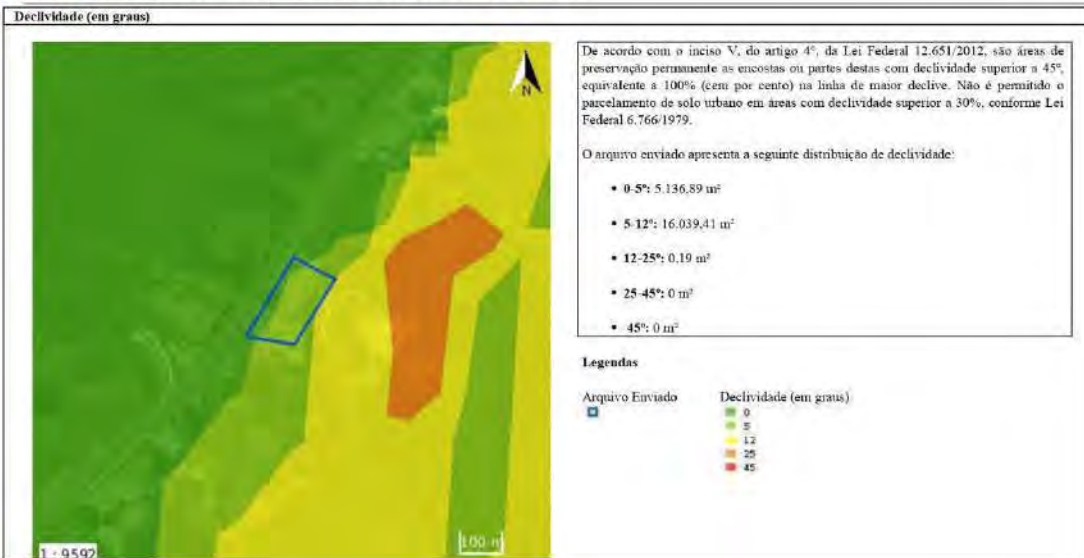
Legendas

Arquivo Enviado ■ Terras Quilombolas ■

Fonte: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)
*Para mais informações, verifique os anexados ao final do relatório.



Fonte: Fundação Nacional do Índio (FUNAI)
*Para mais informações, verifique os resultados ao final do relatório.



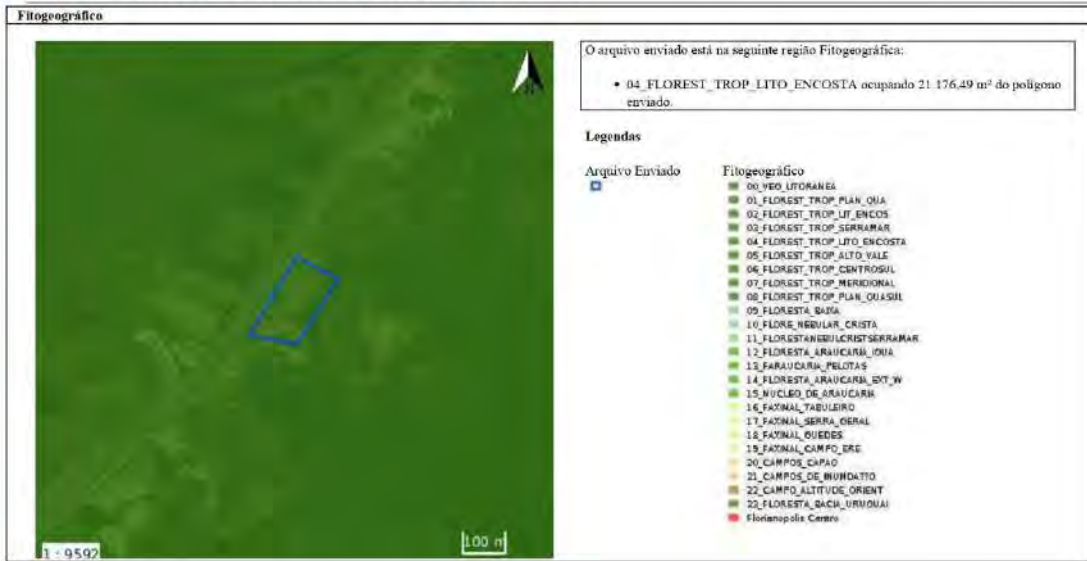
Fonte: Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina
*Para mais informações, verifique os resultados ao final do relatório.



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



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



Fonte: INEA/SC (PEPMA/GEFV)
 *Para mais informações, verifique os metadados ao final do relatório.



METADADOS

Unidades de Conservação (UC)

Contato: Área de Gestão em Geotecnologias (AGGI)
Data: 10/09/2020
Organização do Contato: Ministério do Meio Ambiente
Email do contato: geoprocessamento@mma.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 10/09/2020
Observação: Unidades de Conservação (UC) do Brasil, que finalizaram o processo de cadastramento no CNUC (Cadastro Nacional de Unidades de Conservação), estando assim de acordo com a legislação do SNUC (Lei nº 9.985/2000). O arquivo foi convertido para o datum SIRGAS 2000 e projeção UTM. Para uma maior precisão, consulte órgão responsável pelo geodado. Os polígonos apresentados possuem o atributo "Qualidade" e significam a qualidade do dado georreferenciado, relacionado ao dos limites da UC cadastrado pelo Órgão Gestor. São eles: "Correto" (o polígono corresponde ao memorial descritivo do ato legal de criação); "Aproximado" (o polígono representa uma estimativa dos limites da unidade); "Esquemático" (o polígono é uma representação esquemática da dimensão da unidade).
Informações: <http://mapas.mma.gov.br/geonetwork/srv/br/metadata/show?id=1250>

Sítios registrados pelo IPHAN

Contato: CNA – IPHAN
Data: 01/09/2019
Organização do Contato: IPHAN
Email do contato: faleconosco@iphan.gov.br
Escala: 1:5.000
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG-4674, convertido para SIRGAS 2000 fuso 22 S (EPSG-31982) para ser compatível ao GeoSUEC.
Informações: <http://portal.iphan.gov.br/cna/pagina/detalhes/1227>

ACP DO CARVÃO

Mapa de Passivos Ambientais no âmbito da Ação Civil Pública 93.80.00533-4 (atualmente 5000476-90.2018-404.7204), conhecida como ACP do Carvão (BRASIL, 2019).

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

Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)

Contato: CECAV – ICMBio
Data: 30/06/2019
Organização do Contato: ICMBio
Email do contato: cecas_sede@icmbio.gov.br
Escala: 1:5.000
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG-4674, convertido para SIRGAS 2000, fuso 22 S (EPSG-31982) para ser compatível ao GeoSUEC.
Informações: <http://www.icmbio.gov.br/cecas/anie.html>

Terras Quilombolas

Contato: Coordenação Geral de Regularização de Territórios Quilombolas
Data: 20/08/2020
Organização do Contato: INCRA
Email do contato: quilombolas@incra.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Áreas de Quilombolas - extraído diretamente do site do INCRA (http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py) - Área de abrangência todo o estado de Santa Catarina. Datum de origem: SRID: 4674. Topologias de diferentes métricas: alguns polígonos podem ter precisão topográfica e outros apenas realizados de forma expedida. Para maior precisão, consultar órgão responsável pelo geodado.
Informações: http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py



Terras Indígenas

Contato: Coordenação Geral de Processamento
Data: 20/08/2020
Organização do Contato: FUNAI
Email do contato: cgegeo@funai.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Terras Indígenas, homologadas e não-homologadas
Informações: <http://www.funai.gov.br/index.php/quem-e-quem/2013-12-19-19-44-19>

Declividade (em graus)

Contato: Gerência de Informações Ambientais e Geoprocessamento
Organização do Contato: IMA/SC
Email do contato: gerim@ma.sc.gov.br
Observação: Levantamento gerado a partir do modelo Missão Topográfica de Radar Embarcado (SRTM, em inglês), realizado pela NASA
Informações: www.ima.sc.gov.br

Área de Preservação Permanente de Curso Hidrico

Contato: GERIN - IMA
Data: 10/08/2020
Organização do Contato: IMA
Email do contato: gerim@ma.sc.gov.br
Escala: 1:10.000
Data do metadado: 10/08/2020
Observação: Material produzido com base na hidrografia produzida pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Sustentável (SDE) e refinado pela FUNDECC/Universidade Federal de Lavras (2019)

Fitogeográfico

Escala: 1:1.000.000
Descrição: O mapa das regiões fitoecológicas de Santa Catarina foi gerado pelo Projeto de Proteção da Mata Atlântica a partir da digitalização do mapa original elaborado por Klein (1978).



ANEXO VIII – RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS Nº76755 – IMA (ÁREA DO AVALIANDO EM APL-E)



ESTADO DE SANTA CATARINA
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Relatório de Informações Geográficas nº 76755

Emissão em: 29/01/2025 18:11:43

De acordo com o arquivo inserido pelo usuário no Portal de Consultas do IMA, sendo informada a atividade 71.11.00 - Parcelamento Do Solo Urbano Loteamento Localizado Em Municípios Da Zona Costeira, Assim Definidos Pela Legislação Específica, Ou Em Municípios Onde Se Observe Pelo Menos Uma Das Seguintes Condições conforme Resolução CONSEMA 98/2017, com área útil total de 39.260,77 m², situado no município(s) FLORIANÓPOLIS - SC, delimitado entre as coordenadas abaixo informadas, o empreendimento apresenta-se da seguinte forma em relação aos dados constantes na base geográfica do IMA:

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

746958.04000137, 6956433.6900007; 746736.85000137, 6956525.5400006; 746640.60000136, 6956372.3000006; 746823.63000138, 6956341.5900007;
746793.35000137, 6956295.7600007; 746862.39000138, 6956284.1800006

Ressalva-se que este relatório:

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

Este Relatório foi gerado a partir das informações submetidas pelo usuário e comparado com a base geográfica disponível no IMA. A autenticidade do documento pode ser verificada através do site eletrônico consultas.ima.sc.gov.br/relatoriogeo/, informando-se o código c8c3aue6256694296263573d139f211364e36d85, ou pela leitura do QR Code ao lado.





Unidades de Conservação (UC)



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

O arquivo enviado possui área que está inserida dentro das seguintes unidades de conservação:

- Refúgio da Vida Silvestre Municipal Melembipe - Área inserida: 6.235,45 m²

Legenda

Arquivo Enviado Unidades de Conservação (UC)

Fonte: Ministério do Meio Ambiente (MMA) Cadastro Nacional de Unidades de Conservação (CNSUC)
*Para mais informações, verifique os anexos da final do relatório.

Página 2 de 14



Zona de Amortecimento (ZA)



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

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

Legenda

Arquivo Enviado Zona de Amortecimento (ZA)

Fonte:
*Para mais informações, verifique os anexos da final do relatório.

Página 3 de 14



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Sítios registrados pelo IPHAN



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

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

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

1. São João do Rio Vermelho I - Distância: 7.784,38 m

Legendas

Arquivo Enviado  Sítios registrados pelo IPHAN 

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


Página 4 de 14



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

ACP DO CARVÃO





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

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

1. Distância: 111.556,49 m

Legendas

Arquivo Enviado  ACP DO CARVÃO 

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

Página 5 de 14



Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)



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

O arquivo enviado não faz interseção com CNS.

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

1. Sistema de Cavernas da **Água Corrente** - Distância: 4.606,73 m

Legenda


Arquivo Enviado ■ Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS) ●

Fonte: Instituto Chico Mendes de Conservação de Biodiversidade (ICMBio)
*Para mais informações, verifique as atualizações ao final do relatório.

Página 6 de 14



Terras Quilombolas



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

O arquivo enviado não faz interseção com Terras Quilombolas.

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

1. Comunidade **VIDAL MARTINS** - Distância: 7.058,81 m

Legenda

Arquivo Enviado ■ Terras Quilombolas ■

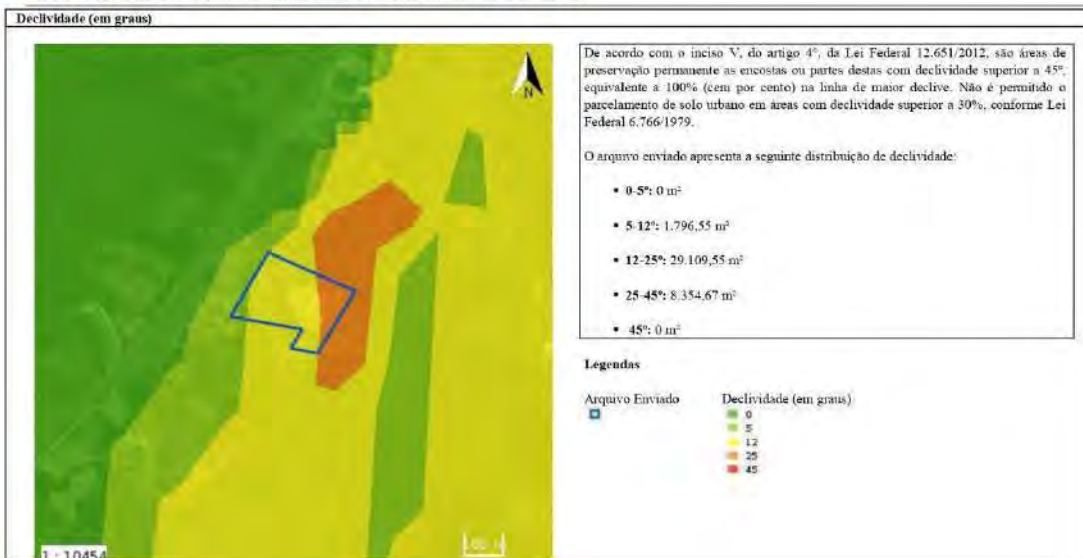
Fonte: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)
*Para mais informações, verifique as atualizações ao final do relatório.

Página 7 de 14



Fonte: Fundação Nacional do Índio (FUNAI)
*Para mais informações, verifique os anexados ao final do relatório.

Página 8 de 14



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

Página 9 de 14



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



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



Fonte: SMA/SC (EPMA/GEFV)
 *Para mais informações, verifique os resultados ao final da rotatória.



METADADOS

Unidades de Conservação (UC)

Contato: Área de Gestão em Geotecnologias (AGGI)
Data: 10/09/2020
Organização do Contato: Ministério do Meio Ambiente
Email do contato: geoprocessamento@mma.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 10/09/2020
Observação: Unidades de Conservação (UC) do Brasil, que finalizaram o processo de cadastramento no CNUC (Cadastro Nacional de Unidades de Conservação), estando assim de acordo com a legislação do SNUC (Lei nº 9.985/2000). O arquivo foi convertido para o datum SIRGAS 2000 e projeção UTM. Para uma maior precisão, consulte órgão responsável pelo geodado. Os polígonos apresentados possuem o atributo "Qualidade" e significam a qualidade do dado georreferenciado, relacionado ao dos limites da UC cadastrado pelo Órgão Gestor. São eles: "Correto" (o polígono corresponde ao memorial descritivo do ato legal de criação); "Aproximado" (o polígono representa uma estimativa dos limites da unidade); "Esquemático" (o polígono é uma representação esquemática da dimensão da unidade).
Informações: <http://mapas.mma.gov.br/geonetwork/srv/br/metadata/show?id=1250>

Sítios registrados pelo IPHAN

Contato: CNA – IPHAN
Data: 01/09/2019
Organização do Contato: IPHAN
Email do contato: faleconosco@iphan.gov.br
Escala: 1:5.000
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG-4674, convertido para SIRGAS 2000 fuso 22 S (EPSG-31982) para ser compatível ao GeoSUEC.
Informações: <http://portal.iphan.gov.br/cna/pagina/detalhes/1227>

ACP DO CARVÃO

Mapa de Passivos Ambientais no âmbito da Ação Civil Pública 93.80.00533-4 (atualmente 5000476-90.2018-404.7204), conhecida como ACP do Carvão (BRASIL, 2019).

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

Cavidades Naturais Subterrâneas (CNS)

Contato: CECAV – ICMBio
Data: 30/06/2019
Organização do Contato: ICMBio
Email do contato: cecav.sede@icmbio.gov.br
Escala: 1:5.000
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Datum SIRGAS Geográfico EPSG-4674, convertido para SIRGAS 2000, fuso 22 S (EPSG-31982) para ser compatível ao GeoSUEC.
Informações: <http://www.icmbio.gov.br/cecav/canie.html>

Terras Quilombolas

Contato: Coordenação Geral de Regularização de Territórios Quilombolas
Data: 20/08/2020
Organização do Contato: INCRA
Email do contato: quilombolas@incra.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Áreas de Quilombolas - extraído diretamente do site do INCRA (http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py) - Área de abrangência todo o estado de Santa Catarina. Datum de origem: SRID: 4674. Topologias de diferentes métricas: alguns polígonos podem ter precisão topográfica e outros apenas realizados de forma expedida. Para maior precisão, consultar órgão responsável pelo geodado.
Informações: http://certificacao.incra.gov.br/csv_shp/export_shp.py



Terras Indígenas

Contato: Coordenação Geral de Processamento
Data: 20/08/2020
Organização do Contato: FUNAI
Email do contato: cgegeo@funai.gov.br
Escala: Variada
Data do metadado: 04/09/2019
Observação: Terras Indígenas, homologadas e não-homologadas.
Informações: <http://www.funai.gov.br/index.php/quem-e-quem/2013-12-19-19-44-19>

Declividade (em graus)

Contato: Gerência de Informações Ambientais e Geoprocessamento
Organização do Contato: IMA/SC
Email do contato: germa@ma.sc.gov.br
Observação: Levantamento gerado a partir do modelo Missão Topográfica de Radar Embarcado (SRTM, em inglês), realizado pela NASA
Informações: www.ima.sc.gov.br

Área de Preservação Permanente de Curso Hidrico

Contato: GERIN - IMA
Data: 10/08/2020
Organização do Contato: IMA
Email do contato: gerin@ma.sc.gov.br
Escala: 1:10.000
Data do metadado: 10/08/2020
Observação: Material produzido com base na hidrografia produzida pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Sustentável (SDE) e refinado pela FUNDECC/Universidade Federal de Lavras (2019)

Fitogeográfico

Escala: 1:1.000.000
Descrição: O mapa das regiões fitoecológicas de Santa Catarina foi gerado pelo Projeto de Proteção da Mata Atlântica a partir da digitalização do mapa original elaborado por Klein (1978).

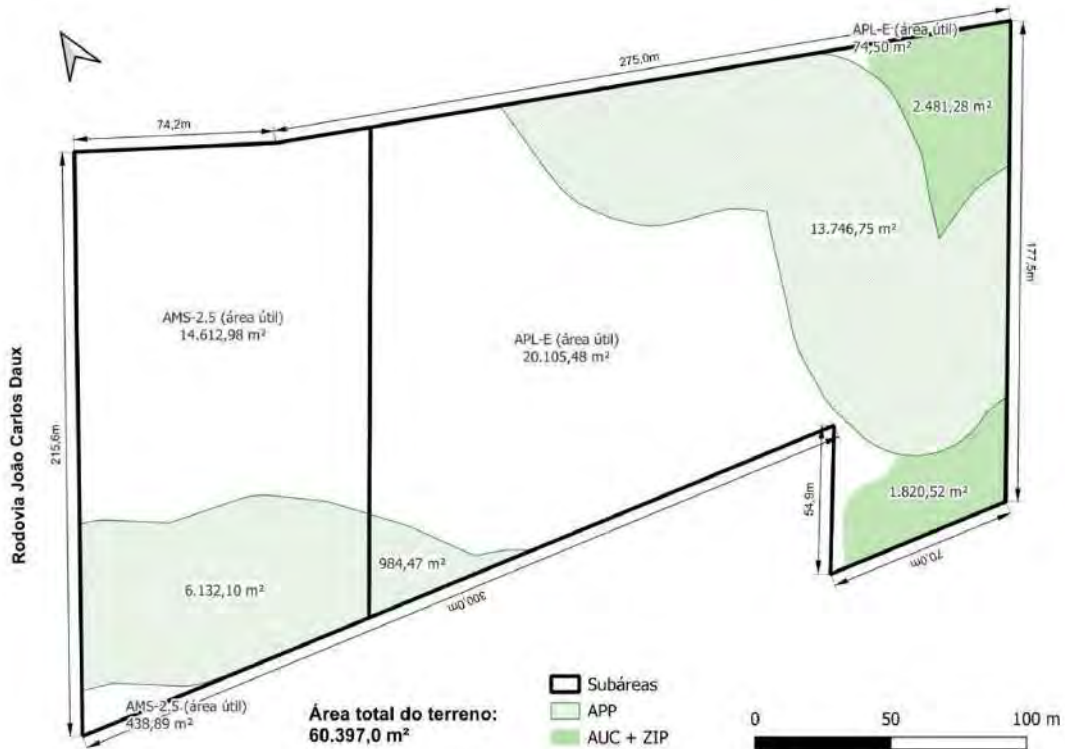


ANEXO IX – LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL







ANEXO X – DEFINIÇÃO DAS ÁREAS INSERIDAS NO ZONEAMENTO (PMF) /
DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES (IMA - APP).





ANEXO XI – CONSULTA AMBIENTAL N°17374851064303/2025 - FLORAM

	PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS GEOPORTAL / GEOFLORIPA	
Consulta Ambiental		21/01/2025
Consulta N° 17374851064303/2025		
LOCALIZAÇÃO: RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC 401), SN		DISTRITO ADMINISTRATIVO: SANTO ANTÔNIO DE LISBOA
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 30.84.091.0307.002.100		
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 39991.00 m ²	Ocupação: Construído	Ano de Construção: 1973
Área Construída da unidade: 83.00 m ²	Topografia: Irregular	Pedologia: Firme



QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Faixa marginal à curso d'água (Figura 1):** Incide sobre o imóvel territorial faixa marginal de 30 m de curso d'água, considerada Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, I, "a" da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**
2. **Nascentes (Figura 2):** O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido no entorno de 50 metros de nascente/olho d'água, considerado Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, IV da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**
3. **Encostas com declividade igual ou superior a 30% de inclinação (Figura 3):** Incide sobre o imóvel territorial trechos de encostas com declividade igual ou superior a 30% (equivalente a 16,69º). Para confirmação da incidência ou não de restrições ambientais no imóvel referentes a declividade, deve ser apresentado:
 - a) Levantamento Planialtimétrico (de preferência em escala de 1:50; 1:100; 1:200 ou 1:500), com a locação da edificação e benfeitorias, se houver. A planta deve indicar a localização e o valor dos pontos cotados; as curvas de nível (de forma nítida); e a classificação da declividade do relevo em APP (> 100%), Uso Restrito (<= 100% e >= 46,6%) e APL-E (< 46,6% e >= 30 %) com cores diferenciadas.
 - b) Deve-se descrever sucintamente os métodos utilizados para a interpolação das curvas de nível e o cálculo da declividade do terreno. As plantas deve ser apresentadas em PDF georreferenciado, ou, se impresso, em escala passível de conferência em escalímetro. As plantas não podem ser comprimidas em arquivos de imagem que alterem a resolução dos pixels de forma diferenciada no eixo vertical e horizontal.
 - c) Incluir Anotação de responsabilidade técnica do executor do levantamento topográfico planialtimétrico.
4. **Unidade de Conservação (Figura 4):** São áreas com objetivos de conservação da natureza, nos termos da Lei Federal 9.985/2000, e com limites definidos, sob regime especial de administração, às quais se aplicam normas específicas para uso e ocupação do solo, definidas nas leis de criação da UC e no seu plano de manejo. **Deve ser solicitada a manifestação do respectivo órgão gestor.**
5. **Zona de amortecimento de UC (Figura 5):** O imóvel territorial está em zona de amortecimento de Unidade de Conservação, podendo haver restrições ao uso/ocupação previstas na Lei Federal nº 11.428/2006. Para supressão de vegetação e instalação de empreendimentos passíveis de licenciamento ambiental é necessária a manifestação prévia do Departamento de Unidades de Conservação (DEPUC) - FLORAM.




QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 1: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) a faixa marginal de proteção de 30 m (APP) de curso d'água natural.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 APP Curso d'água

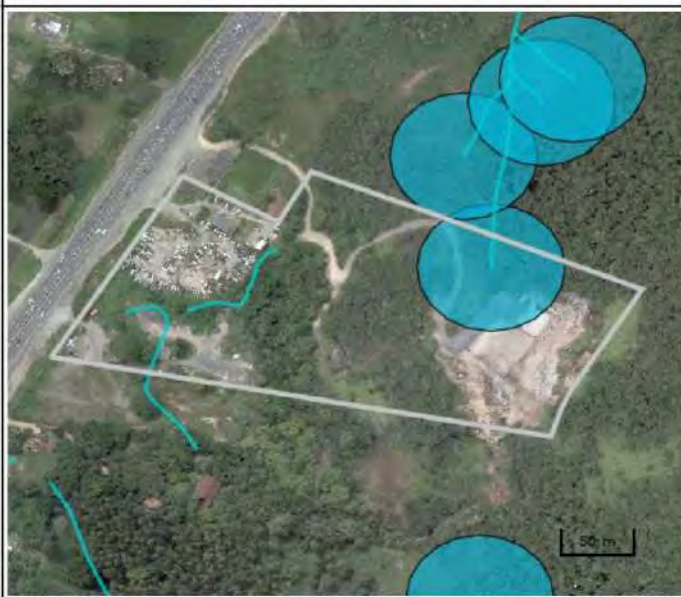



Figura 2: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido na faixa de proteção de 50 metros de nascente/olho d'água, considerada APP.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Nascentes



QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

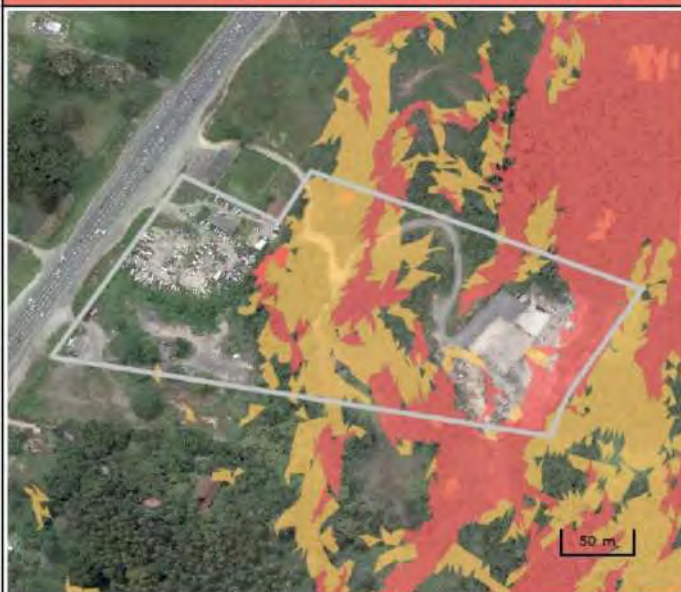


Figura 3: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encostas com declividade superior a 30% (16,69°).

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

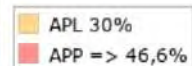


Figura 4: O Imóvel Territorial (delimitado pelo polígono cinza) incide sobre a Unidade de Conservação.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).





QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 5: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido em zona de amortecimento de unidade de conservação.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Zona de Amortecimento



Figura 6: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial:
49980.23 m²

Área com restrição ambiental:
23553.74 m²

Área sem restrição, passível
de uso: 26426.49 m²



QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS


Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Vegetação de Mata Atlântica (Figura 1):** O imóvel territorial apresenta cobertura vegetal de Mata Atlântica. A Lei Federal nº 11.428/2006 e o Decreto Federal nº 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessionais em que é possível, ou não, o corte/supressão de vegetação de Mata Atlântica e quais os percentuais que devem ser preservados. **Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto à Floram.**



Figura 1: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal considerada parte do bioma de Mata Atlântica.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Floresta ombrófila densa

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (GeoFloripa).
2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.
3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.



CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarborescente, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. Todas as restrições ambientais 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.

5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal nº 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.

6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.

7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.

8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA/SC.

9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.

10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.

Responsável pela Informações

FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis

<http://geoportal.pmf.sc.gov.br/>

Data de emissão

21/01/2025





ANEXO XII – CONSULTA AMBIENTAL N°17374864374444/2025 - FLORAM



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
GEOPORTAL / GEOFLORIPA



Consulta Ambiental

21/01/2025

Consulta N° 17374864374444/2025

LOCALIZAÇÃO: RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC 401), SN	DISTRITO ADMINISTRATIVO: SANTO ANTÔNIO DE LISBOA
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 30.84.034.0032.001.578	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 2425.50 m ²	Ocupação: Construído	Ano de Construção: 2015
Área Construída da unidade: 350.20 m ²	Topografia: Aclive	Pedologia: Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

- Faixa marginal à curso d'água (Figura 1):** Incide sobre o imóvel territorial faixa marginal de 30 m de curso d'água, considerada Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, I, "a" da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**



Figura 1: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) a faixa marginal de proteção de 30 m (APP) de curso d'água natural.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

APP Curso d'água



QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 2: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial:
3367.46 m²

Área com restrição ambiental:
67.62 m²

Área sem restrição, passível de uso: 3299.85 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:


- 1. Vegetação de Mata Atlântica (Figura 1):** O imóvel territorial apresenta cobertura vegetal de Mata Atlântica. A Lei Federal nº 11.428/2006 e o Decreto Federal nº 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessionais em que é possível, ou não, o corte/supressão de vegetação de Mata Atlântica e quais os percentuais que devem ser preservados. **Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto à Floram.**



CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES
1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).
2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.
3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.
4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbusciva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. Todas as restrições ambientais 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.
5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal nº 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.
6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.



CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES
7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART,
8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA/SC.
9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.
10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	Data de emissão 21/01/2025	



ANEXO XIII – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO – 2724/2025



CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Nº 002724/2025

Inscrição imobiliária: 30.84.091.0307.002
Endereço: RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC 401), SN
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: SANTO ANTÔNIO DE LISBOA

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

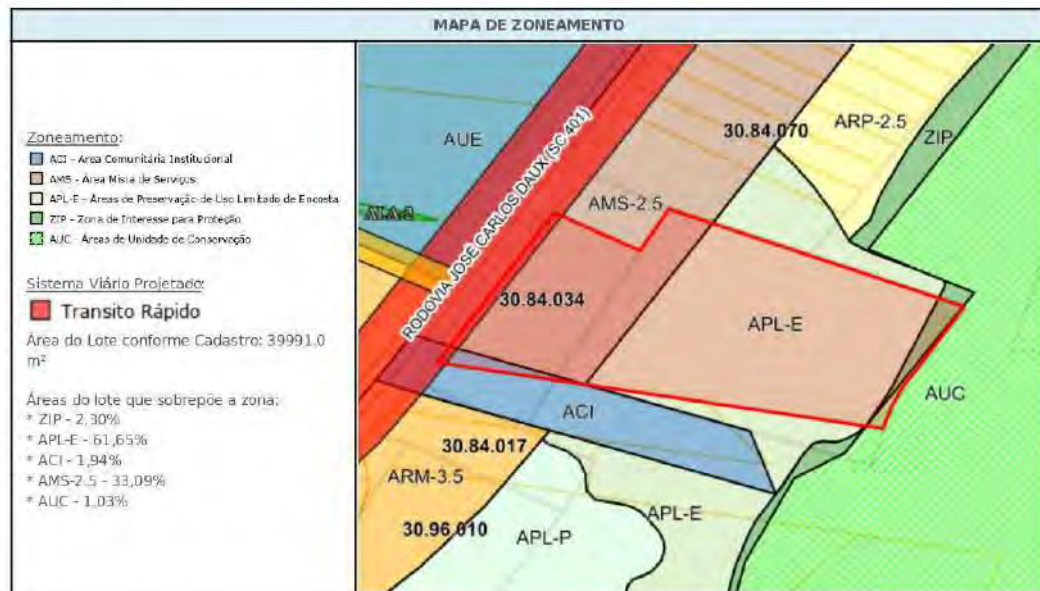
O direito de construir

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 a 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

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-O.



UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - MEIEMBIPE: O terreno está inserido em Unidade de Conservação. As Unidades de Conservação são os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seu uso e ocupação são regidos pelo Plano de Manejo e precedidos por parecer do órgão ambiental responsável.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - MEIEMBIPE: O terreno está inserido em Unidade de Conservação. As Unidades de Conservação são os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seu uso e ocupação são regidos pelo Plano de Manejo e precedidos por parecer do órgão ambiental responsável.

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.

SISTEMA VIÁRIO PROJETADO - Incide no terreno área relativa ao sistema viário projetado. Caso seja uma via implantada em frente ao imóvel, deve ser aplicado o recuo previsto; e, caso se trate de via ainda não implantada, aplicar o que determina o Art. 198 da Lei Complementar n. 482/2014. *Nos terrenos parcial ou totalmente atingidos pelo sistema viário projetado, os órgãos de planejamento competentes poderão redimensionar, realocar ou suprimir a via projetada, desde que atendam aos objetivos principais de conectividade, mobilidade e interesse pública.*

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)
RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC-401)	Transite Rápido TR-SC-401(1)	72,00	40,00	36,00	
	PI	-	-	-	-

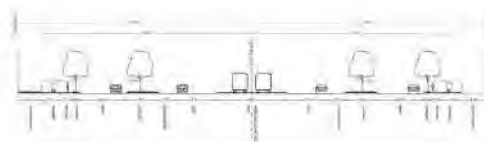
Observações

INTERSEÇÃO VIÁRIA - O imóvel territorial está inserido em áreas com interseção viária para a qual é necessário parecer do órgão de planejamento para seu uso e ocupação.

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 xxx.

Seção Transversal Via TR-SC-401(1)

02



Denominação Oficial da(s) Via(s)

RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC-401); Lei 13.726/2006 - Lei Estadual nº 13726/2006 - Fica denominada rodovia José Carlos Daux a rodovia SC-401 trecho trevo do Itacorubi interseção com a SC-404 - Canasvieiras, Município de Florianópolis.

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.

Recuo 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
Clubes sociais, esportivos e similares	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Clubes sociais, esportivos e similares	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Adequado quanto ao zoneamento até 1000m ² . Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Clubes sociais, esportivos e similares	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Clubes sociais, esportivos e similares	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento. Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Clubes sociais, esportivos e similares	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).
Comércio atacadista e depósito em geral	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Comércio atacadista e depósito em geral	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Adequado quanto ao zoneamento até 500m ² . Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Comércio atacadista e depósito em geral	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Comércio atacadista e depósito em geral	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento. Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Comércio atacadista e depósito em geral	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Proibido no Zoneamento.
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento. Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).
Condomínio comercial / de serviços	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.



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

Condomínio comercial / de serviços	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Proibido no Zoneamento.
Condomínio comercial / de serviços	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Condomínio comercial / de serviços	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento. Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Condomínio comercial / de serviços	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).
Conventos e Seminários	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Conventos e Seminários	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Adequado ao zoneamento. Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Conventos e Seminários	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Conventos e Seminários	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Proibido no Zoneamento.
Conventos e Seminários	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).
Hospitais, clínicas com internação, pronto-atendimentos e maternidades	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Hospitais, clínicas com internação, pronto-atendimentos e maternidades	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Proibido no Zoneamento.
Hospitais, clínicas com internação, pronto-atendimentos e maternidades	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Hospitais, clínicas com internação, pronto-atendimentos e maternidades	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento. Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Hospitais, clínicas com internação, pronto-atendimentos e maternidades	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).
Hotéis, Apart-hotéis, Hotel Fazenda e Pousadas	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Hotéis, Apart-hotéis, Hotel Fazenda e Pousadas	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Adequado ao zoneamento. Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Hotéis, Apart-hotéis, Hotel Fazenda e Pousadas	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.



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

Hotéis, Apart-hotéis, Hotel Fazenda e Pousadas	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Hotéis, Apart-hotéis, Hotel Fazenda e Pousadas	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade de Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).
Shopping centers	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Shopping centers	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Proibido no Zoneamento.
Shopping centers	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Shopping centers	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Shopping centers	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade de Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).

Observações:

Nas macroáreas de uso urbano, quando ocorrer mais de uma zona de uso 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

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO-REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.J. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUNHEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR BODE (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
*	ZIP	As ZIPs são não edificandi.											
Macro-Área de Transição	APL-E	2	0	15%	20%	10,5	1,3	0	0,2	0	0	0,2	
*	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.											
Macro-Área de Usos Urbanos	AMS-2.5	2	0	50%	70%	10,5	1,3	0,5	1	1	0	0,8	2,8
*	AUC	Trata-se de Área de Unidade de Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM)											
(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 entresolo técnico, 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.													



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 CUMEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM. O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM. O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM. O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(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, desconsideradas as sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, 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 topo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, 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-I) 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.

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 Pantano 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 493,38

Não Residencial R\$/m² 394,704

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	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
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 está inserido em zoneamento ZIP, 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.

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;




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

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 SMHDU.	
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	Data de Emissão 21-01-2025 ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS
<small>PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA CONSULTA, ESCANEIE O QR-CÓDIGO ADIACENTE COMO SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.</small>	





ANEXO XIV – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO – 2725/2025



CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Nº 002745/2025

Inscrição imobiliária: 30.84.034.0032.001
Endereço: RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC 401), SN
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: SANTO ANTÔNIO DE LISBOA

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

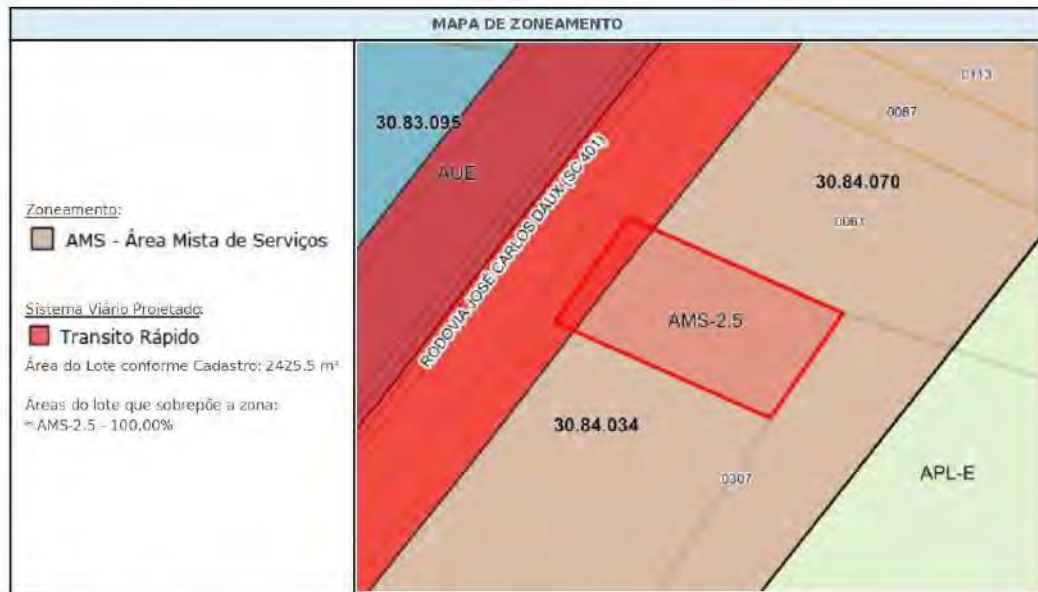
O direito de construir

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 a 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

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-Q



3. Sistema Viário

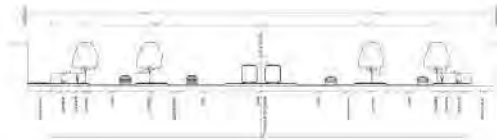
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC 401)	Transito Rápido TR-SC-401(1)	72,00	40,00	36,00	

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 TR-SC-401(1)

02



Denominação Oficial da(s) Via(s)

RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC 401): Lei 13.726/2006 - Lei Estadual nº 13726/2006 - Fica denominada rodovia José Carlos Daux a rodovia SC 401 trecho trevo do Itacorubi Interseção com a SC-404 - Canasvieiras, Município de Florianópolis.

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.

Recuo 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	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento
Condomínio comercial / de serviços	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento
Shopping centers	AMS-2.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento

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.O. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEIEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRESCIM. O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRESCIM. O POR OODC (G3)	ACRESCIM. O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro: Área de Usos Urbanos	AMS-2.5	2	0	50%	70%	10,5	13	0,5	1	1	0	0,8	2,8
(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 entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos na 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 5 (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, helipontos, 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, helipontos, 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 nublido 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 Arts. 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-II) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Arts. 295-O a 295-R.													

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Arts. 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 Arts. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Arts. 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.

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 Pantano 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



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

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 493,38

Não Residencial R\$/m² 394,704

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	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente a 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
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 IRHAN 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: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

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.

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.



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

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 SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis	Data de Emissão 21-01-2025 ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	
<small>PARA VERIFICAR A AUTENTIFICIDADE DESTES DOCUMENTOS, 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.</small>		



Assinaturas do documento



Código para verificação: **JW00L1E9**

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



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 23/05/2025 às 14:57:10

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0ODdfODczMI8yMDI1X0pXMDBMMUU5> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008487/2025** e o código **JW00L1E9** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



FEV 2025



IMÓVEL SIGEP 3876

Terreno 01: Lotes 61, 60 e 58

Terreno 02: Lotes 56, 54, 52, 50, 48, 46, 44 e 42



Figura 1 – Imóvel Avaliando

Endereço: Rua 306 s/n, esquina com 3ª Avenida – Meia Praia - Itapema - SC

Loteamento Lagoinha, Meia Praia, em Itapema – SC



SUMÁRIO

QUADRO RESUMO - LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO	5
1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	6
2- IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	6
3- OBJETIVO E FINALIDADE	6
3.1. Objetivo	6
3.2. Finalidade.....	6
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
5- VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO	7
6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	7
6.1. Zoneamento	8
6.2. Características do logradouro defronte aos lotes.....	9
6.3. Caracterização do imóvel pela Tabela de Renda IBGE na localidade.....	10
7- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8- METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO	10
8.1. Adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM).....	11
9- ANÁLISE DO MODELO	11
9.1. Terreno	11
9.1.1. Pesquisa de mercado e elaboração da tabela de elementos amostrais	11
9.1.2. Variáveis estudadas	11
9.2. Procedimentos estatísticos	12
9.3. Verificação dos parâmetros estatísticos do modelo	13
9.3.1. Coeficiente de Correlação.....	13
9.3.2. Coeficiente de Determinação.....	13
9.3.3. Análise da Variância.....	13
9.3.4. Significância dos Regressores.....	14
9.3.5. Verificação de autocorrelação	14
9.3.6. Distribuição dos resíduos normalizados	15
9.3.7. Homocedasticidade.....	15
9.3.8. Linearidade	16
9.3.9. Normalidade.....	17
9.3.10. Multicolinearidade	17
9.3.11. Outliers e pontos influenciantes	17
9.3.12. Verificação do Intervalo de Confiança	18
10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS	19
11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	20
12- ENCERRAMENTO DO DOCUMENTO	22
13- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	22



ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	23
ANEXO II – TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS.....	31
ANEXO III – EXTRATO DO SOFTWARE INFER32 – TERRENO 01	38
ANEXO IV – EXTRATO DO SOFTWARE INFER32 – TERRENO 02.....	64
ANEXO V – MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	90
ANEXO VI – ESPELHOS CADASTRAIS – PREFEITURA MUNICIPAL	113
ANEXO VII – MAPA DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE ITAPEMA/SC	123
ANEXO VIII – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL	124



QUADRO RESUMO - 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:	Terrenos urbanos				
Matrícula, Inscrição imobiliária, Código Cadastral e Área:	Lote	Matrícula	Inscrição imobiliária	Código cadastral	Área (m²)
	61	20.202	01.02.214.0680	8941	521,64
	60	20.201	01.02.214.0668	8940	305,50
	58	20.200	-----	-----	300,09
	Terreno 01 - Área total				1.127,23
	Lote	Matrícula	Inscrição imobiliária	Código cadastral	Área (m²)
	56	20.199	01.02.214.0613	8938	300,00
	54	20.198	01.02.214.0584	8937	261,02
	52	20.197	01.02.214.0572	8936	261,02
	50	20.196	01.02.214.0560	8935	300,01
	48	20.195	01.02.214.0546	8934	300,01
	46	20.194	01.02.214.0532	8933	300,01
	44	20.193	01.02.214.0518	8932	300,01
	42	20.192	01.02.214.0504	8931	300,01
	Terreno 02 - Área total				2.322,09
<i>Matrículas lavradas no Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC (Anexo IV)</i>					
Endereço do imóvel avaliando:	Rua 306 s/n, esquina com 3ª Avenida – Meia Praia - Itapema - SC				
Método utilizado e Enquadramento do Laudo (NBR 14.653-2)	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado • Terreno 01: Grau III de Fundamentação e Grau III de precisão; • Terreno 02: Grau II de Fundamentação e Grau III de precisão.				
Norma utilizada:	NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1 e 2 - da ABNT.				
Data da Vistoria:	17 de outubro de 2024				
Responsável Técnico:	Engº Bruno Ceotto Sobrinho - Mat. 0645.756-8-01 – CREA/SC 181647-1				

RESULTADO DA AVALIAÇÃO DE MERCADO INTERVALAR

TERRENO 01	
Valor de mercado (Tendência Central):	R\$ 15.300.000,00 (Quinze milhões e trezentos mil reais)
Valor de mercado máximo:	R\$ 17.277.169,04 (Dezessete milhões, duzentos e setenta e sete mil, cento e sessenta e nove reais e quatro centavos)
Valor de mercado mínimo:	R\$ 13.300.971,55 (Treze milhões, trezentos mil, novecentos e setenta e um reais e cinquenta e cinco centavos)
TERRENO 02	
Valor de mercado (Tendência Central):	R\$ 32.000.000,00 (Trinta e dois milhões de reais) (Considerando o arredondamento admissível da Norma 14.653-1)
Valor de mercado máximo:	R\$ 36.337.948,58 (Trinta e seis milhões, trezentos e trinta e sete mil, novecentos e quarenta e oito reais e cinquenta e oito centavos)
Valor de mercado mínimo:	R\$ 27.742.628,93 (Vinte e sete milhões, setecentos e quarenta e dois mil, seiscentos e vinte e oito reais e noventa e três centavos)
TERRENO 01 + 02	R\$ 47.300.000,00 (Quarenta e sete milhões, e trezentos 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), objetivando a determinação do valor de mercado do imóvel localizado na rua 306 s/n, esquina com 3ª Avenida – Meia Praia - Itapema - SC.

2- IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

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

3- OBJETIVO E FINALIDADE

3.1. Objetivo

Apuração do **valor de mercado de 2 (dois) terrenos urbanos**, localizados na rua 306 s/n, esquina com 3ª Avenida – Meia Praia - Itapema – SC, constituídos pelos seguintes lotes:

- **Terreno 01:** constituído pelos Lotes nº 61, 60 e 58;
- **Terreno 02:** constituído pelos Lotes nº 42, 44, 46, 48, 50, 52; 54 e 56.

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.” [O grifo não constante no original]

3.2. Finalidade

Estimar o valor de mercado dos imóveis avaliandos para fins de alienação (permuta).

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) As áreas dos terrenos avaliandos resultaram do somatório das áreas obtidas nas Matrículas dos respectivos lotes: o **Terreno 01**, formado pelos lotes nº 61, 60 e 58, **possui 1.127,23 m² de área** e o **Terreno 02**, formado pelos lotes nº 42, 44, 46, 48, 50, 52; 54 e 56, **possui 2.322,09 m² de área**. As áreas dos terrenos na presente avaliação;
- d) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesse financeiro no imóvel objeto deste laudo, caracterizando assim a sua independência;
- e) O resultado deste laudo está condicionado às premissas especificadas no mesmo, e não têm relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- f) Os valores de referência informados nesse Laudo referem-se a uma análise do valor de mercado, tendo como base a comparação com imóveis com características, tanto quanto possível, similares aos avaliandos.



5- VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria dos imóveis avaliandos foi realizada no dia 17 de outubro de 2024, 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 urbanísticos do município.

6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Os 2 (dois) terrenos avaliandos estão localizados no Loteamento 231/Jardim Lagoinha, bairro Meia Praia, Itapema/SC. Possuem topografia plana, pedologia firme e superfície seca, sem benfeitorias no local, e para a presente avaliação as áreas desses terrenos foram obtidas pela soma das áreas dos lotes, fornecidas nas respectivas matrículas.

O Terreno 01 é constituído pelos lotes nº 58, 60 e 61 e o Terreno 02, constituído pelos lotes nº 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54 e 56. Esses lotes estão devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC e possuem as seguintes áreas e Inscrições Imobiliárias:

Lote	Matrícula	Inscrição imobiliária	Código cadastral	Área (m ²)
61	20.202	01.02.214.0680	8941	521,64
60	20.201	01.02.214.0668	8940	305,5
58	20.200	-----	-----	300,09
Terreno 01 - Área total				1.127,23

Lote	Matrícula	Inscrição imobiliária	Código cadastral	Área (m ²)
56	20.199	01.02.214.0613	8938	300
54	20.198	01.02.214.0584	8937	261,02
52	20.197	01.02.214.0572	8936	261,02
50	20.196	01.02.214.0560	8935	300,01
48	20.195	01.02.214.0546	8934	300,01
46	20.194	01.02.214.0532	8933	300,01
44	20.193	01.02.214.0518	8932	300,01
42	20.192	01.02.214.0504	8931	300,01
Terreno 02 - Área total				2.322,09

A região do terreno avaliando encontra-se no perímetro urbano da cidade de Itapema, e conta com pavimentação (asfalto), água tratada, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

6.1. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor de Itapema, os lotes avaliados estão inseridos na ZR2 – Zona Residencial 2 (Figuras 2 e 3). Esses lotes encontram-se localizados integralmente no zoneamento urbano ZR 2, cujos índices construtivos foram utilizados durante a etapa de análise para seleção do modelo estatístico da presente avaliação.

Conforme estabelecido na Lei Complementar nº 11/2002, a região integrante deste zoneamento é destinada, predominantemente, ao uso de comércios e serviços, complementada pelo uso residencial e outros usos compatíveis.

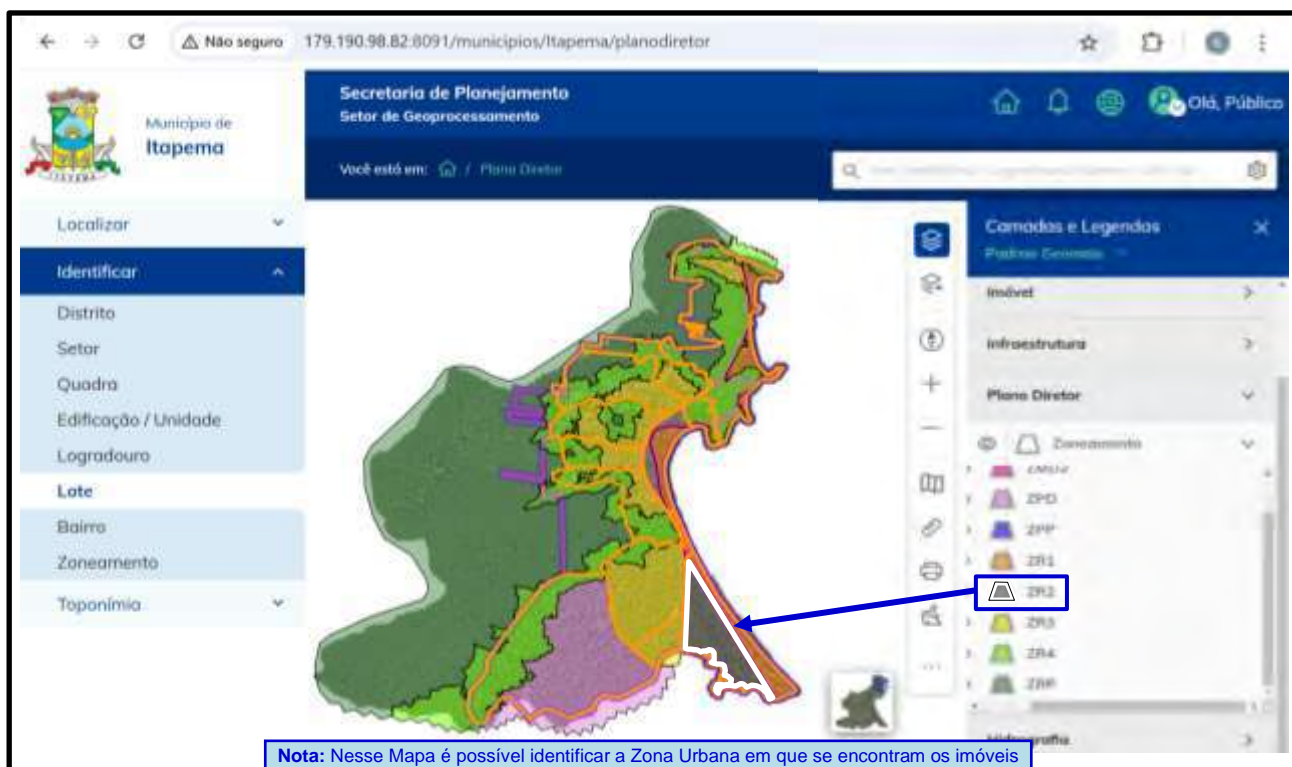


Figura 2 – Macrozona urbana de localização dos imóveis avaliados.

Fonte: Mapa Eletrônico do Zoneamento Urbano do Município de Itapema/SC - Data de acesso: 12/12/2024

Link: <http://179.190.98.82:8091/municipios/Itapema/planodiretor>



Figura 3 – Localização dos imóveis avaliados no Mapa de Geoprocessamento Eletrônico Municipal Disponível em GeoMais: <http://179.190.98.82:8091/municipios/Itapema/planodiretor>

A Figura 4 apresenta uma imagem obtida no Mapa de Geoprocessamento Eletrônico Municipal de Itapema. Nela, é mostrada, em destaque, a localização dos lotes que compõem os 2 (dois) terrenos avaliados. A partir de informações obtidas nas escrituras, o Terreno 01 apresenta uma área de 1.127,23 m², e o Terreno 02 apresenta uma área de 2.322,09 m².

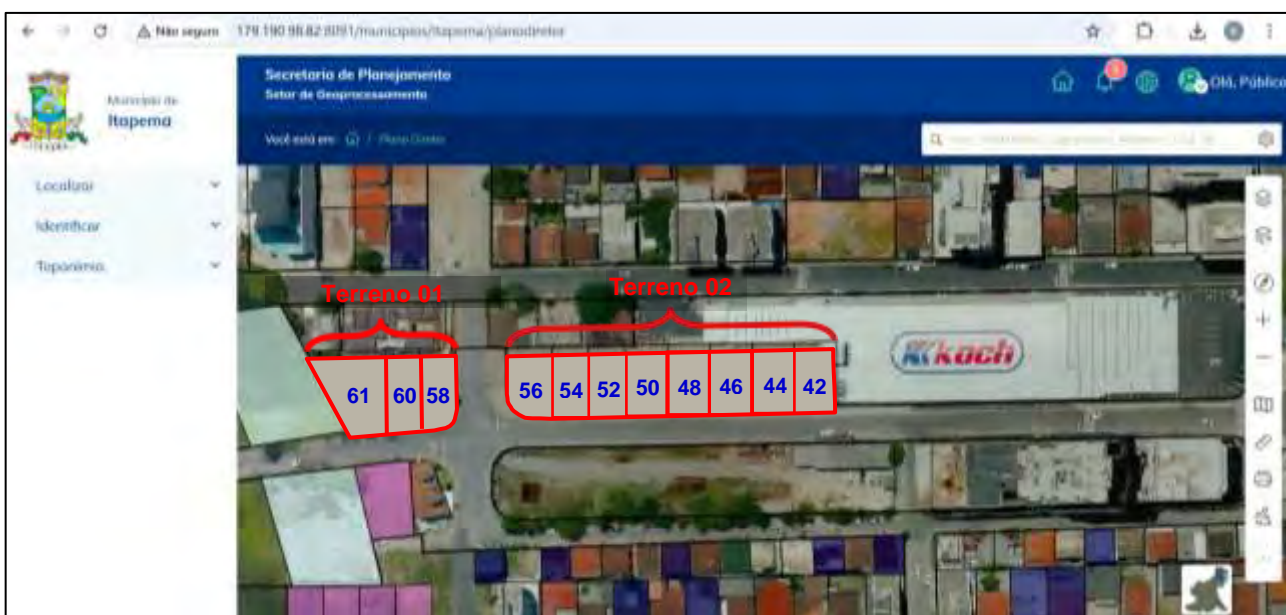


Figura 4 – Identificação dos lotes avaliados no Mapa de Geoprocessamento Eletrônico Municipal Disponível em GeoMais: <http://179.190.98.82:8091/municipios/Itapema/planodiretor>

6.2. Características do logradouro defronte aos lotes

Tabela 1 – Dados pertinentes ao logradouro de situação

Logradouro	Mão Direção	Largura (m)	Qtd. de Pistas	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua 306, S/N	Dupla	7,00	2	Asfáltica	Parcial	Sim	Sim



6.3. 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\$ 1.564,48.

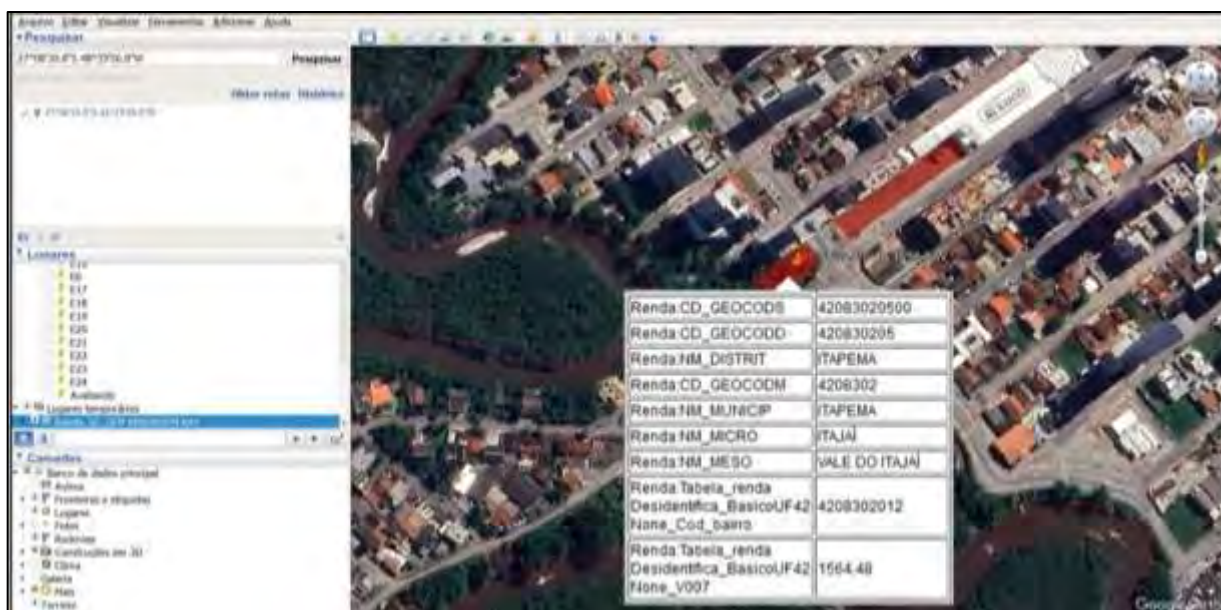


Figura 5 – Imagem apresentando os imóveis avaliados e a Tabela de Renda IBGE - Renda_SC_SEM KRIGAGEM na localidade - Fonte: Google Earth Pro - Data de acesso: 07/02/2025

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 e incorporações imobiliárias.

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

8- METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

A metodologia aplicada na 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.” [Os grifos não constam do texto 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”. [Os grifos não constam do texto original].

8.1. Adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)

Em função da pesquisa de mercado ter fornecido elementos suficientes para comparações entre os dados amostrais e os terrenos avaliandos, na presente avaliação adotou-se o **MCDDM**. Este método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Para utilização deste método, a NBR 14653 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

- A definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- As fontes de pesquisa devem ser diversificadas;

O imóvel tomado como referência deve ser visitado com o intuito de se verificar todas as informações de interesse.

9- ANÁLISE DO MODELO

9.1. Terreno

9.1.1. Pesquisa de mercado e 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 36 (trinta e seis) imóveis catalogados na pesquisa (Anexo II), 30 (trinta) foram utilizados** na obtenção do modelo de regressão linear por inferência estatística.

9.1.2. 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 (R\$); 3- Distância ao mar (m) e 4- Posição (meio de quadra = 1; 2 Testadas = Esquina = 2; 3 Testadas = 3)**, sendo a variável dependente o **Preço Unitário (R\$/m²)**.

Na presente avaliação também foram realizadas análises utilizando-se outras duas variáveis urbanísticas: **1- Testada (m) e 2- Gabarito (nº de pavimentos)**. No entanto, tais variáveis não puderam ser adotadas no modelo pois a análise com essas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade 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 numérica que representa a área do terreno em m². Na avaliação dos terrenos foram consideradas as áreas de: 1.127,23 m² para o terreno 01 e de 2.322,09 m² para o terreno 02. Essa áreas foram informadas nas Matrículas do imóvel (Anexo IV);
- **Renda per capita IBGE (R\$):** (*variável utilizada no modelo*) – variável numérica que representa a Renda IBGE 2010, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2010. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado;
- **Distância ao mar (m):** (*variável utilizada no modelo*) – variável numérica que indica a menor distância do elemento ao mar.
- **Posição (meio de quadra = 1; 2 Testadas = Esquina = 2; 3 Testadas = 3):** (*variável utilizada no modelo*) – variável qualitativa que indica a posição ocupada pelo terreno na sua quadra;
- **Testada (m):** (*variável 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 utilizada no modelo*) – variável numérica que indica o número máximo de pavimentos permitido para construções no local considerado, segundo zoneamento do Plano Diretor.

9.2. 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:

$$[Prç Unit] = -52900 - 514016 / [Área] + 9894,4 \times \ln([Renda IBGE]) + 419532 / [Dist. ao mar] - 12752 / [Posição]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,0 %.

Tabela 2 - Valor obtido dos regressores para o modelo

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -5,1401x10 ⁵	3,1248x10 ⁵	-9,2535x10 ⁵	-1,0267x10 ⁵
Renda IBGE	b2 = 9894,3934	1321,0677	8155,4124	11633,3745
Dist. ao mar	b3 = 4,1953x10 ⁵	44763,4712	3,6060x10 ⁵	4,7845x10 ⁵
Posição	b4 = -12751,9987	2525,9267	-16076,9899	-9427,0075

9.3. Verificação dos parâmetros estatísticos do modelo

9.3.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente encontrado $r = 0,9770$ 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.

9.3.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação ajustado encontrado r^2 ajustado = **0,9472** significa que **94,72%** 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.

9.3.3. 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 $F_{\text{calculado}} = 131,0$ supera o $F_{\text{tabelado}} = 3,549$, indicando uma significância de $2,2 \times 10^{-14}\%$ 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 II.



9.3.4. 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 as seguintes tabelas para a significância dos regressores:

Teste bicaudal - significância 20,00%:

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

Tabela 3 - Teste Bicaudal

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-1,740	9,4%	Sim
Renda IBGE	b2	8,323	$1,1 \times 10^{-6}\%$	Sim
Dist. ao mar	b3	13,35	$7,1 \times 10^{-11}\%$	Sim
Posição	b4	-6,465	$9,0 \times 10^{-5}\%$	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 II.

Teste unicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8562$

Tabela 4 - Teste Unicaudal

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-1,645	5,6%
Renda IBGE	b2	7,490	$3,8 \times 10^{-6}\%$
Dist. ao mar	b3	9,372	$5,8 \times 10^{-8}\%$
Posição	b4	-5,048	$1,6 \times 10^{-3}\%$

9.3.5. 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 II.

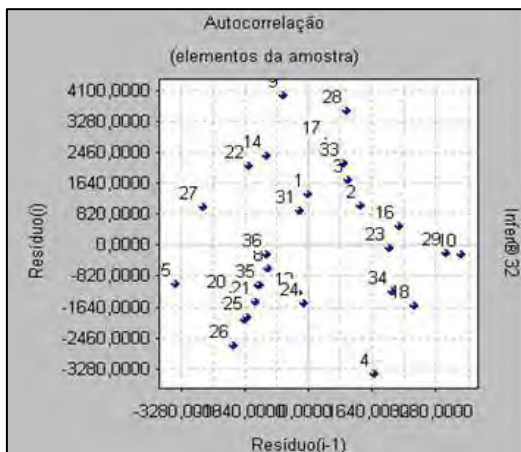


Figura 6 – Análise da Autocorrelação



9.3.6. 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:

Tabela 5 – Análise dos resíduos normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	96,67 %

9.3.7. 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:

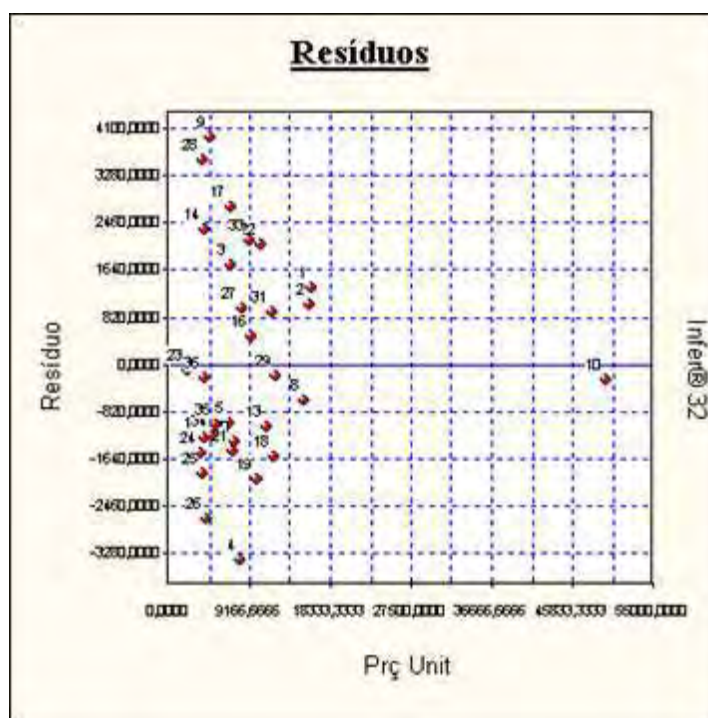


Figura 7– Análise da Homocedasticidade
(Gráfico usado para verificação de homocedasticidade do modelo)



9.3.8. 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

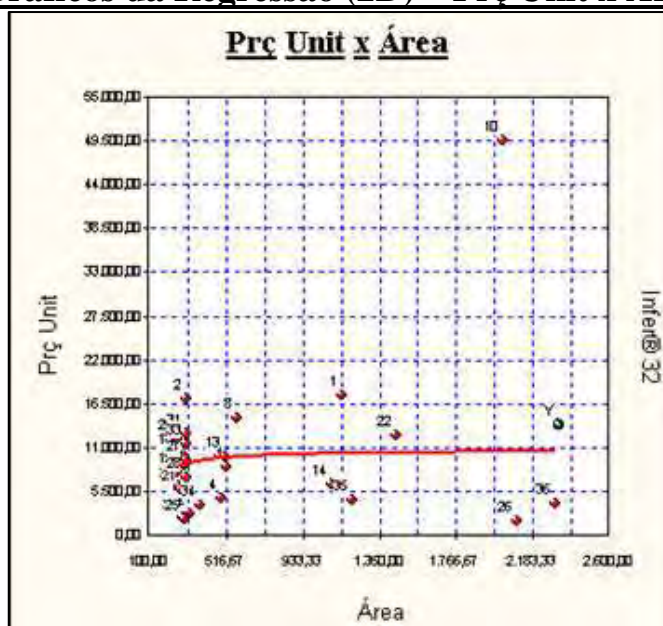


Gráfico 1 – Prç Unit x Área

Verifica-se que o valor do terreno sofre um leve acréscimo com o aumento de sua área

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

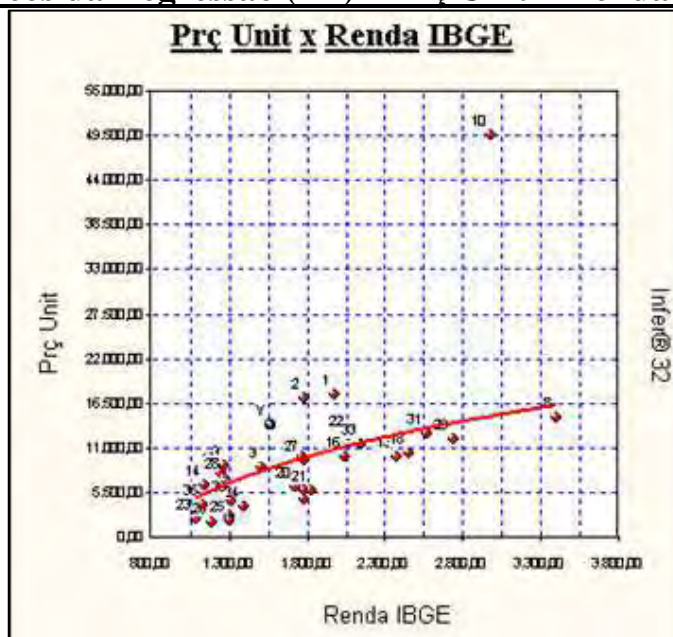


Gráfico 2 – Prç Unit x Renda IBGE

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



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

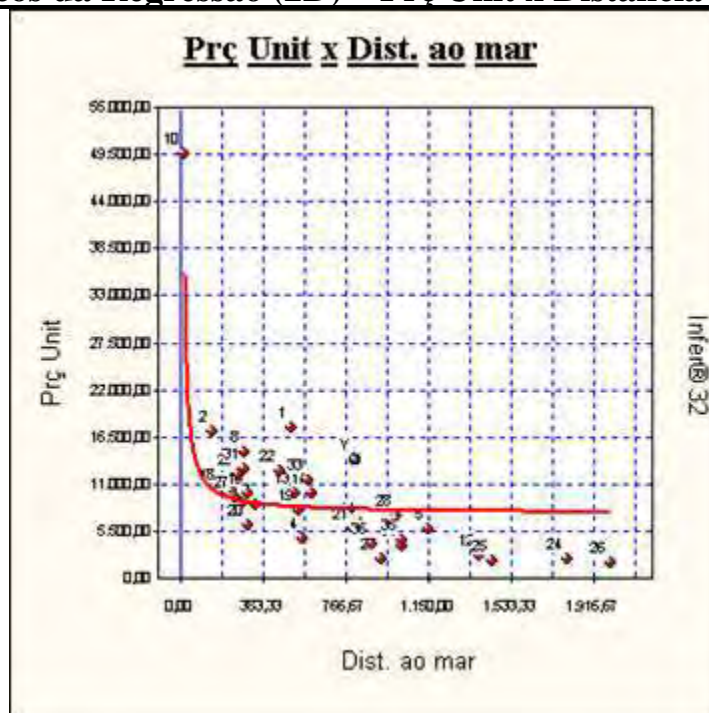


Gráfico 3 – Prç Unit x Distância ao mar

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

9.3.9. 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.

9.3.10. 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.

9.3.11. 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.



9.3.12. Verificação do Intervalo de Confiança

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

Nesta avaliação, foram obtidos os seguintes valores unitários para o intervalo de confiança:

Valor unitário do terreno (R\$/m ²) – V _{unit}			
Imóvel	V _{unit_min}	V _{unit_estim}	V _{unit_max}
Terreno 01	R\$ 11.799,70/m ²	R\$ 13.563,40/m ²	R\$ 15.327,10/m ²
Terreno 02	R\$ 11.947,27/m ²	R\$ 13.798,04/m ²	R\$ 15.648,81/m ²

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 8 – 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 01** são apresentados os valores do **Intervalo de Confiança** adotados, após a verificação de qual dos valores extremos foram 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 01 – Verificação dos valores unitários dos lotes avaliandos (R\$/m ²) – V _{unit} , após a aplicação do Campo de Arbítrio					
V _{unit}	V _{unit}	Mínimo	Médio	Máximo	Situação
Terreno 01	INFER 32	R\$ 11.799,70 /m ²	R\$ 13.563,40 /m ²	R\$ 15.327,10 /m ²	Manter
	Campo de Arbítrio	R\$ 11.528,89 /m ²	R\$ 13.563,40 /m ²	R\$ 15.597,91 /m ²	-----
Terreno 02	INFER 32	R\$ 11.947,27 /m ²	R\$ 13.798,04 /m ²	R\$ 15.648,81 /m ²	Manter
	Campo de Arbítrio	R\$ 11.728,33 /m ²	R\$ 13.798,04 /m ²	R\$ 15.867,75 /m ²	-----

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

O valor de mercado do terreno é calculado multiplicando-se a sua área (obtida em Matrícula), pelo seu correspondente preço unitário (V_{unit}), ou seja:

$VT_{\text{mim}} = (AT \times V_{\text{unit_mim}})$; → VT_{mim} = valor de mercado mínimo do terreno, em R\$;

$VT_{\text{estim}} = (AT \times V_{\text{unit_estim}})$; → VT_{estim} = valor de mercado médio do terreno, em R\$;

$VT_{\text{max}} = (AT \times V_{\text{unit_max}})$; → VT_{max} = valor de mercado máximo do terreno, em R\$.

Sendo:

AT – Área do terreno, em m²;

V_{unit_min} – Valor Unitário mínimo, em R\$/m²;

V_{unit_estim} – Valor Unitário médio, em R\$/m² (*estimativa de tendência central*);

V_{unit_max} – Valor Unitário máximo, em R\$/m².

Portanto, teremos:

10.1. Para o Terreno 01

a) Valor de mercado mínimo:

$VT_{\text{mim}} = (1.127,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11.799,70/\text{m}^2)$

VT_{mim} = R\$ 13.300.971,55 (Valor fornecido pelo INFER-32)

b) Valor de mercado médio:

$VT_{\text{estim}} = (1.127,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13.563,40/\text{m}^2)$

VT_{estim} = R\$ 15.289.070,29 (Valor fornecido pelo INFER-32)

c) Valor de mercado máximo:

$VT_{\text{max}} = (1.127,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 15.327,10/\text{m}^2)$

VT_{max} = R\$ 17.277.169,04 (Valor fornecido pelo INFER-32)

VALOR ADOTADO PARA O TERRENO 01

Portanto, considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 6.8.1 (inferior a 1%), temos que o valor de mercado obtido para o imóvel em questão foi de R\$ 15.300.000,00 (Quinze milhões e trezentos mil reais).



10.2. Para o Terreno 02

a) Valor de mercado mínimo:

$$VT_{\text{mim}} = (2.322,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11.947,27/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{mim}} = \text{R\$ } 27.742.628,93 \text{ (Valor fornecido pelo INFER-32)}$$

b) Valor de mercado médio:

$$VT_{\text{estim}} = (2.322,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13.798,04/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{estim}} = \text{R\$ } 32.040.288,76 \text{ (Valor fornecido pelo INFER-32)}$$

c) Valor de mercado máximo:

$$VT_{\text{max}} = (2.322,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 15.648,81/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{max}} = \text{R\$ } 36.337.948,58 \text{ (Valor fornecido pelo INFER-32)}$$

VALOR ADOTADO PARA O TERRENO 02

Portanto, considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 6.8.1 (inferior a 1%), temos que o valor de mercado obtido para o imóvel em questão foi de R\$ 32.000.000,00 (Trinta e dois 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, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. Grau de Fundamentação

A avaliação dos terrenos foi realizada utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e enquadrou-se nos seguintes **graus de fundamentação e de Precisão**:

- Terreno 01: Grau III de Fundamentação e Grau III de precisão;
- Terreno 02: Grau II de Fundamentação e Grau III de precisão.

O detalhamento do Grau de Fundamentação deste Laudo encontra-se demonstrado nas tabelas 1 e 2, a seguir, de acordo com os subitens 9.2.1 e 9.2.1.6.1 da NBR 14.653-2/2011:



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	2
5	Nível de significância α (soma 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 nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
TOTAL DE PONTOS					16
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE: ÍTEM 2,4,5 e 6					GRAU II

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
Ítems obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6, com os demais no mínimo no grau III	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

11.2. Grau de Precisão

De acordo com o item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011, o grau de precisão para o valor estimado do imóvel (terreno) deve enquadrar-se dentro dos critérios estabelecidos, a seguir (Tabela 3):

Tabela 3 – 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%

No Caso em questão, a amplitude do **intervalo de confiança (ic)** para a estimativa de valor, foi obtida a partir dos limites indicados a seguir:

Descrição	Terreno 01	Terreno 02
Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic)	R\$ 11.799,70 /m ²	R\$ 11.947,27 /m ²
Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic)	R\$ 15.327,10 /m ²	R\$ 15.648,81 /m ²
Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic)	R\$ 13.563,40 /m ²	R\$ 13.798,04 /m ²



a) Para o Terreno 01

$$\frac{(\text{Amplitude IC})}{(\text{Valor médio})} = \frac{(15.327,10 - 11.799,70)}{13.563,40} \times 100\% = 26,01\% < 30,00\% \text{ (Valor fornecido pelo INFER-32)}$$

b) Para o Terreno 02

$$\frac{(\text{Amplitude IC})}{(\text{Valor médio})} = \frac{(15.648,81 - 11.947,27)}{13.798,04} \times 100\% = 26,83\% < 30,00\% \text{ (Valor fornecido pelo INFER-32)}$$

Na presente avaliação, como a Amplitude do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central da Estimativa (ou Valor Estimado), indicou uma variação inferior a 30%, o modelo atingiu o Grau III de precisão da Estimativa de Valor.

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 125 (cento e vinte 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 – Extrato do Software INFER32;
- ANEXO IV – Matrícula do Registro de Imóveis;
- ANEXO V – Espelhos Cadastrais – Prefeitura Municipal;
- ANEXO VI – Mapa do Zoneamento do Município de Itapema/SC;
- ANEXO VII – Levantamento Topográfico Planimétrico Cadastral.

Florianópolis, 10 de fevereiro de 2025.

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: Procedimentos Gerais.** Rio de Janeiro, ABNT, 2019.

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



ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

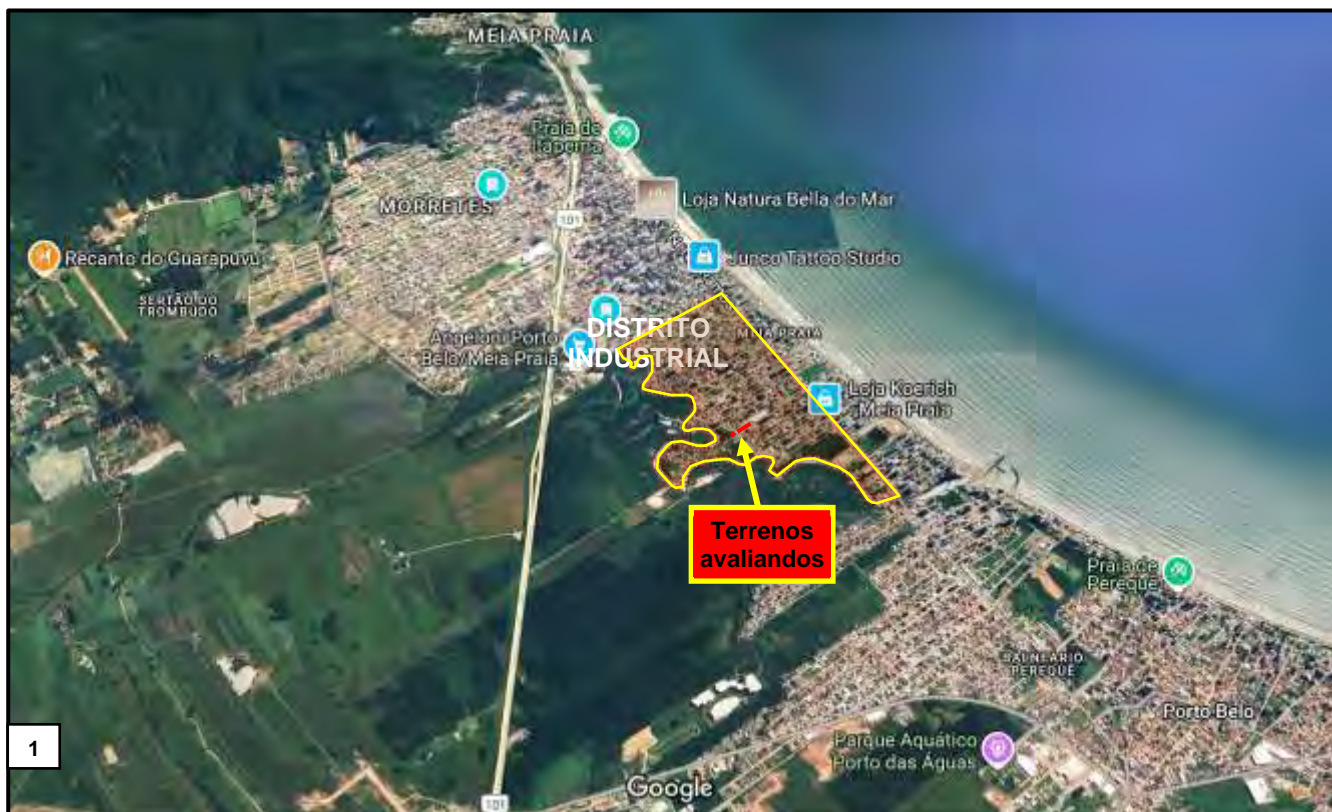


Imagem 1 – Representação ilustrativa indicando a localização do Imóvel Avaliando - Data de acesso: 31/01/2025
Coordenadas no Google Maps: 27°36'47.6"S 48°39'09.5"W



Imagem 2 – Vista aérea com desenho ilustrativo localizando o Imóvel Avaliando – Fonte: Google Maps
Data de acesso: 31/01/2025 – Coordenadas no Google Maps: 27°36'47.6"S 48°39'09.5"W



Imagem 3 – Avaliando – Terreno 01 (3 lotes) – Data: 17/10/2025.

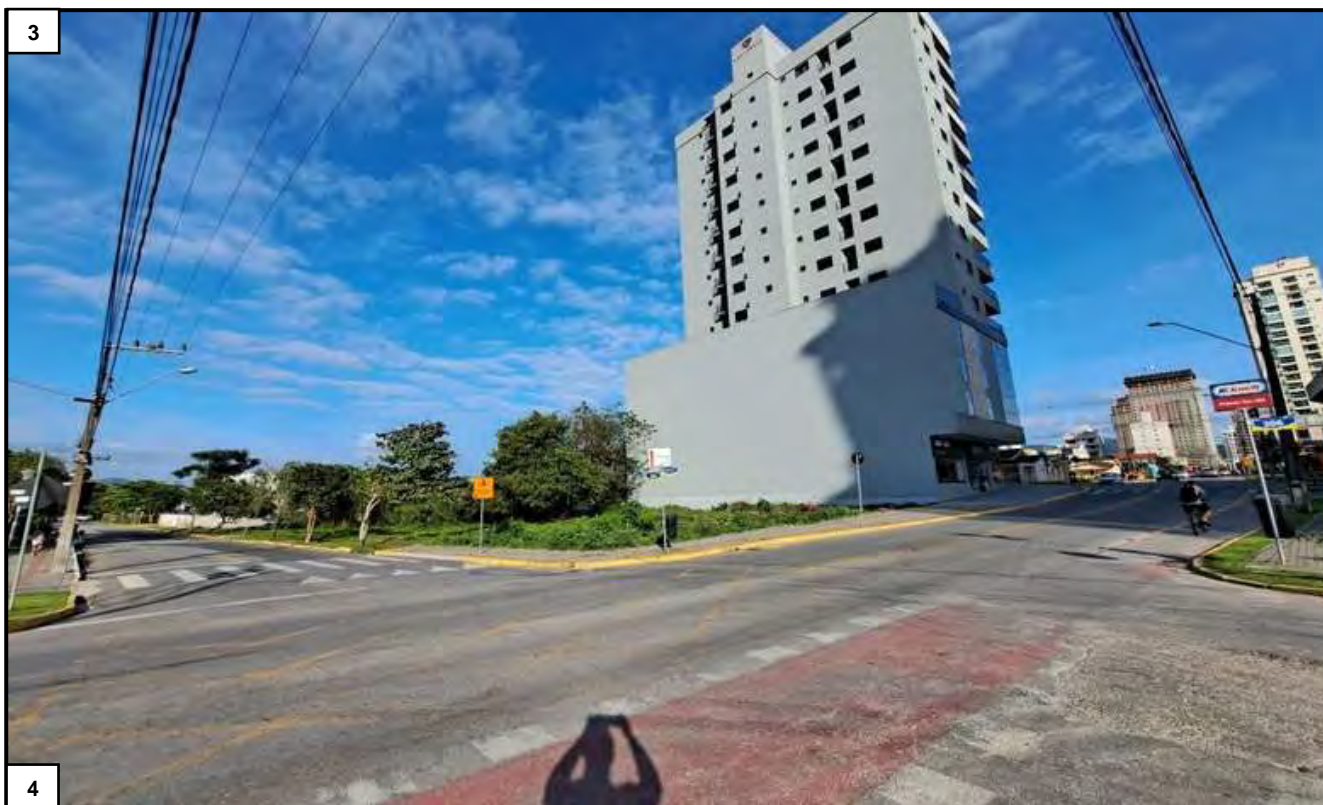


Imagem 4 – Avaliando – Terreno 01 (3 lotes) – Data: 17/10/2025.



Imagem 5 – Avaliando – Terreno 01 (3 lotes) – Data: 17/10/2025.

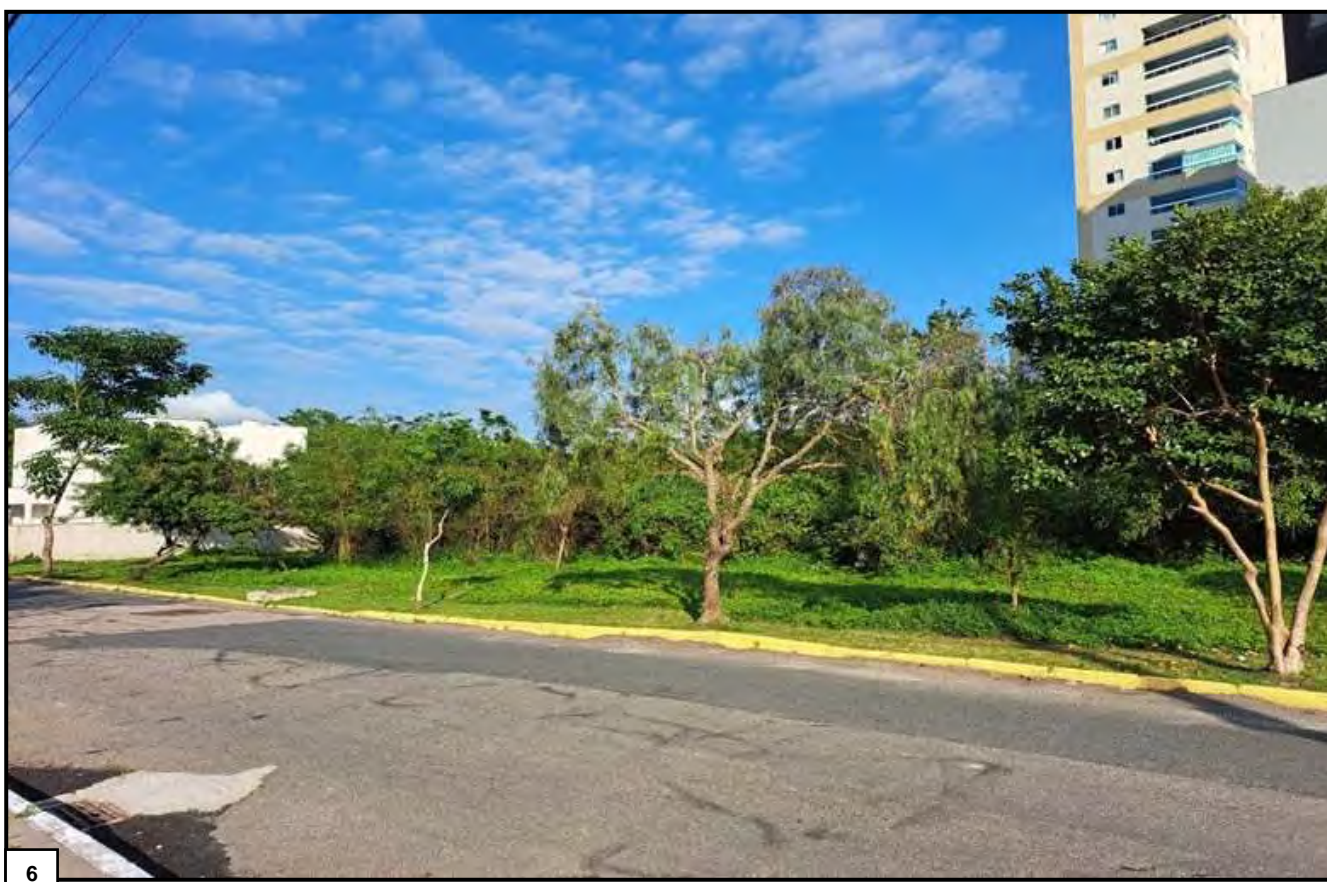
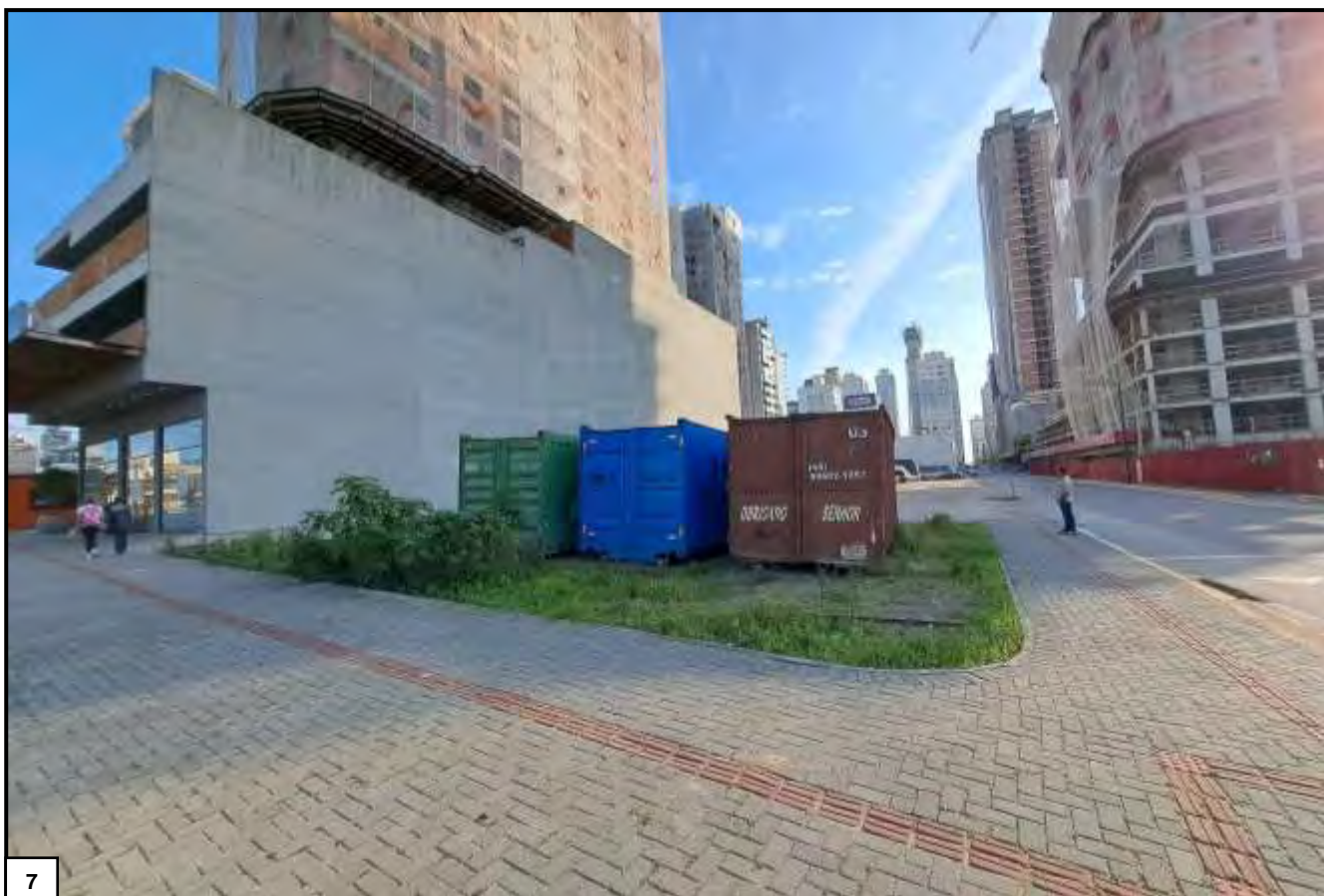
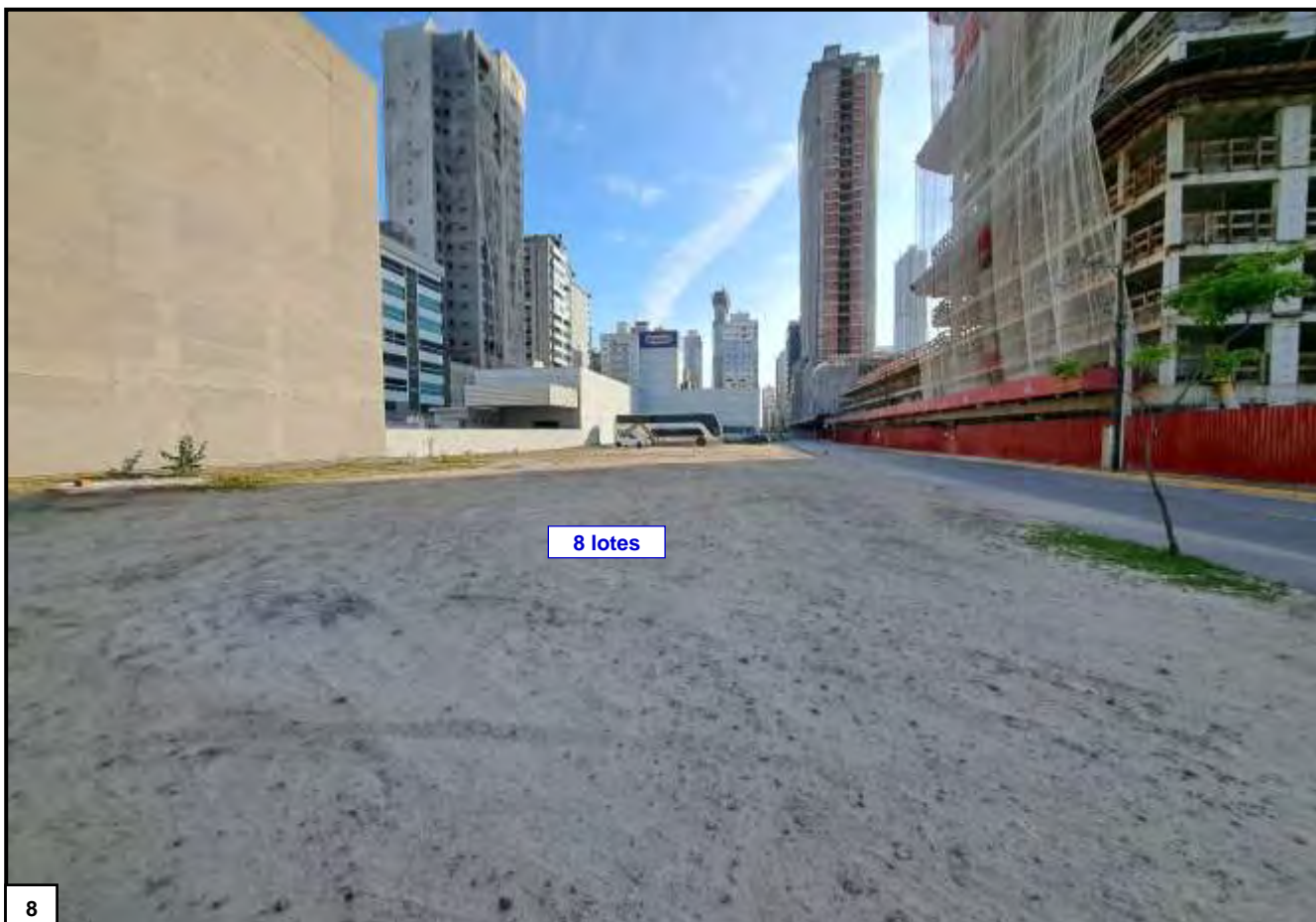


Imagem 6 – Avaliando – Terreno 01 (3 lotes) – Data: 17/10/2025.



7

Imagem 7 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) – Data: 17/10/2025.



8

Imagem 8 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) – Data: 17/10/2025.



9

Imagem 9 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) – Data: 17/10/2025.



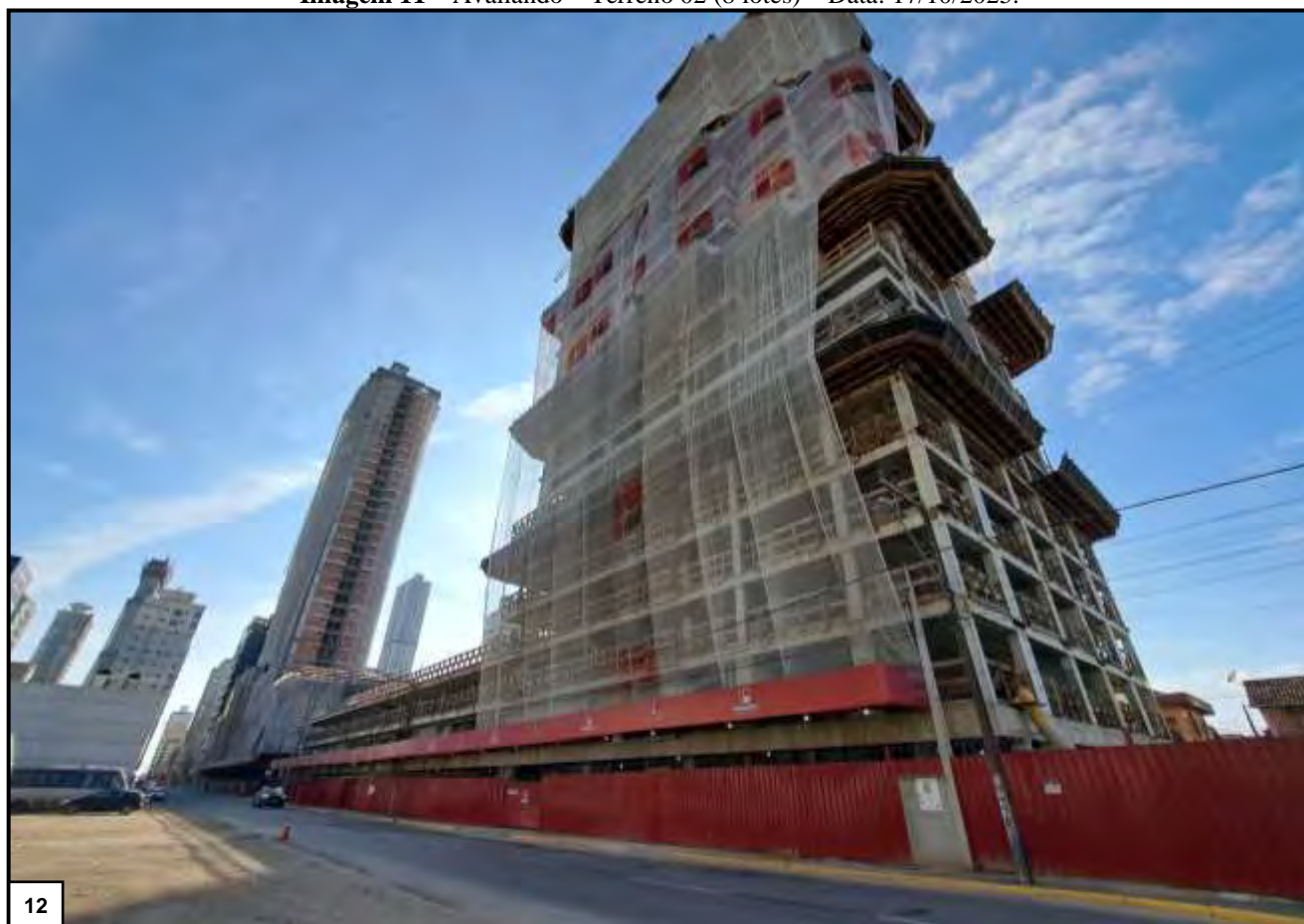
10

Imagem 10 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) – Data: 17/10/2025.



11

Imagem 11 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) – Data: 17/10/2025.



12

Imagem 12 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) Rua 306. – Data: 17/10/2025.



Imagem 13 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) Rua 306. – Data: 17/10/2025.



Imagem 14 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) Rua 306. – Data: 17/10/2025.



Imagem 15 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) Rua 306. – Data: 17/10/2025.



Imagem 16 – Avaliando – Terreno 02 (8 lotes) Rua 306. – Data: 17/10/2025.



ANEXO II – TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAS

PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Itapema/SC (Outubro/2024)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Testada	Gabarito	Dist. ao mar	Posição
1		ESMERALDA IMÓVEIS ITAPEMA - SC	https://esmeraldaimoveisitaema.com.br/imovel/3212/terreno-centro-itapema/venda	27°05'30.9"S 48°36'59.1"W	Av. Marginal Leste (Frente) e Av. Nereu Ramos (Fundos) - Centro. Itapema - SC	Centro	ZR2	20.000.000,00	1.144,00	17.482,52	1.970,22	48,90	21	512,00	2 Testadas
2		FC Imoblie Luxury Real Estate	https://www.fcimobile.com.br/imovel/terreno-no-itapema-itapema-centro-venda-ref-819/	27°05'23.7"S 48°36'27.6"W	Rua 109 A, 77 - Canto da Praia, Itapema - SC, 88220-000.	Canto da Praia	ZR4	5.089.000,00	300,00	16.996,67	1.776,77	29,90	2	143,10	Esquina
3		TOP Imóveis Itapema	https://topimoveisitaema.com.br/imovel/9304/venda/terrenos_residenciais-em-itapema-santa_catarina-centro-520-m2-area-privativa-520-m2-areatotal	27°05'37.4"S 48°36'56.4"W	Rua 129A - 154	Centro	ZR1	4.500.000,00	520,00	8.653,85	1.504,61	22,84	21	350,00	Meio de Quadra
4		G3 Imóveis Creci: 20185-F-SC	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/lote_terrano-centro-bairros-itapema-492m2-venda-RS2300000-18-2724075938/	27°05'16.5"S 48°36'13.7"W	Rua 109 P, s/n - Canto da Praia, Itapema - SC	Canto da Praia	ZR4	2.300.000,00	492,00	4.674,80	1.776,77	25,11	2	562,00	Meio de Quadra
5		ESMERALDA IMÓVEIS ITAPEMA - SC	https://esmeraldaimoveisitaema.com.br/imovel/3447/terreno-meia-praia-itapema/venda	27°08'07.2"S 48°36'31.7"W	Ruas 256/254A, s/n - Andorinha, Itapema - SC	Andorinha	ZR2	1.500.000,00	261,20	5.742,73	1.776,77	19,75	21	1.150,00	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Itapema/SC (Outubro/2024)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Testada	Gabarito	Dist. ao mar	Posição
6		IMOBILIÁRIA TAURUS	https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-itapema-meia-praia-308m2-851130000/id-24900318/	27°07'00.7"S 48°37'02.6"W	Rua 402 B, 400 - Morretes, Itapema SC, 88220-000	Morretes	ZR3	1.130.000,00	308,00	3.668,83	1.550,33	14,12	21	882,60	Meio de Quadra
7		PL Imóveis Creci: 17781-F-SC	https://www.plitapemaimoveis.com.br/imovel/terreno-itapema-305-m/TE0001-PLEF	27°08'13.4"S 48°36'03.9"W	Rua 284, nº 643 - Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	2.100.000,00	305,00	6.885,25	2.289,44	10,50	21	632,80	Meio de Quadra
8		TOP Imóveis Itapema	https://topimoveisitapema.com.br/imovel/7906/venda/	27°08'08.3"S 48°35'52.5"W	Rua 286 - LOTES 05 E 07 - SEGUNDA QUADRA	Meia Praia	ZR2	8.480.000,00	575,20	14.742,70	3.405,11	27,00	21	289,30	Meio de Quadra
9		TOP Imóveis Itapema	https://topimoveisitapema.com.br/imovel/10453/venda/	27°08'01.5"S 48°36'27.8"W	Rua 254 - Meia Praia, Itapema	Meia Praia	ZR2	2.500.000,00	288,00	8.680,56	1.270,05	12,53	21	287,80	Meio de Quadra
10		Imóveis-SC	https://www.imoveis-sc.com.br/itapema/comprar/terreno/meia-praia/terreno-itapema-meia-praia-1143841.html	27°07'02.1"S 48°36'31.9"W	Av. Nereu Ramos, esquina com rua 205, s/n - Morretes, Itapema - SC, 88220-000	Morretes	ZR1	100.000.000,00	2.023,00	49.431,54	2.974,54	153,27	14	15,00	3 Testadas



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Itapema/SC (Outubro/2024)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Testada	Gabarito	Dist. ao mar	Posição
11		Serafim Correia	https://www.zapimoveis.com.br/movel/venda-terreno-lote-condominio-meia-praia-itapema-sc-567m2-id-2704617660/	27° 8'10.05"S 48°36'5.05"W	Rua 280, 400 - Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	9.500.000,00	567,00	16.754,85	1.791,73	17,70	21	602,00	Meio de Quadra
12		Imobiliária África CRECI: 4005J (41) 3442-7001 (41) 99986-9448 contato@imobiliariaafrica.com.br	https://imobiliariaafrica.com.br/comprar/sc/itapema/morretes/terreno/74036983	27°07'27.0"S 48°37'10.5"W	R. 414, s/n - Morretes, Itapema - SC	Morretes	ZR3	850.000,00	315,00	2.698,41	1.304,16	15,00	21	1.390,00	Meio de Quadra
13		CONFLARI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/movel/imovel/lote-terreno-meia-praia-bairros-itapema-504m2-venda-R\$5000000-id-2686392946/	27°07'50.4"S 48°36'18.6"W	Rua 250, nº 375 - Andorinha, Itapema - SC	Andorinha	ZR2	5.000.000,00	504,00	9.920,63	2.389,67	12,50	21	533,00	Meio de Quadra
14		Top Imóveis	https://www.topimovnisitapema.com.br/movel/10653/venda/terrenos_residenciais-em-itapema-santa_catarina_morretes-0-m2-area-total	27°07'21.7"S 48°36'50.9"W	Rua 422, s/n - Morretes, Itapema - SC	Morretes	ZR3	7.000.000,00	1.090,00	6.422,02	1.145,84	12,00	21	835,60	Meio de Quadra
15		Ocean Imóveis	https://www.vivareal.com.br/movel/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-itapema-80m2-venda-R\$3600000-id-2706498554/	27°06'08.6"S 48°37'00.0"W	Frete para as ruas 140 e 142 - Centro, Itapema - SC, 88220-000	Centro	ZR2	3.600.000,00	385,00	9.350,65	2.046,20	25,40	21	297,00	2 Testadas



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Itapema/SC (Outubro/2024)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Testada	Gabarito	Dist. ao mar	Posição
16		INVEST DREAM IMÓVEIS CRECI: 48162	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-10-quartos-com-garagem-sc-itapema-meia-praia-286m2-RS2800000/id-25036782/	27°07'18.4"S 48°36'31.4"W	R. 212, nº 213 - Andorinha, Itapema - SC	Andorinha	ZR2	2.800.000,00	286,00	9.790,21	2.046,20	11,50	21	314,00	Meio de Quadra
17		EBC IMÓVEIS	https://www.ebcimobiliaria.com.br/imovel/casa-itapema-3-quartos-153-m/CAD189-EBCM?from=sale	27°07'48.4"S 48°36'24.0"W	Rua 244, 499 - Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	2.600.000,00	264,00	9.848,48	1.773,60	11,50	21	611,60	Meio de Quadra
18		IMOBILIÁRIA TAURUS	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sc-itapema-meia-praia-252m2-RS2600000/id-25716817/	27°07'10.0"S 48°36'30.6"W	Rua, 206, nº 58 - Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	2.600.000,00	252,00	10.317,46	2.457,48	12,40	21	176,00	Meio de Quadra
19		Portal Creci	https://nova.portalcreci.org.br/Anuncio/index/casa-6-quarto-venda-235m2-centro-itapema-sc-32407664	27°07'18.8"S 48°36'40.7"W	R. 406 E, s/n, esquina com Rua 426 Morretes, Itapema - SC, 88220-000	Morretes	ZR3	2.000.000,00	252,00	7.936,51	1.241,01	30,80	21	550,00	Esquina
20		FC IMOBILE	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sc-itapema-centro-150m2-RS1600000/id-25735471/	27°05'20.7"S 48°36'36.1"W	Rua 102 A, 50-2	Centro	ZR2	1.600.000,00	260,40	6.144,39	1.728,60	12,00	21	308,00	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Itapema/SC (Outubro/2024)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Testada	Gabarito	Dist. ao mar	Posição
21		IMOBILIÁRIA MORADA DO SOL	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sc-itapema-meia-praia-R\$1575000/id-19360585/	27°08'24.8"S 48°36'01.6"W	Rua 296, nº 274 - Meia Praia	Meia Praia	ZR2	1.575.000,00	272,43	5.781,30	1.827,61	14,28	21	801,00	Meio de Quadra
22		Imóveis SC	https://www.imoveis-sc.com.br/porto-belo/comprar/terreno/pereque/terreno-porto-belo-pereque-1299680.html	27°09'25.6"S 48°34'21.1"W	R. José Alexandre Rocha, s/n, Balneário Perequê, Porto Belo - SC	Balneár. Perequê	MUQ3	18.000.000,00	1.440,00	12.500,00	2.061,86	24,00	20	457,00	Meio de Quadra
23		Mathens-Tsi - OLX	https://www.olx.com.br/perfil/mathens-tsi-e8f79278?lis=mini_profile_advisee	27° 7'7.69"S 48°37'0.10"O	R. 402, 782, Morretes, Itapema - SC	Morretes	ZR3	630.000,00	297,38	2.118,50	1.083,41	12,00	0	930,00	Meio de Quadra
24		José Ricardo - OLX	https://www.imoveis-sc.com.br/porto-belo/comprar/terreno/pereque/terreno-porto-belo-pereque-1299680.html	27° 7'31.00"S 48°37'21.57"O	R. 410,1618, Morretes, Itapema - SC	Morretes	ZR3	590.000,00	276,00	2.137,68	1.304,16	12,00	0	1.800,00	Meio de Quadra
25		Império corretagem de seguros e imóveis LTDA	https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/terrenos/terreno-288m-a-venda-em-itapema-morretes-1372220998?reca=&lis=web%7C1100%7Cwho_saw_also_sa_w%7C0	27° 7'25.90"S 48°37'12.40"O	R. 410, s/n, Morretes, Itapema - SC	Morretes	ZR3	550.000,00	288,00	1.909,72	1.304,16	12,00	0	1.450,00	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Itapema/SC (Outubro/2024)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Testada	Gabarito	Dist. ao mar	Posição
26		Arbo 2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-varzea-3005854008.html	27° 5'36.75"S 48°37'58.83"O	R. 700, s/n, Várzea, Itapema - SC	Várzea	ZR3	3.500.000,00	2.100,00	1.666,67	1.187,00	30,00	0	2.000,00	Meio de Quadra
27		Lucas Félix - OLX	https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/terrenos/terreno-com-vista-para-o-mar-em-area-nobre-no-canto-da-praia-1373902228?recaa&lsnvi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0	27° 5'22.62"S 48°36'17.43"O	R. 109 E3, s/n, Canto da Praia, Itapema - SC	Canto da Praia	ZR4	2.800.000,00	300,00	9.333,33	1.776,77	20,00	0	250,00	Meio de Quadra
28		Maicon Max Mendes	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-meia-praia-bairros-itapema-300m2-venda-R52197000-id-2746485227/	27° 8'2.77"S 48°36'30.99"O	R. 254, 350, Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	2.197.000,00	300,00	7.323,33	1.270,05	11,00	0	1.000,00	Meio de Quadra
29		Interpraias Imóveis	https://www.interpraiasimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/itapema/sc/meia-praia/TE0438_INTERP	27° 7'40.21"S 48°36'15.56"O	R. 242,273, Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	3.016.000,00	252,00	11.968,25	2.739,80	12,00	0	270,00	Meio de Quadra
30		Interpraias Imóveis	https://www.interpraiasimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/itapema/sc/meia-praia/TE0434_INTERP	27° 7'59.46"S 48°36'33.41"O	R. 248, s/n, Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	2.599.000,00	420,00	6.188,10	1.270,05	20,00	0	1.000,00	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Itapema/SC (Outubro/2024)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Testada	Gabarito	Dist. ao mar	Posição
31		Savoia Imóveis	https://savoia.com.br/terreno-na-rua-256-proximo-do-bradesco	27° 7'51.41"S 48°36'6.78"O	Rua 256, s/n, Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	3.800.000,00	300,00	12.666,67	2.567,10	11,00	0	290,00	Meio de Quadra
32		Savoia Imóveis	https://savoia.com.br/terreno-com-otima-localizacao-na-meia-praia	27° 7'42.85"S 48°36'31.01"O	Rua 234 s/n, Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	3.500.000,00	254,00	13.779,53	2.148,37	11,00	0	675,00	Meio de Quadra
33		Tab Imóveis	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-itapema-meia-praia-298m2-853400000/id-25286572/?origin=galleryOverl	27° 7'42.97"S 48°36'27.34"O	Rua 236 s/n, Meia Praia, Itapema - SC	Meia Praia	ZR2	3.400.000,00	298,00	11.409,40	2.148,37	11,00	0	590,00	Meio de Quadra
34		Imobiliário Negócios Imobiliários	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pereque-bairros-porto-belo-3739m2-venda-851400000-id-2645831676/	27° 9'21.57"S 48°35'6.40"O	Rua Rusaleni s/n, Perequê, Porto Belo - SC	Perequê	MUO3	1.400.000,00	373,90	3.744,32	1.391,70	12,00	0	1.030,00	Meio de Quadra
35		Crédito Real Itapema	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-itapema-morretes-1209m2-855200000/id-27456167/?origin=galleryOverl	27° 7'52.26"S 48°37'12.82"O	Rua 436 B s/n, Morretes, Itapema - SC	Morretes	ZR3	5.200.000,00	1.200,00	4.333,33	1.317,41	104,00	0	1.030,00	Meio de Quadra
36		IMOBILIÁRIA MORADA DO SOL	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-itapema-varzea-2310m2-858999000/id-12025858/	27° 5'44.42"S 48°37'17.58"O	Rua 700, 331, Várzea, Itapema - SC	Várzea	ZR3	8.999.000,00	2.310,00	3.895,67	1.129,58	35,00	0	890,00	Meio de Quadra



ANEXO III – EXTRATO DO SOFTWARE INFER32 – TERRENO 01

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Bairro»	«Zona Urb.»	«Valor»	Área	Prç Unit	Renda IBGE	«Testada»	«Gabar.»	Dist. ao mar	Posição
1	Centro	ZR2	20.000.000,00	1.144,00	17.482,52	1.970,22	48,90	21	512,00	2 Testadas
2	Canto da Praia	ZR4	5.099.000,00	300,00	16.996,67	1.776,77	29,90	2	143,10	Esquina
3	Centro	ZR1	4.500.000,00	520,00	8.653,85	1.504,61	22,84	21	350,00	M. de Quadra
4	Canto da Praia	ZR4	2.300.000,00	492,00	4.674,80	1.776,77	25,11	2	562,00	M. de Quadra
5	Andorinha	ZR2	1.500.000,00	261,20	5.742,73	1.776,77	19,75	21	1.150,00	M. de Quadra
«6»	Morretes	ZR3	1.130.000,00	308,00	3.668,83	1.550,33	14,12	21	882,60	M. de Quadra
«7»	Meia Praia	ZR2	2.100.000,00	305,00	6.885,25	2.289,44	10,50	21	632,80	M. de Quadra
8	Meia Praia	ZR2	8.480.000,00	575,20	14.742,70	3.406,11	27,00	21	289,30	M. de Quadra
9	Meia Praia	ZR2	2.500.000,00	288,00	8.680,56	1.270,05	12,53	21	287,80	M. de Quadra
10	Morretes	ZR1	100.000.000,00	2.023,00	49.431,54	2.974,54	153,27	14	15,00	3 Testadas
«11»	Meia Praia	ZR2	9.500.000,00	567,00	16.754,85	1.791,73	17,70	21	602,00	M. de Quadra
12	Morretes	ZR3	850.000,00	315,00	2.698,41	1.304,16	15,00	21	1.390,00	M. de Quadra
13	Andorinha	ZR2	5.000.000,00	504,00	9.920,63	2.369,67	12,50	21	533,00	M. de Quadra
14	Morretes	ZR3	7.000.000,00	1.090,00	6.422,02	1.145,84	12,00	21	835,60	M. de Quadra
«15»	Centro	ZR2	3.600.000,00	385,00	9.350,65	2.046,20	25,40	21	297,00	2 Testadas
16	Andorinha	ZR2	2.800.000,00	286,00	9.790,21	2.046,20	11,50	21	314,00	M. de Quadra
17	Meia Praia	ZR2	2.600.000,00	264,00	9.848,48	1.773,60	11,50	21	611,60	M. de Quadra
18	Meia Praia	ZR2	2.600.000,00	252,00	10.317,46	2.457,48	12,40	21	176,00	M. de Quadra
19	Morretes	ZR3	2.000.000,00	252,00	7.936,51	1.241,01	30,80	21	550,00	Esquina
20	Centro	ZR2	1.600.000,00	260,40	6.144,39	1.728,60	12,00	21	308,00	M. de Quadra
21	Meia Praia	ZR2	1.575.000,00	272,43	5.781,30	1.827,61	14,28	21	801,00	M. de Quadra
22	Baln. Perequê	MUQ3	18.000.000,00	1.440,00	12.500,00	2.061,86	24,00	20	457,00	M. de Quadra
23	Morretes	ZR3	630.000,00	297,38	2.118,50	1.083,41	12,00	0	930,00	M. de Quadra
24	Morretes	ZR3	590.000,00	276,00	2.137,68	1.304,16	12,00	0	1.800,00	M. de Quadra
25	Morretes	ZR3	550.000,00	288,00	1.909,72	1.304,16	12,00	0	1.450,00	M. de Quadra
26	Várzea	ZR3	3.500.000,00	2.100,00	1.666,67	1.187,00	30,00	0	2.000,00	M. de Quadra
27	Canto da Praia	ZR4	2.800.000,00	300,00	9.333,33	1.776,77	20,00	0	250,00	M. de Quadra
28	Meia Praia	ZR2	2.197.000,00	300,00	7.323,33	1.270,05	11,00	0	1.000,00	M. de Quadra
29	Meia Praia	ZR2	3.016.000,00	252,00	11.968,25	2.739,80	12,00	0	270,00	M. de Quadra
«30»	Meia Praia	ZR2	2.599.000,00	420,00	6.188,10	1.270,05	20,00	0	1.000,00	M. de Quadra
31	Meia Praia	ZR2	3.800.000,00	300,00	12.666,67	2.567,10	11,00	0	290,00	M. de Quadra
«32»	Meia Praia	ZR2	3.500.000,00	254,00	13.779,53	2.148,37	11,00	0	675,00	M. de Quadra
33	Meia Praia	ZR2	3.400.000,00	298,00	11.409,40	2.148,37	11,00	0	590,00	M. de Quadra
34	Perequê	MUQ3	1.400.000,00	373,90	3.744,32	1.391,70	12,00	0	1.030,00	M. de Quadra
35	Morretes	ZR3	5.200.000,00	1.200,00	4.333,33	1.317,41	104,00	0	1.030,00	M. de Quadra
36	Várzea	ZR3	8.999.000,00	2.310,00	3.895,67	1.129,58	35,00	0	890,00	M. de Quadra

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Prç Unit: [R\$/m²].

Variáveis Independentes:

- Bairro (variável não utilizada no modelo)
- Zona Urb. (variável não utilizada no modelo)
- Valor: [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Área: [m²].
- Renda IBGE: [R\$].
- Testada: [m]. (variável não utilizada no modelo)
- Gabarito (variável não utilizada no modelo)
- Dist. ao mar: [m].
- Posição: *Classificação: Meio de Quadra = 1; Esquina = 2; 2 Testadas = 2; 3 Testadas = 3;*

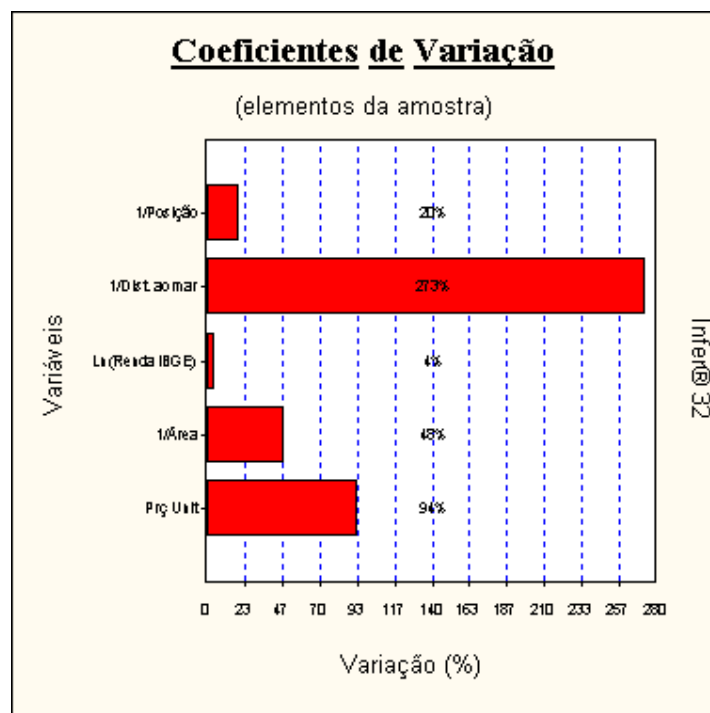
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 30
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 25
 Desvio padrão da regressão : 2009,4999

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Prç Unit	9342	8742,9226	93,58%
1/Área	2,6466x10 ⁻³	1,2631x10 ⁻³	47,73%
Ln(Renda IBGE)	7,4393	0,3138	4,22%
1/Dist. ao mar	4,3524x10 ⁻³	0,0118	272,74%
1/Posição	0,9277	0,1891	20,39%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 30.

Distribuição das Variáveis

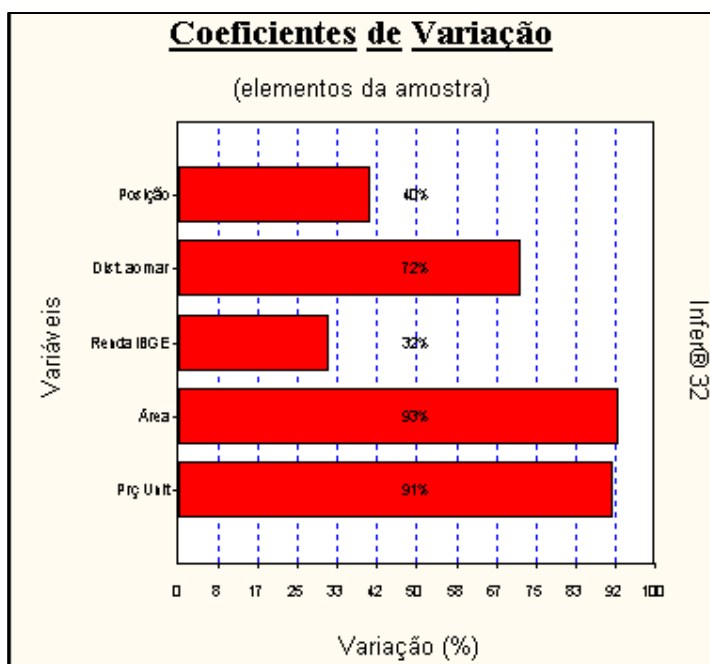




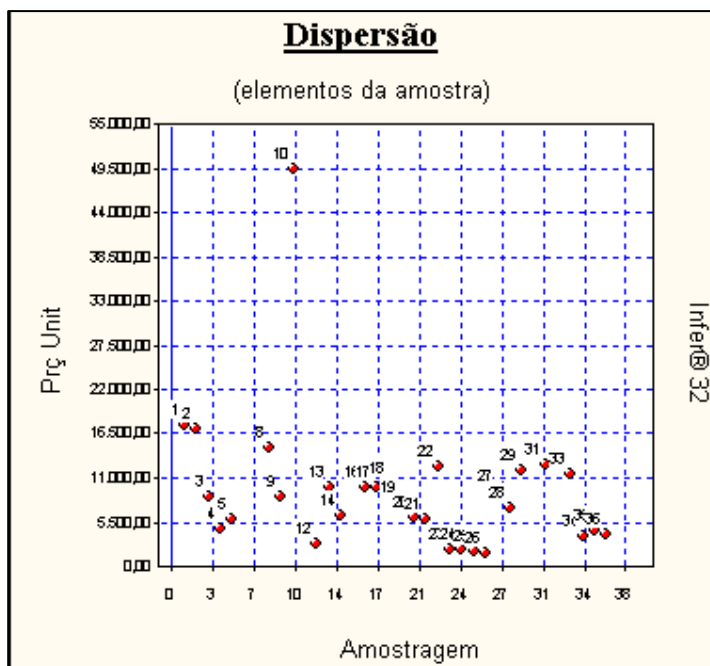
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Prç Unit	9342,39	8742,9226	1666,67	49431,54	47764,87	93,5833
Área	627,82	607,2084	252,00	2310,00	2058,00	96,7174
Renda IBGE	1787,71	597,0202	1083,41	3406,11	2322,70	33,3957
Dist. ao mar	693,85	495,5761	15,00	2000,00	1985,00	71,4244
Posição	1,1666	0,4611	1,0000	3,0000	2,0000	39,5256

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

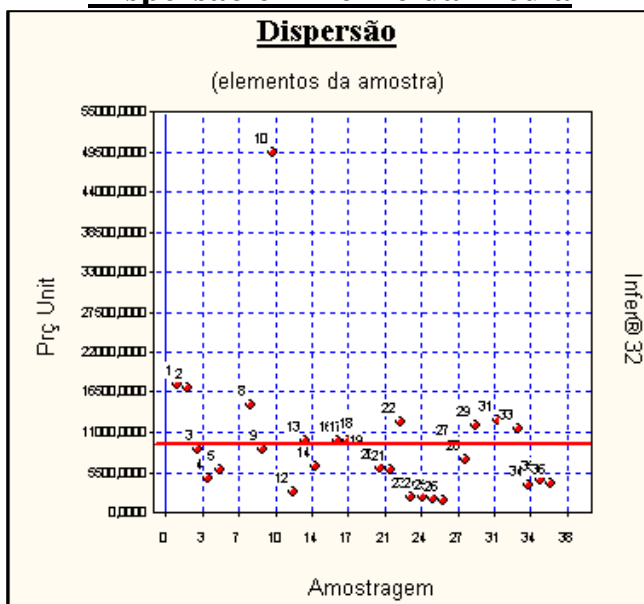


Tabela de valores estimados e observados

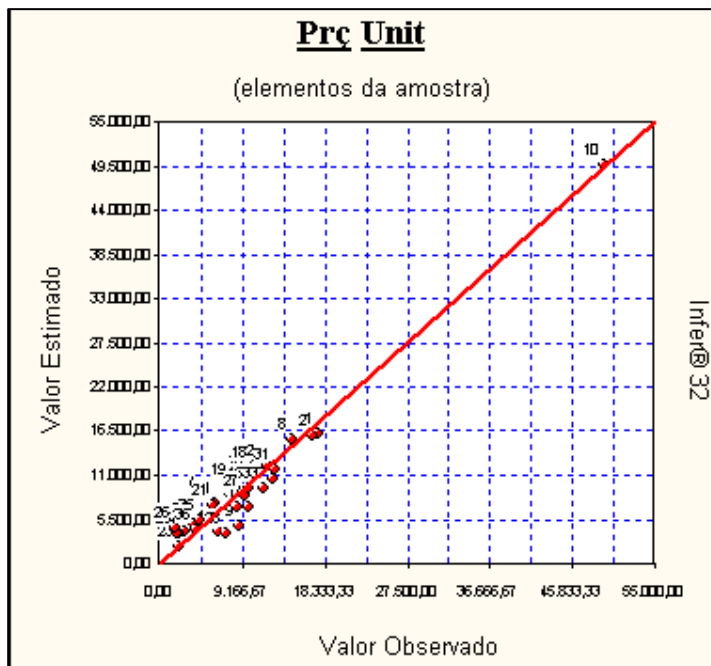
Valores para a variável Prç Unit.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	17.482,52	16.151,82	-1.330,70	-7,6116 %
2	16.996,67	15.977,53	-1.019,14	-5,9961 %
3	8.653,85	6.948,27	-1.705,58	-19,7089 %
4	4.674,80	8.084,92	3.410,12	72,9470 %
5	5.742,73	6.780,08	1.037,35	18,0637 %
8	14.742,70	15.378,72	636,02	4,3141 %
9	8.680,56	4.734,17	-3.946,39	-45,4624 %
10	49.431,54	49.697,75	266,21	0,5385 %
12	2.698,41	3.993,48	1.295,07	47,9937 %
13	9.920,63	10.999,54	1.078,91	10,8754 %
14	6.422,02	4.073,41	-2.348,61	-36,5713 %
16	9.790,21	9.318,97	-471,24	-4,8134 %
17	9.848,48	7.104,43	-2.744,05	-27,8626 %
18	10.317,46	11.936,27	1.618,81	15,6901 %
19	7.936,51	9.931,40	1.994,89	25,1356 %
20	6.144,39	7.499,39	1.355,00	22,0527 %
21	5.781,30	7.299,29	1.517,99	26,2569 %
22	12.500,00	10.416,63	-2.083,37	-16,6670 %
23	2.118,50	2.211,21	92,71	4,3761 %
24	2.137,68	3.694,15	1.556,47	72,8111 %
25	1.909,72	3.828,01	1.918,29	100,4486 %
26	1.666,67	4.357,09	2.690,42	161,4248 %
27	9.333,33	8.347,92	-985,41	-10,5580 %
28	7.323,33	3.767,37	-3.555,96	-48,5566 %
29	11.968,25	12.182,39	214,14	1,7893 %
31	12.666,67	11.757,39	-909,28	-7,1786 %
33	11.409,40	9.248,43	-2.160,97	-18,9403 %
34	3.744,32	4.998,83	1.254,51	33,5044 %
35	4.333,33	5.402,44	1.069,11	24,6717 %
36	3.895,67	4.150,36	254,69	6,5379 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado. As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{Prç Unit}] = -52900 - 514016 / [\text{Área}] + 9894,4 \times \text{Ln}([\text{Renda IBGE}]) + 419532 / [\text{Dist. ao mar}] - 12752 / [\text{Posição}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Prç Unit}] = -52900 - 514016 / [\text{Área}] + 9894,4 \times \text{Ln}([\text{Renda IBGE}]) + 419532 / [\text{Dist. ao mar}] - 12752 / [\text{Posição}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -5,1401x10 ⁵	3,1248x10 ⁵	-9,2535x10 ⁵	-1,0267x10 ⁵
Renda IBGE	b2 = 9894,3934	1321,0677	8155,4124	11633,3745
Dist. ao mar	b3 = 4,1953x10 ⁵	44763,4712	3,6060x10 ⁵	4,7845x10 ⁵
Posição	b4 = -12751,9987	2525,9267	-16076,9899	-9427,0075

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9770
 Valor t calculado : 22,89
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,787 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9545
 Coeficiente r² ajustado : 0,9472

Classificação: Correlação Fortíssima



Tabela de Somatórios

	1	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Dist. ao mar	Posição
Prç Unit	2,8027x10 ⁵	4,8351x10 ⁹	653,0152	2,1351x10 ⁶	3940,4428	2,2610x10 ⁵
Área	0,0793	653,0152	2,5640x10 ⁻⁴	0,5910	2,2193x10 ⁻⁴	0,0749
Renda IBGE	223,1808	2,1351x10 ⁶	0,5910	1663,1798	1,0145	206,7528
Dist. ao mar	0,1305	3940,4428	2,2193x10 ⁻⁴	1,0145	4,6547x10 ⁻³	0,0807
Posição	27,8333	2,2610x10 ⁵	0,0749	206,7528	0,0807	26,8611

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,1157x10 ⁹	4	5,2894x10 ⁸	131,0
Residual	1,0095x10 ⁸	25	4,0380x10 ⁶	
Total	2,2167x10⁹	29	7,6438x10⁷	

F Calculado : 131,0

F Tabelado : 4,177 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 2,2x10⁻¹⁴%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Dist. ao mar	Posição
Prç Unit	1,0000	-0,2771	0,6302	0,9039	-0,7072
Área	-0,2771	1,0000	0,0325	-0,2843	0,1900
Renda IBGE	0,6302	0,0325	1,0000	0,3999	-0,1796
Dist. ao mar	0,9039	-0,2843	0,3999	1,0000	-0,6202
Posição	-0,7072	0,1900	-0,1796	-0,6202	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Dist. ao mar
Prç Unit	∞	-1,442	4,058	10,57
Área	-1,442	∞	0,1626	-1,483
Renda IBGE	4,058	0,1626	∞	2,181
Dist. ao mar	10,57	-1,483	2,181	∞
Posição	-5,001	0,968	-0,913	-3,953

	Posição
Prç Unit	-5,001
Área	0,968
Renda IBGE	-0,913
Dist. ao mar	-3,953
Posição	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,787 (para o nível de significância de 1,00 %)



Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)
Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,7081

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-1,740	9,4%	Sim
Renda IBGE	b2	8,323	1,1x10 ⁻⁶ %	Sim
Dist. ao mar	b3	13,35	7,1x10 ⁻¹¹ %	Sim
Posição	b4	-6,465	9,0x10 ⁻⁵ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)
Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3163

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-1,645	5,6%
Renda IBGE	b2	7,490	3,8x10 ⁻⁶ %
Dist. ao mar	b3	9,372	5,8x10 ⁻⁸ %
Posição	b4	-5,048	1,6x10 ⁻³ %

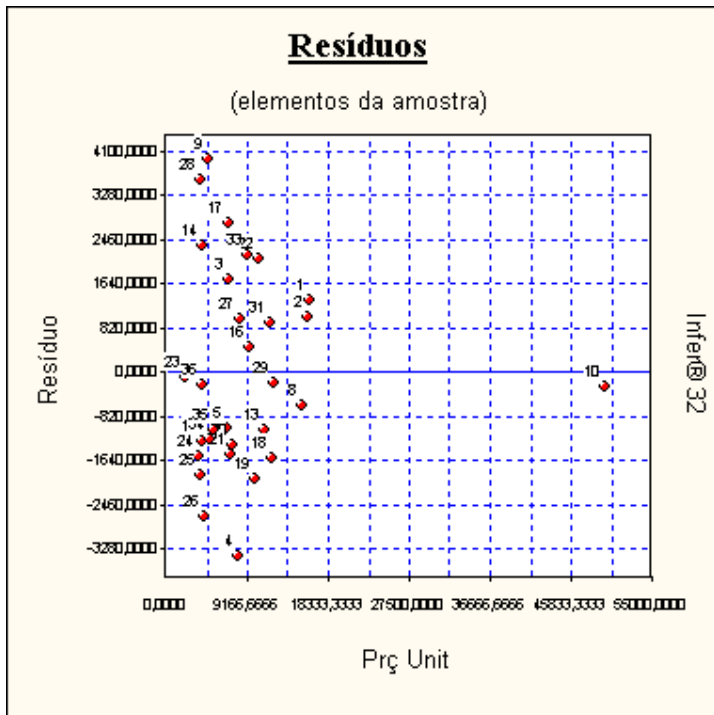
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Prç Unit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	17482,5200	16151,8246	1330,6953	0,6622	0,9129	1,7707x10 ⁶
2	16996,6700	15977,5289	1019,1410	0,5071	0,6084	1,0386x10 ⁶
3	8653,8500	6948,2700	1705,5799	0,8487	0,8738	2,9090x10 ⁶
4	4674,8000	8084,9246	-3410,1246	-1,6970	-1,7441	1,1628x10 ⁷
5	5742,7300	6780,0819	-1037,3519	-0,5162	-0,5341	1,0760x10 ⁶
8	14742,7000	15378,7192	-636,0192	-0,3165	-0,3757	4,0452x10 ⁵
9	8680,5600	4734,1655	3946,3944	1,9638	2,0705	1,5574x10 ⁷
10	49431,5400	49697,7524	-266,2124	-0,1324	-1,3117	70869,0926
12	2698,4100	3993,4763	-1295,0663	-0,6444	-0,6681	1,6771x10 ⁶
13	9920,6300	10999,5420	-1078,9120	-0,5369	-0,5701	1,1640x10 ⁶
14	6422,0200	4073,4069	2348,6130	1,1687	1,2719	5,5159x10 ⁶
16	9790,2100	9318,9677	471,2422	0,2345	0,2425	2,2206x10 ⁵
17	9848,4800	7104,4329	2744,0470	1,3655	1,4118	7,5297x10 ⁶
18	10317,4600	11936,2748	-1618,8148	-0,8055	-0,8602	2,6205x10 ⁶
19	7936,5100	9931,3964	-1994,8864	-0,9927	-1,3091	3,9795x10 ⁶
20	6144,3900	7499,3934	-1355,0034	-0,6742	-0,6996	1,8360x10 ⁶
21	5781,3000	7299,2926	-1517,9926	-0,7554	-0,7791	2,3043x10 ⁶
22	12500,0000	10416,6307	2083,3692	1,0367	1,1380	4,3404x10 ⁶
23	2118,5000	2211,2067	-92,7067	-0,0461	-0,0495	8594,5505
24	2137,6800	3694,1479	-1556,4679	-0,7745	-0,8104	2,4225x10 ⁶
25	1909,7200	3828,0061	-1918,2861	-0,9546	-0,9952	3,6798x10 ⁶
26	1666,6700	4357,0890	-2690,4190	-1,3388	-1,4843	7,2383x10 ⁶
27	9333,3300	8347,9162	985,4137	0,4903	0,5034	9,7104x10 ⁵
28	7323,3300	3767,3670	3555,9629	1,7695	1,8468	1,2644x10 ⁷
29	11968,2500	12182,3921	-214,1421	-0,1065	-0,1159	45856,8461
31	12666,6700	11757,3865	909,2834	0,4524	0,4805	8,2679x10 ⁵
33	11409,4000	9248,4263	2160,9736	1,0753	1,1151	4,6698x10 ⁶
34	3744,3200	4998,8303	-1254,5103	-0,6242	-0,6408	1,5737x10 ⁶
35	4333,3300	5402,4360	-1069,1060	-0,5320	-0,5721	1,1429x10 ⁶
36	3895,6700	4150,3633	-254,6933	-0,1267	-0,1418	64868,6960



Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

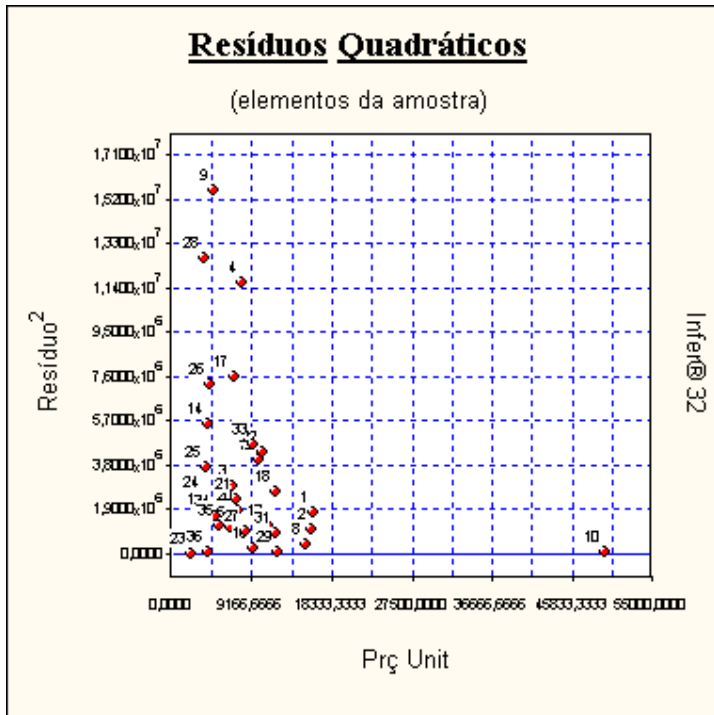


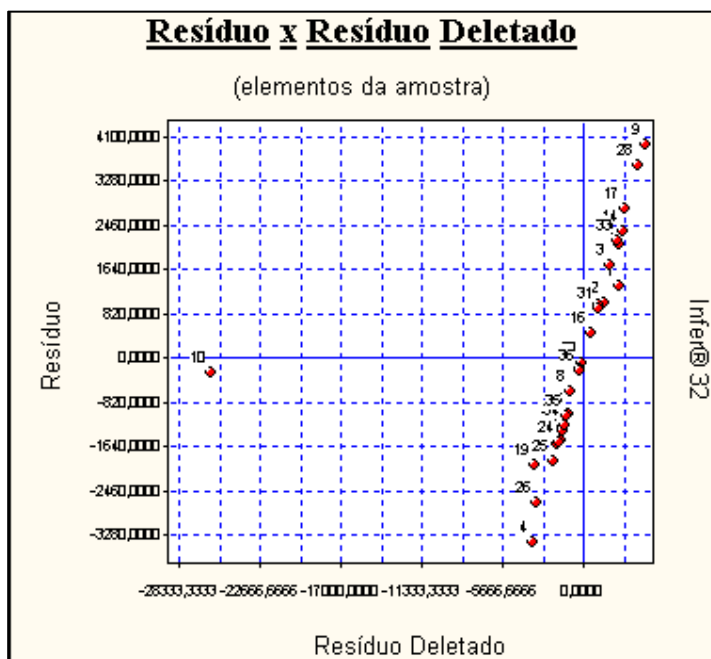


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Prç Unit].

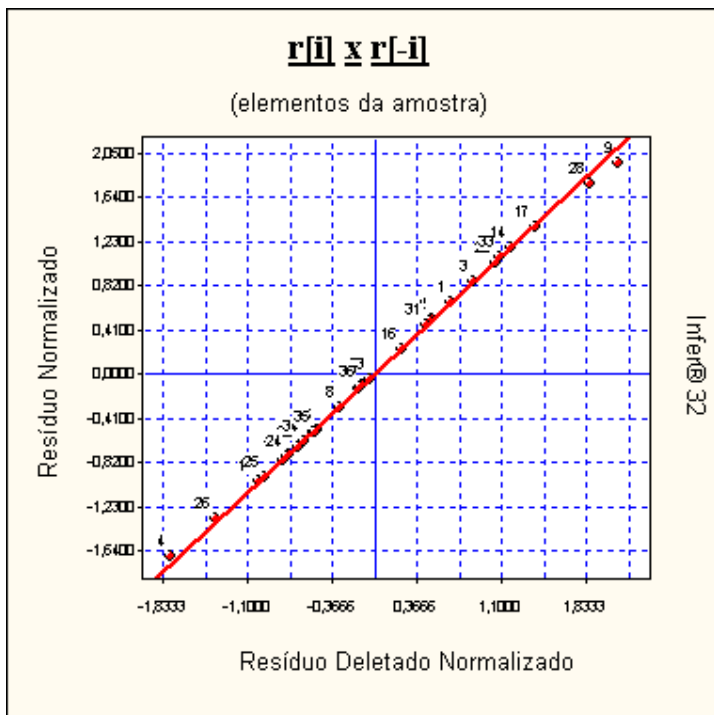
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	2529,0928	4,0661x10 ⁶	0,6599	0,9097
2	1466,7545	4,1440x10 ⁶	0,5006	0,6005
3	1807,8329	4,0778x10 ⁶	0,8446	0,8695
4	-3602,1213	3,6945x10 ⁶	-1,7741	-1,8234
5	-1110,5729	4,1583x10 ⁶	-0,5087	-0,5263
8	-896,1856	4,1825x10 ⁶	-0,3109	-0,3691
9	4386,8642	3,4849x10 ⁶	2,1139	2,2288
10	-26099,4249	3,9168x10 ⁶	-0,1345	-1,3318
12	-1392,1669	4,1312x10 ⁶	-0,6371	-0,6606
13	-1216,4691	4,1516x10 ⁶	-0,5295	-0,5622
14	2781,4787	3,9341x10 ⁶	1,1840	1,2885
16	503,9742	4,1964x10 ⁶	0,2300	0,2378
17	2933,5278	3,8709x10 ⁶	1,3947	1,4420
18	-1846,0276	4,0818x10 ⁶	-0,8012	-0,8556
19	-3469,0434	3,9179x10 ⁶	-1,0078	-1,3290
20	-1458,6259	4,1239x10 ⁶	-0,6672	-0,6922
21	-1614,9725	4,1041x10 ⁶	-0,7492	-0,7728
22	2510,1791	3,9884x10 ⁶	1,0431	1,1450
23	-107,0522	4,2059x10 ⁶	-0,0452	-0,0485
24	-1703,9222	4,0958x10 ⁶	-0,7690	-0,8046
25	-2085,2944	4,0396x10 ⁶	-0,9544	-0,9951
26	-3306,9439	3,8356x10 ⁶	-1,3737	-1,5230
27	1038,6105	4,1636x10 ⁶	0,4829	0,4957
28	3873,4639	3,6324x10 ⁶	1,8657	1,9472
29	-253,6911	4,2040x10 ⁶	-0,1044	-0,1136
31	1025,5248	4,1674x10 ⁶	0,4454	0,4730
33	2323,6518	3,9971x10 ⁶	1,0808	1,1208
34	-1321,9745	4,1372x10 ⁶	-0,6167	-0,6331
35	-1236,4168	4,1512x10 ⁶	-0,5247	-0,5642
36	-319,0371	4,2029x10 ⁶	-0,1242	-0,1390

Resíduo x Resíduo Deletado



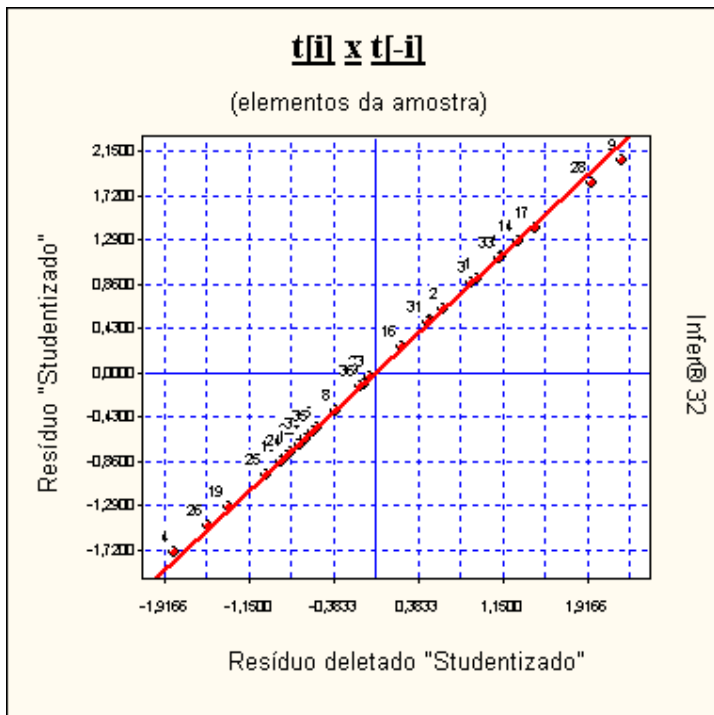


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 30
 Graus de liberdade : 29
 Valor médio : $-7,3792 \times 10^{-15}$
 Variância : $3,3650 \times 10^6$
 Desvio padrão : 1834,4140
 Desvio médio : 1550,7144
 Variância (não tendenciosa) : $4,0380 \times 10^6$
 Desvio padrão (não tend.) : 2009,4999
 Valor mínimo : -3410,1246
 Valor máximo : 3946,3944
 Amplitude : 7356,5190
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 1471,3038

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-7,3792 \times 10^{-15}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,3650 \times 10^6$
 Momento central de 3ª ordem : $2,4398 \times 10^9$
 Momento central de 4ª ordem : $8,1328 \times 10^7$

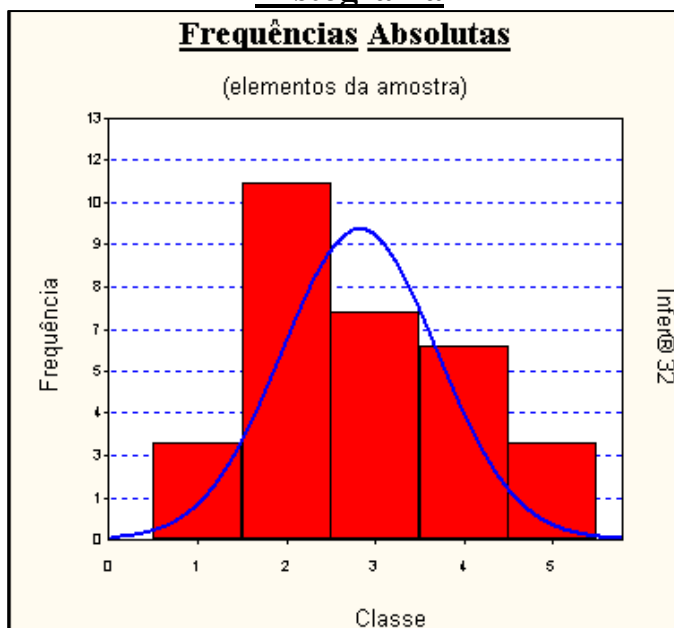
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,3952	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

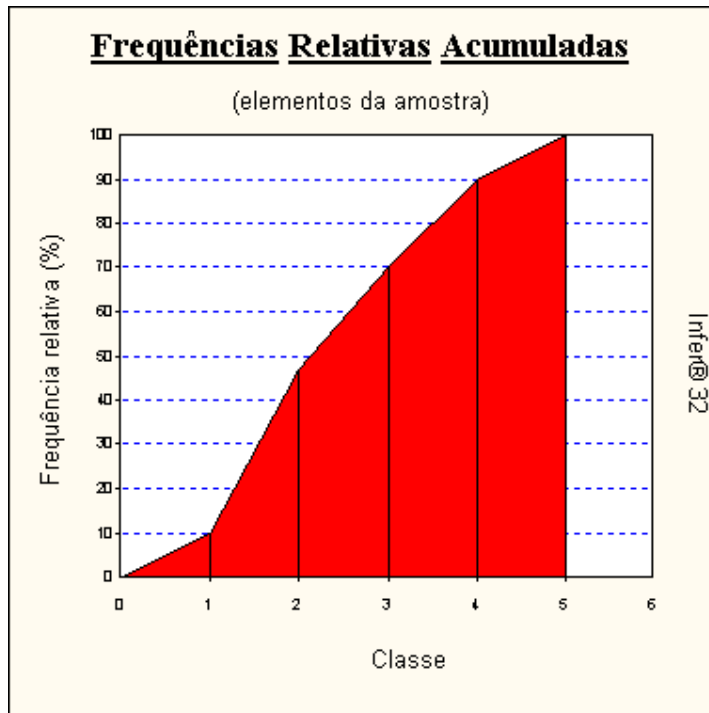
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-3410,1246	-1938,8208	3	10,00	-2698,4766
2	-1938,8208	-467,5169	11	36,67	-1303,4119
3	-467,5169	1003,7868	7	23,33	219,7406
4	1003,7868	2475,0906	6	20,00	1774,7287
5	2475,0906	3946,3944	3	10,00	3415,4681

Histograma





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Prç Unit	Erro/Desvio Padrão(*)
6	3668,8300	-2,9065
7	6885,2500	-4,9112
11	16754,8500	-4,1087
15	9350,6500	-8,0784
30	6188,1000	-2,1183
32	13779,5300	-4,4090

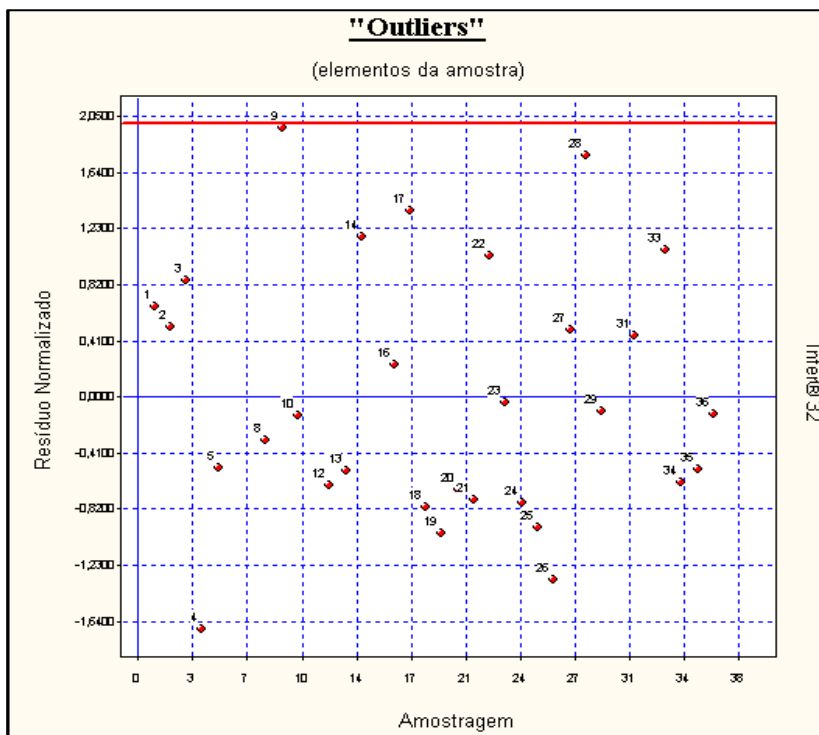
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,885 (para o nível de significância de 0,10 %)

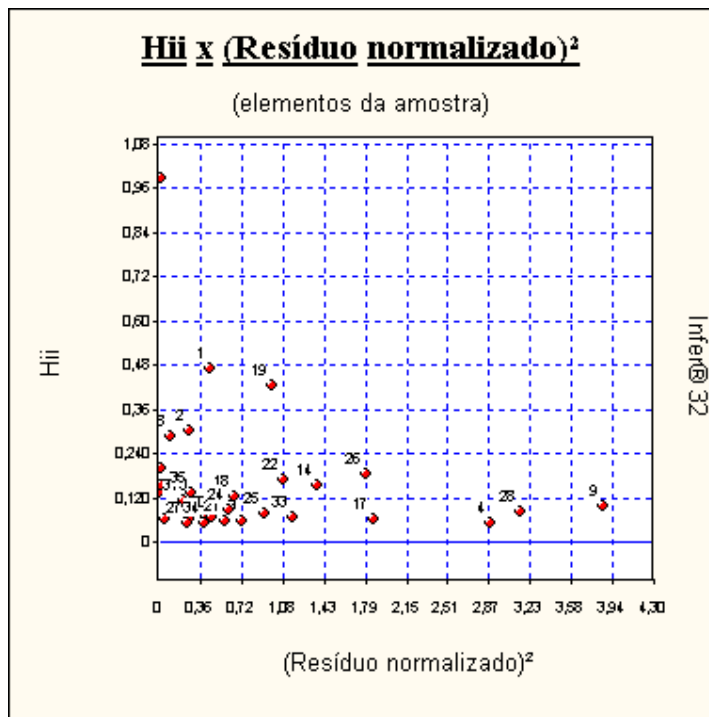
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1501	0,4738	Sim
2	0,0325	0,3051	Sim
3	9,1556x10 ⁻³	0,0565	Sim
4	0,0342	0,0533	Sim
5	4,0275x10 ⁻³	0,0659	Sim
8	0,0115	0,2903	Sim
9	0,0957	0,1004	Sim
10	33,3936	0,9898	Não
12	6,6952x10 ⁻³	0,0697	Sim
13	8,2877x10 ⁻³	0,1130	Sim
14	0,0596	0,1556	Sim
16	8,1702x10 ⁻⁴	0,0649	Sim
17	0,0275	0,0645	Sim
18	0,0207	0,1230	Sim
19	0,2532	0,4249	Sim
20	7,4860x10 ⁻³	0,0710	Sim
21	7,7571x10 ⁻³	0,0600	Sim
22	0,0530	0,1700	Sim
23	7,6061x10 ⁻⁵	0,1340	Sim
24	0,0124	0,0865	Sim
25	0,0172	0,0800	Sim
26	0,1009	0,1864	Sim
27	2,7364x10 ⁻³	0,0512	Sim
28	0,0609	0,0819	Sim
29	4,9692x10 ⁻⁴	0,1558	Sim
31	5,9041x10 ⁻³	0,1133	Sim
33	0,0187	0,0700	Sim
34	4,4172x10 ⁻³	0,0510	Sim
35	0,0102	0,1353	Sim
36	1,0167x10 ⁻³	0,2016	Sim



(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	96,67 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-3410,1246	0,0448	0,0333	0,0448	0,0115
26	-2690,4190	0,0903	0,0667	0,0569	0,0236
19	-1994,8864	0,1604	0,1000	0,0937	0,0604
25	-1918,2861	0,1699	0,1333	0,0698	0,0365
18	-1618,8148	0,2102	0,1667	0,0769	0,0435
24	-1556,4679	0,2193	0,2000	0,0526	0,0193
21	-1517,9926	0,2250	0,2333	0,0250	8,3313x10 ⁻³
20	-1355,0034	0,2501	0,2667	0,0167	0,0166
12	-1295,0663	0,2596	0,3000	7,0320x10 ⁻³	0,0403
34	-1254,5103	0,2662	0,3333	0,0337	0,0671
13	-1078,9120	0,296	0,3667	0,0376	0,0710



35	-1069,1060	0,297	0,4000	0,0693	0,1026
5	-1037,3519	0,303	0,4333	0,0971	0,1304
8	-636,0192	0,376	0,4667	0,0575	0,0908
10	-266,2124	0,447	0,5000	0,0193	0,0526
36	-254,6933	0,450	0,5333	0,0504	0,0837
29	-214,1421	0,458	0,5667	0,0757	0,1090
23	-92,7067	0,482	0,6000	0,0850	0,1183
16	471,2422	0,593	0,6333	$7,2956 \times 10^{-3}$	0,0406
31	909,2834	0,675	0,6667	0,0412	$7,8761 \times 10^{-3}$
27	985,4137	0,688	0,7000	0,0213	0,0119
2	1019,1410	0,694	0,7333	$6,0207 \times 10^{-3}$	0,0393
1	1330,6953	0,746	0,7667	0,0127	0,0205
3	1705,5799	0,802	0,8000	0,0353	$1,9921 \times 10^{-3}$
22	2083,3692	0,850	0,8333	0,0500	0,0167
33	2160,9736	0,859	0,8667	0,0255	$7,7692 \times 10^{-3}$
14	2348,6130	0,879	0,9000	0,0120	0,0212
17	2744,0470	0,914	0,9333	0,0139	0,0193
28	3555,9629	0,962	0,9667	0,0282	$5,0655 \times 10^{-3}$
9	3946,3944	0,975	1,0000	$8,5607 \times 10^{-3}$	0,0247

Maior diferença obtida: 0,1304

Valor crítico: 0,2900 (para o nível de significância de 1 %)

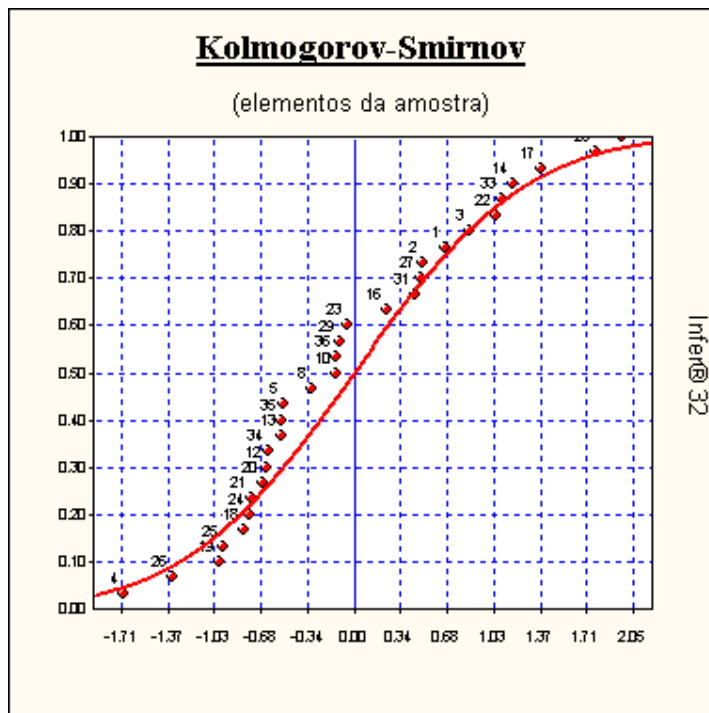
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov





Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 12
 Número de elementos negativos . : 18
 Número de sequências : 12
 Média da distribuição de sinais : 15
 Desvio padrão : 2,739

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,1243
 Limite superior . : -1,5119
 Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

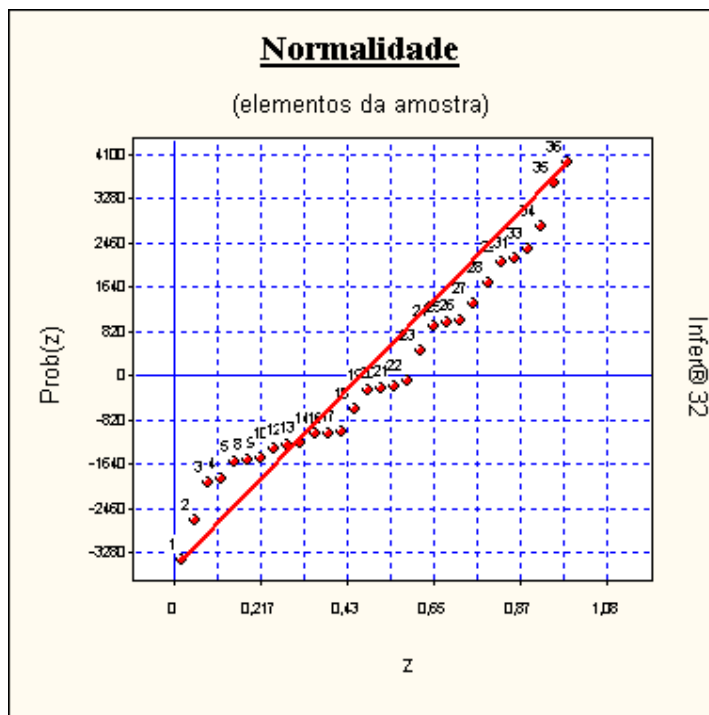
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0954
 Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade





Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8081
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,94

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,06

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

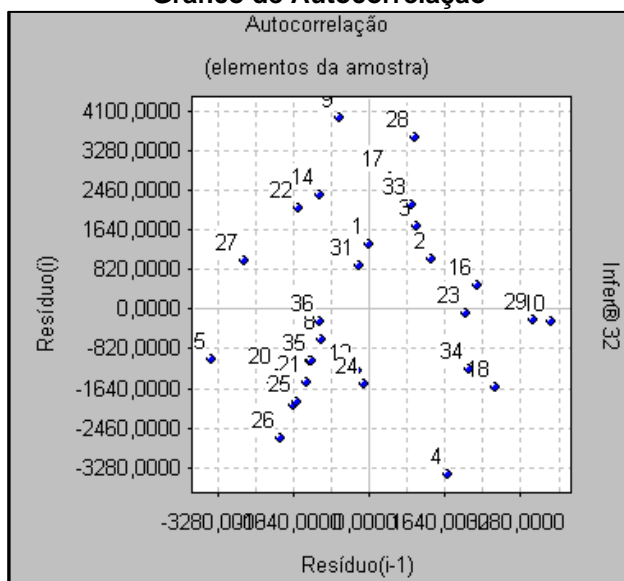
DU = 1,51 4-DU = 2,49

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação



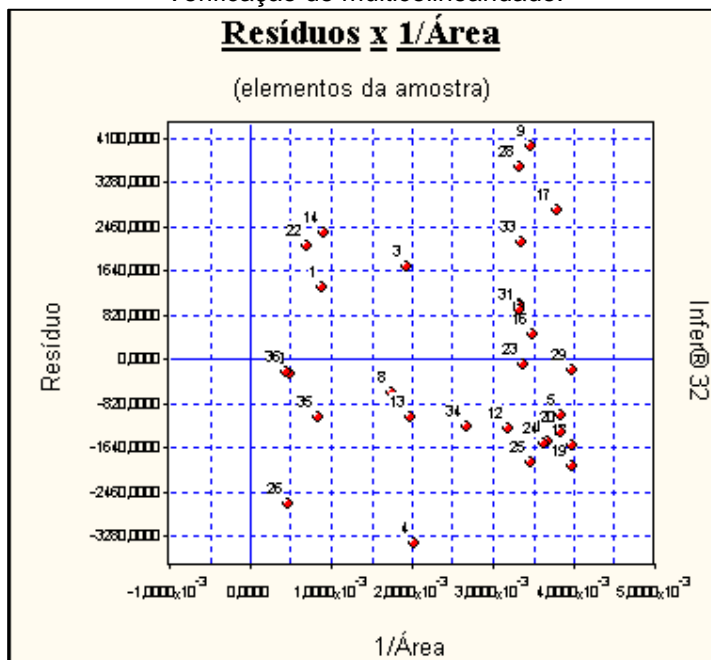
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

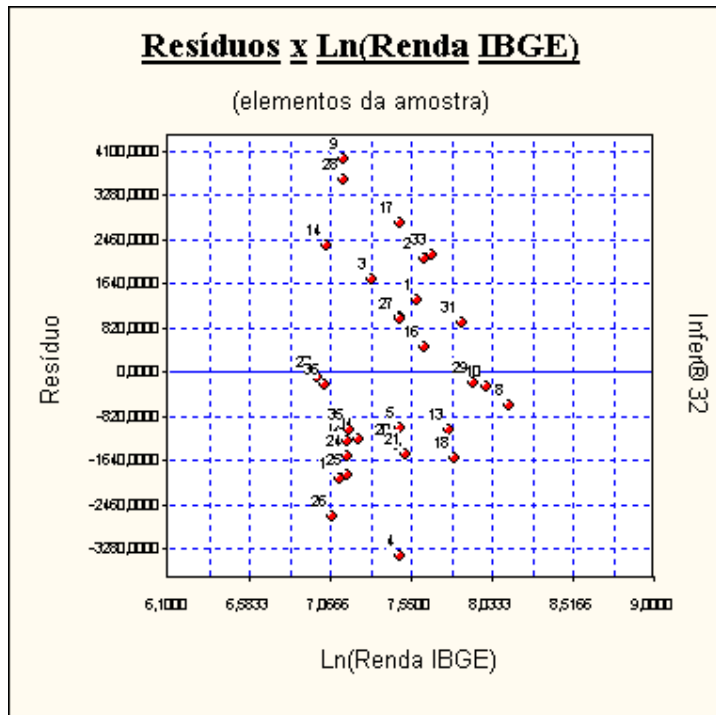
Resíduos x 1/Área

(elementos da amostra)

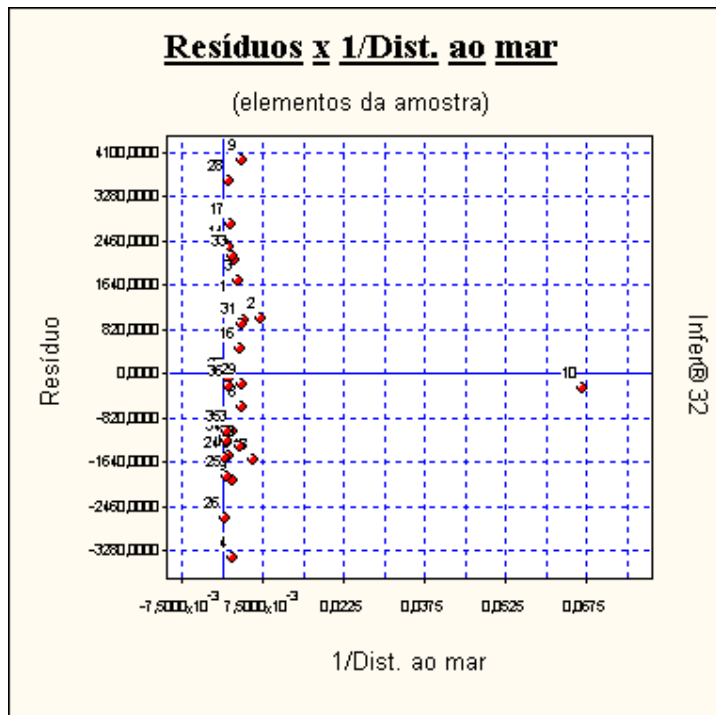




Resíduos x Variáveis Independentes

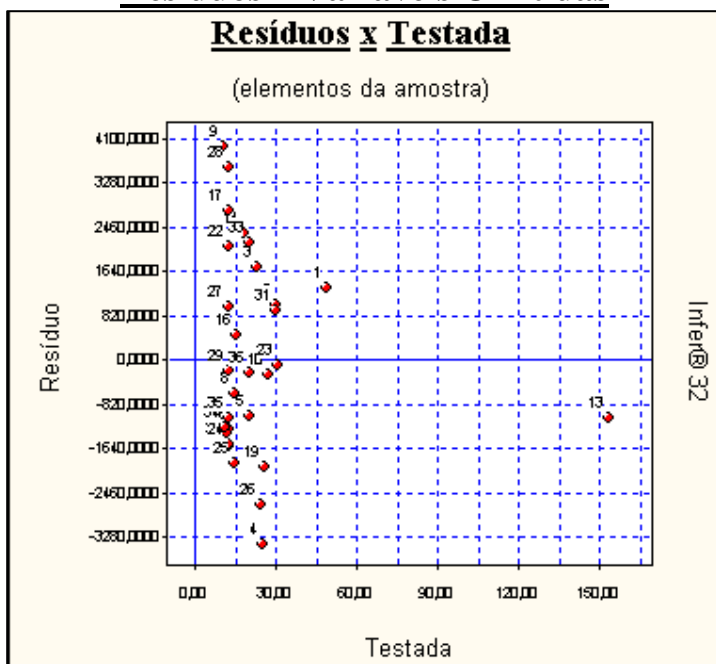


Resíduos x Variáveis Independentes

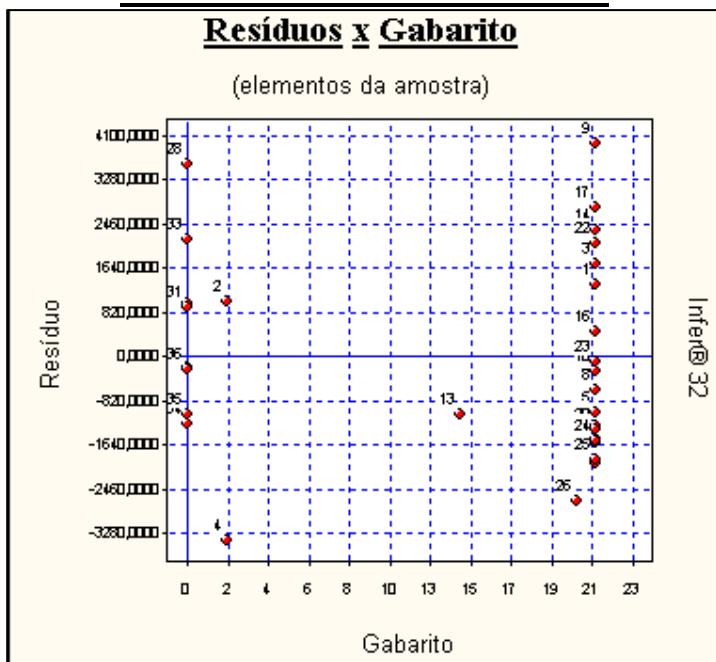




Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	252,00	2.310,00	1.127,23
Renda IBGE	1.083,41	3.406,11	1.564,48
Dist. ao mar	15,00	2.000,00	808,00
Posição	Meio de Quadra	3 Testadas	Esquina

Nenhuma característica do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 1.127,23
- Renda IBGE . = 1.564,48
- Dist. ao mar .. = 808,00
- Posição = Esquina

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Bairro = Meia Praia
- Zona Urb. = ZR2
- Valor = ???
- Testada = 126,02
- Gabarito = 21

Estima-se Prç Unit do Terreno = R\$/m² 13.563,40

O modelo utilizado foi: $[Prç Unit] = -52900 - 514016 / [Área] + 9894,4 \times \ln([Renda IBGE]) + 419532 / [Dist. ao mar] - 12752 / [Posição]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 11.799,70
Máximo: R\$/m² 15.327,10

Para uma Área de 1127,23 m², teremos:
 Valor de mercado obtido = R\$ 15.289.070,29
 Valor de mercado mínimo = R\$ 13.300.971,55
 Valor de mercado máximo = R\$ 17.277.169,04

Avaliação da Extrapolação

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações para os valores das variáveis no ponto de avaliação.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (¹)
Área	252,00	2.310,00	1.127,23	Dentro dos limites	Aprovada
Renda IBGE	1.083,41	3.406,11	1.564,48	Dentro dos limites	Aprovada
Dist. ao mar	15,00	2.000,00	808,00	Dentro dos limites	Aprovada
Posição	Meio de Quadra	3 Testadas	Esquina	Dentro dos limites	Aprovada

(¹) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, nenhuma variação é admitida extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação além dos limites amostrais para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapola os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (²)
Prç Unit	1.666,67	49.431,54	13.563,40	Dentro dos limites definidos	Sim

(²) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.
O valor estimado está dentro dos limites amostrais.



Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])
Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	12.839,66	14.287,14	1.447,48	10,67 %
Renda IBGE	13.417,24	13.709,56	292,33	2,16 %
Dist. ao mar	13.379,86	13.746,94	367,08	2,71 %
Posição	12.141,04	14.985,76	2.844,71	20,97 %
E(Prç Unit)	10.384,14	16.742,66	6.358,52	46,88 %
Valor estimado	11.799,70	15.327,10	3.527,41	26,01 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau III:

• E(Prç Unit) possui uma precisão superior ao limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Varição da variável dependente (Prç Unit) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	0,4045	0,0336%
Renda IBGE	6,3243	0,7294%
Dist. ao mar	-0,6426	-0,0382%
Posição	3187,9996	0,4700%

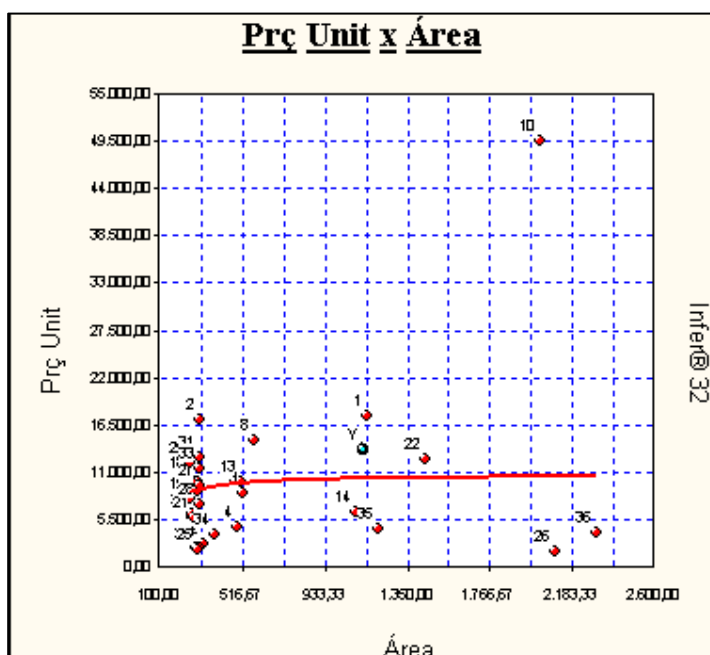
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

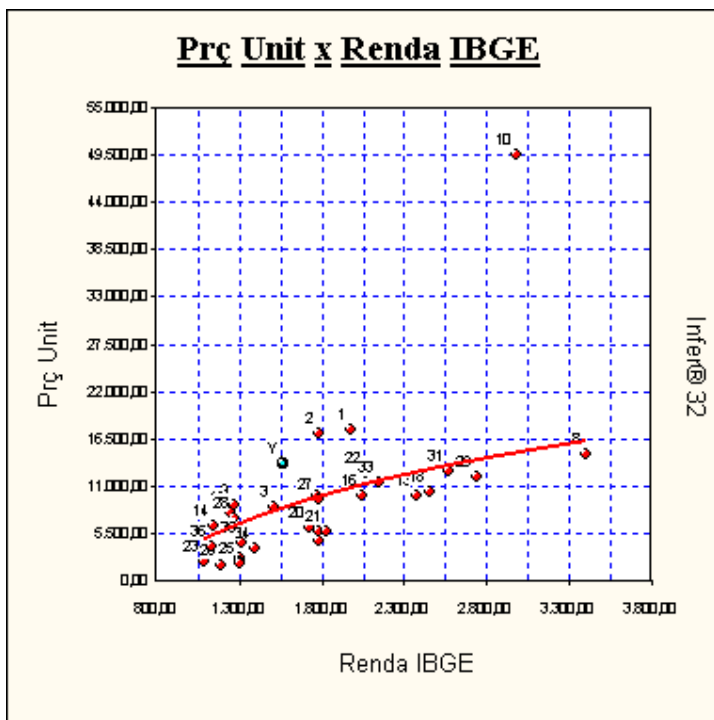
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 377,8431
- Renda IBGE = 1701,6611
- Dist. ao mar = 229,7557
- Posição = 1,0778

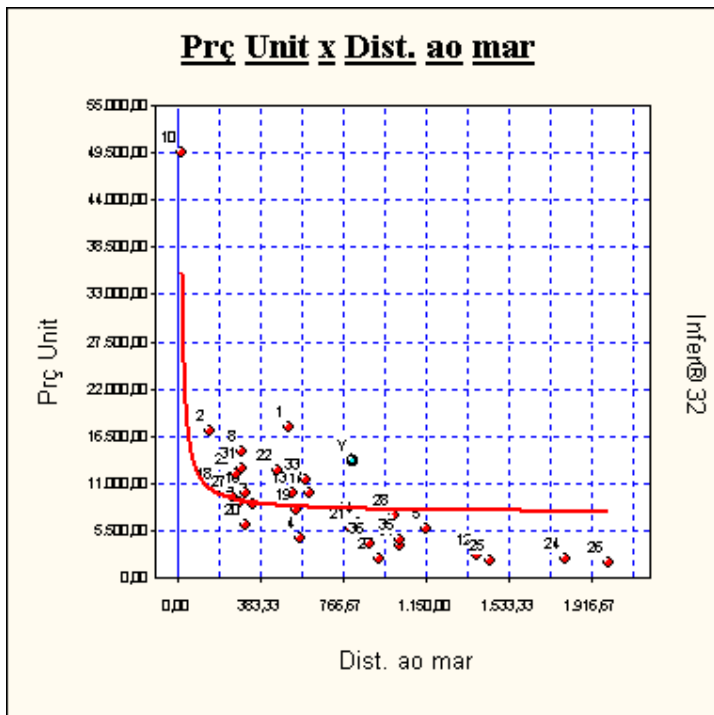




Gráficos da Regressão (2D)



Gráficos da Regressão (2D)

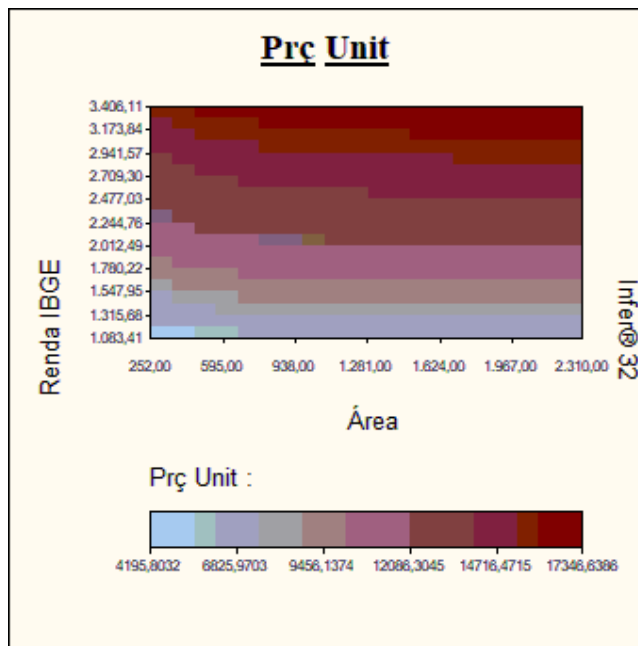




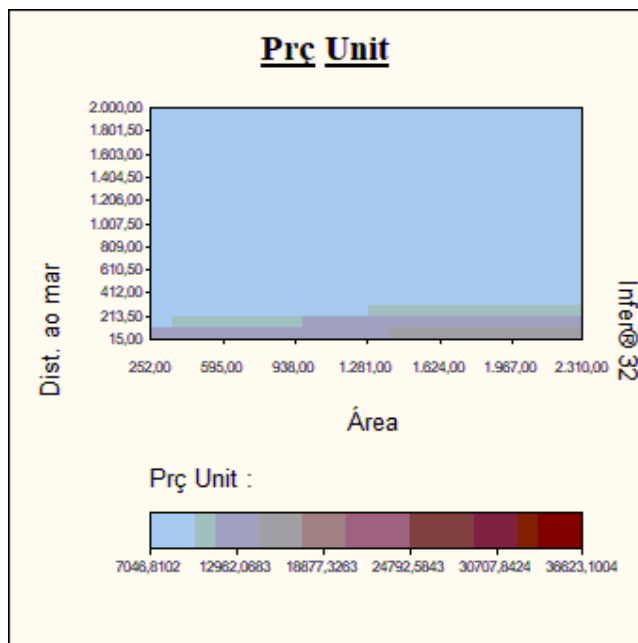
Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 377,8431
- Renda IBGE = 1701,6611
- Dist. ao mar = 229,7557
- Posição = 1,0778

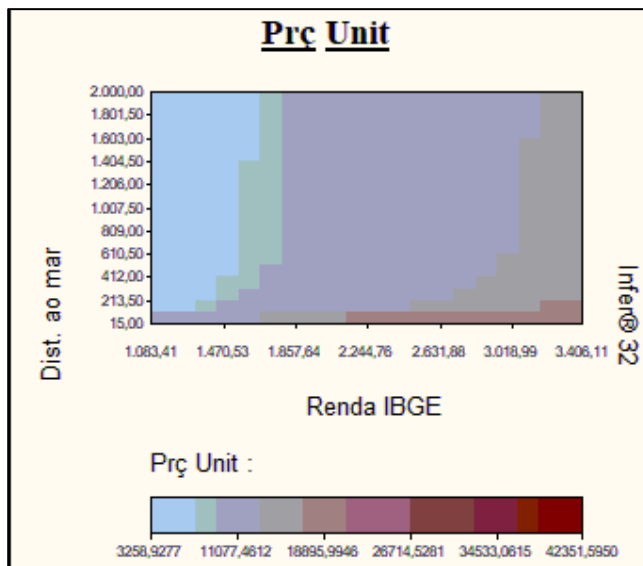


Curvas de Nível





Curvas de Nível



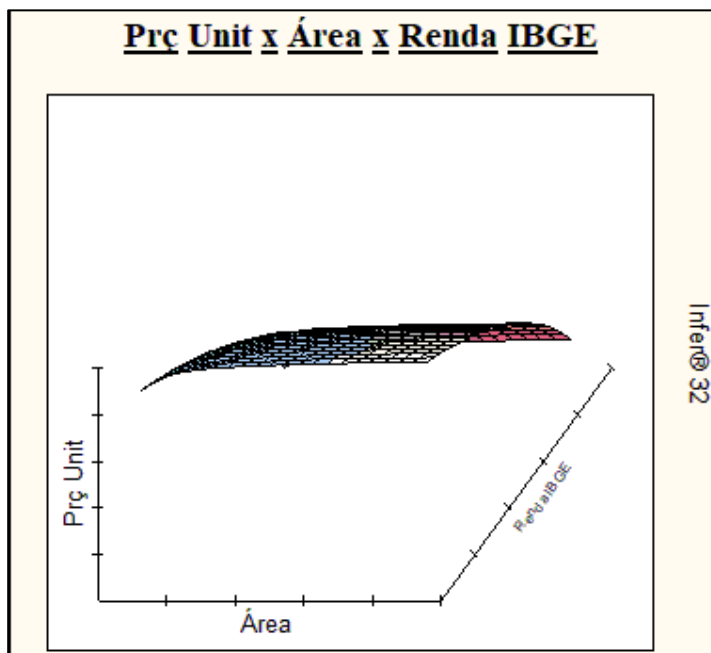
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 377,8431
- Renda IBGE = 1701,6611
- Dist. ao mar = 229,7557
- Posição = 1,0778

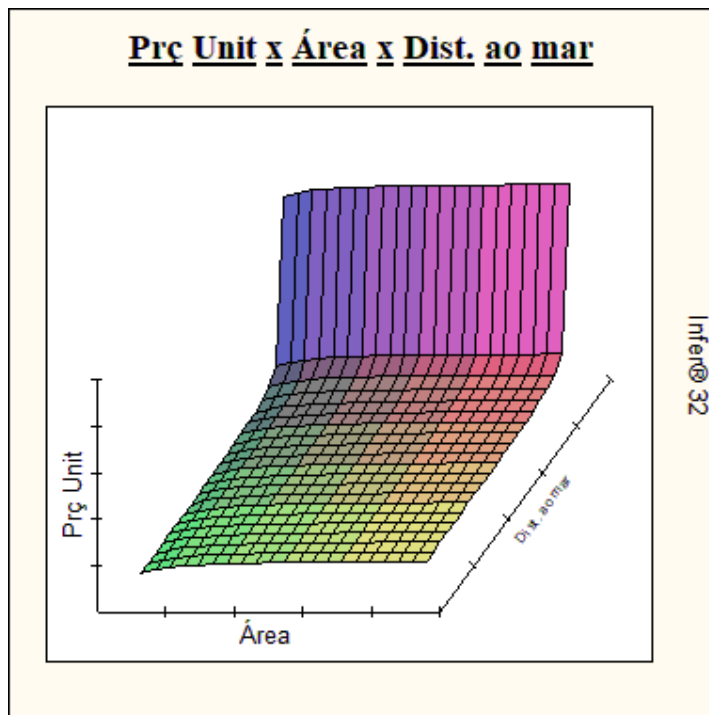
Limites dos eixos dos gráficos:

- Prç Unit : [1666,6700 ; 49431,5400]
- Área : [252,0000 ; 2310,0000]
- Renda IBGE : [1083,4100 ; 3406,1100]
- Dist. ao mar : [15,0000 ; 2000,0000]
- Posição : [1,0000 ; 3,0000]

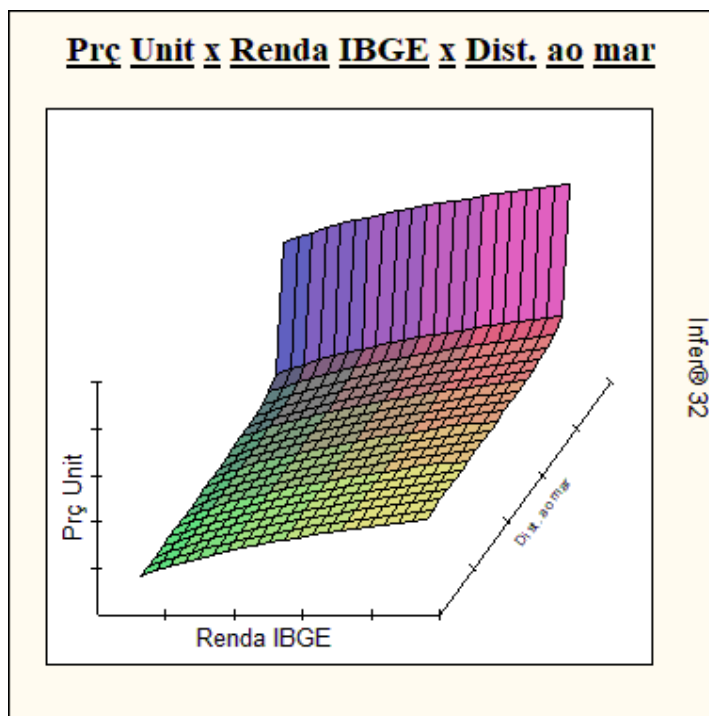




Gráficos da Regressão (3D)



Gráficos da Regressão (3D)





ANEXO IV – EXTRATO DO SOFTWARE INFER32 – TERRENO 02

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Bairro»	«Zona Urb.»	«Valor»	Área	Prç Unit	Renda IBGE	«Testada»	«Gabar.»	Dist. ao mar	Posição
1	Centro	ZR2	20.000.000,00	1.144,00	17.482,52	1.970,22	48,90	21	512,00	2 Testadas
2	Canto da Praia	ZR4	5.099.000,00	300,00	16.996,67	1.776,77	29,90	2	143,10	Esquina
3	Centro	ZR1	4.500.000,00	520,00	8.653,85	1.504,61	22,84	21	350,00	M. de Quadra
4	Canto da Praia	ZR4	2.300.000,00	492,00	4.674,80	1.776,77	25,11	2	562,00	M. de Quadra
5	Andorinha	ZR2	1.500.000,00	261,20	5.742,73	1.776,77	19,75	21	1.150,00	M. de Quadra
«6»	Morretes	ZR3	1.130.000,00	308,00	3.668,83	1.550,33	14,12	21	882,60	M. de Quadra
«7»	Meia Praia	ZR2	2.100.000,00	305,00	6.885,25	2.289,44	10,50	21	632,80	M. de Quadra
8	Meia Praia	ZR2	8.480.000,00	575,20	14.742,70	3.406,11	27,00	21	289,30	M. de Quadra
9	Meia Praia	ZR2	2.500.000,00	288,00	8.680,56	1.270,05	12,53	21	287,80	M. de Quadra
10	Morretes	ZR1	100.000.000,00	2.023,00	49.431,54	2.974,54	153,27	14	15,00	3 Testadas
«11»	Meia Praia	ZR2	9.500.000,00	567,00	16.754,85	1.791,73	17,70	21	602,00	M. de Quadra
12	Morretes	ZR3	850.000,00	315,00	2.698,41	1.304,16	15,00	21	1.390,00	M. de Quadra
13	Andorinha	ZR2	5.000.000,00	504,00	9.920,63	2.369,67	12,50	21	533,00	M. de Quadra
14	Morretes	ZR3	7.000.000,00	1.090,00	6.422,02	1.145,84	12,00	21	835,60	M. de Quadra
«15»	Centro	ZR2	3.600.000,00	385,00	9.350,65	2.046,20	25,40	21	297,00	2 Testadas
16	Andorinha	ZR2	2.800.000,00	286,00	9.790,21	2.046,20	11,50	21	314,00	M. de Quadra
17	Meia Praia	ZR2	2.600.000,00	264,00	9.848,48	1.773,60	11,50	21	611,60	M. de Quadra
18	Meia Praia	ZR2	2.600.000,00	252,00	10.317,46	2.457,48	12,40	21	176,00	M. de Quadra
19	Morretes	ZR3	2.000.000,00	252,00	7.936,51	1.241,01	30,80	21	550,00	Esquina
20	Centro	ZR2	1.600.000,00	260,40	6.144,39	1.728,60	12,00	21	308,00	M. de Quadra
21	Meia Praia	ZR2	1.575.000,00	272,43	5.781,30	1.827,61	14,28	21	801,00	M. de Quadra
22	Baln. Perequê	MUQ3	18.000.000,00	1.440,00	12.500,00	2.061,86	24,00	20	457,00	M. de Quadra
23	Morretes	ZR3	630.000,00	297,38	2.118,50	1.083,41	12,00	0	930,00	M. de Quadra
24	Morretes	ZR3	590.000,00	276,00	2.137,68	1.304,16	12,00	0	1.800,00	M. de Quadra
25	Morretes	ZR3	550.000,00	288,00	1.909,72	1.304,16	12,00	0	1.450,00	M. de Quadra
26	Várzea	ZR3	3.500.000,00	2.100,00	1.666,67	1.187,00	30,00	0	2.000,00	M. de Quadra
27	Canto da Praia	ZR4	2.800.000,00	300,00	9.333,33	1.776,77	20,00	0	250,00	M. de Quadra
28	Meia Praia	ZR2	2.197.000,00	300,00	7.323,33	1.270,05	11,00	0	1.000,00	M. de Quadra
29	Meia Praia	ZR2	3.016.000,00	252,00	11.968,25	2.739,80	12,00	0	270,00	M. de Quadra
«30»	Meia Praia	ZR2	2.599.000,00	420,00	6.188,10	1.270,05	20,00	0	1.000,00	M. de Quadra
31	Meia Praia	ZR2	3.800.000,00	300,00	12.666,67	2.567,10	11,00	0	290,00	M. de Quadra
«32»	Meia Praia	ZR2	3.500.000,00	254,00	13.779,53	2.148,37	11,00	0	675,00	M. de Quadra
33	Meia Praia	ZR2	3.400.000,00	298,00	11.409,40	2.148,37	11,00	0	590,00	M. de Quadra
34	Perequê	MUQ3	1.400.000,00	373,90	3.744,32	1.391,70	12,00	0	1.030,00	M. de Quadra
35	Morretes	ZR3	5.200.000,00	1.200,00	4.333,33	1.317,41	104,00	0	1.030,00	M. de Quadra
36	Várzea	ZR3	8.999.000,00	2.310,00	3.895,67	1.129,58	35,00	0	890,00	M. de Quadra

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Prç Unit: [R\$/m²].

Variáveis Independentes:

- Bairro (variável não utilizada no modelo)
- Zona Urb. (variável não utilizada no modelo)
- Valor: [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Área: [m²].
- Renda IBGE: [R\$].
- Testada: [m]. (variável não utilizada no modelo)
- Gabarito (variável não utilizada no modelo)
- Dist. ao mar: [m].
- Posição: *Classificação: Meio de Quadra = 1; Esquina = 2; 2 Testadas = 2; 3 Testadas = 3;*

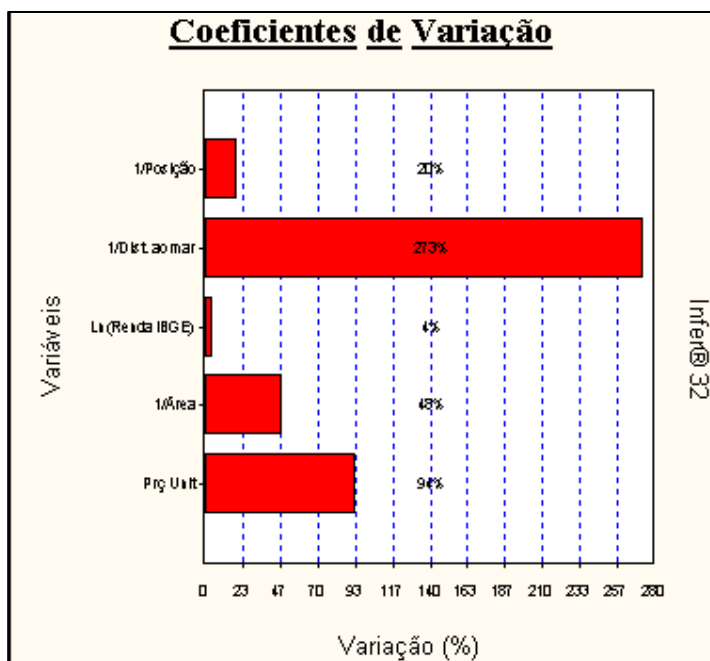
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 30
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 25
 Desvio padrão da regressão : 2009,4999

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Prç Unit	9342	8742,9226	93,58%
1/Área	2,6466x10 ⁻³	1,2631x10 ⁻³	47,73%
Ln(Renda IBGE)	7,4393	0,3138	4,22%
1/Dist. ao mar	4,3524x10 ⁻³	0,0118	272,74%
1/Posição	0,9277	0,1891	20,39%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 20.

Distribuição das Variáveis

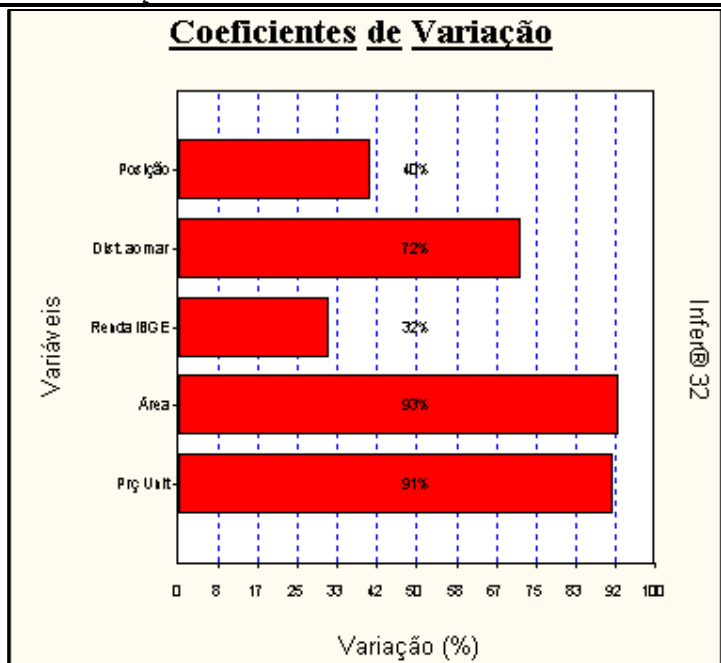




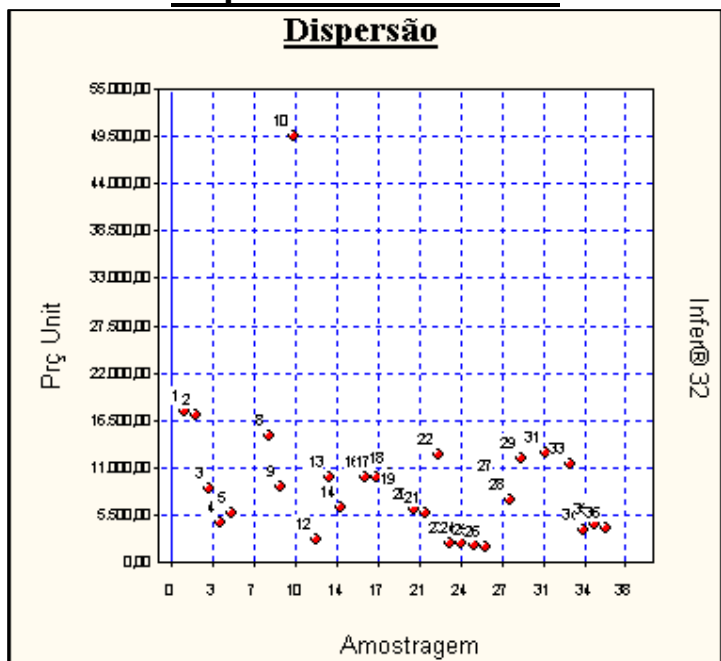
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Prç Unit	9342,39	8742,9226	1666,67	49431,54	47764,87	93,5833
Área	627,82	607,2084	252,00	2310,00	2058,00	96,7174
Renda IBGE	1787,71	597,0202	1083,41	3406,11	2322,70	33,3957
Dist. ao mar	693,85	495,5761	15,00	2000,00	1985,00	71,4244
Posição	1,1666	0,4611	1,0000	3,0000	2,0000	39,5256

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

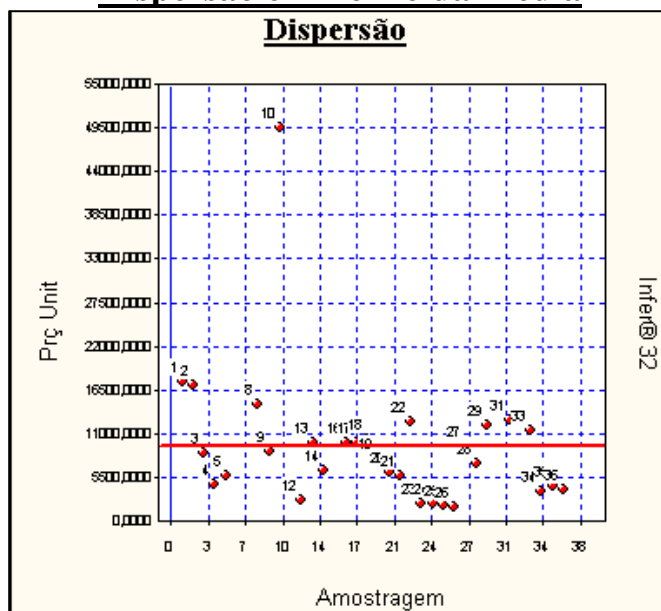


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Prç Unit.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	17.482,52	16.151,82	-1.330,70	-7,6116 %
2	16.996,67	15.977,53	-1.019,14	-5,9961 %
3	8.653,85	6.948,27	-1.705,58	-19,7089 %
4	4.674,80	8.084,92	3.410,12	72,9470 %
5	5.742,73	6.780,08	1.037,35	18,0637 %
8	14.742,70	15.378,72	636,02	4,3141 %
9	8.680,56	4.734,17	-3.946,39	-45,4624 %
10	49.431,54	49.697,75	266,21	0,5385 %
12	2.698,41	3.993,48	1.295,07	47,9937 %
13	9.920,63	10.999,54	1.078,91	10,8754 %
14	6.422,02	4.073,41	-2.348,61	-36,5713 %
16	9.790,21	9.318,97	-471,24	-4,8134 %
17	9.848,48	7.104,43	-2.744,05	-27,8626 %
18	10.317,46	11.936,27	1.618,81	15,6901 %
19	7.936,51	9.931,40	1.994,89	25,1356 %
20	6.144,39	7.499,39	1.355,00	22,0527 %
21	5.781,30	7.299,29	1.517,99	26,2569 %
22	12.500,00	10.416,63	-2.083,37	-16,6670 %
23	2.118,50	2.211,21	92,71	4,3761 %
24	2.137,68	3.694,15	1.556,47	72,8111 %
25	1.909,72	3.828,01	1.918,29	100,4486 %
26	1.666,67	4.357,09	2.690,42	161,4248 %
27	9.333,33	8.347,92	-985,41	-10,5580 %
28	7.323,33	3.767,37	-3.555,96	-48,5566 %
29	11.968,25	12.182,39	214,14	1,7893 %
31	12.666,67	11.757,39	-909,28	-7,1786 %
33	11.409,40	9.248,43	-2.160,97	-18,9403 %
34	3.744,32	4.998,83	1.254,51	33,5044 %
35	4.333,33	5.402,44	1.069,11	24,6717 %
36	3.895,67	4.150,36	254,69	6,5379 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.



Tabela de Somatórios

	1	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Dist. ao mar	Posição
Prç Unit	2,8027x10 ⁵	4,8351x10 ⁹	653,0152	2,1351x10 ⁶	3940,4428	2,2610x10 ⁵
Área	0,0793	653,0152	2,5640x10 ⁻⁴	0,5910	2,2193x10 ⁻⁴	0,0749
Renda IBGE	223,1808	2,1351x10 ⁶	0,5910	1663,1798	1,0145	206,7528
Dist. ao mar	0,1305	3940,4428	2,2193x10 ⁻⁴	1,0145	4,6547x10 ⁻³	0,0807
Posição	27,8333	2,2610x10 ⁵	0,0749	206,7528	0,0807	26,8611

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,1157x10 ⁹	4	5,2894x10 ⁸	131,0
Residual	1,0095x10 ⁸	25	4,0380x10 ⁶	
Total	2,2167x10⁹	29	7,6438x10⁷	

F Calculado : 131,0

F Tabelado : 3,549 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 2,2x10⁻¹⁴%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Dist. ao mar	Posição
Prç Unit	1,0000	-0,2771	0,6302	0,9039	-0,7072
Área	-0,2771	1,0000	0,0325	-0,2843	0,1900
Renda IBGE	0,6302	0,0325	1,0000	0,3999	-0,1796
Dist. ao mar	0,9039	-0,2843	0,3999	1,0000	-0,6202
Posição	-0,7072	0,1900	-0,1796	-0,6202	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Dist. ao mar	Posição
Prç Unit	∞	-1,442	4,058	10,57	-5,001
Área	-1,442	∞	0,1626	-1,483	0,968
Renda IBGE	4,058	0,1626	∞	2,181	-0,913
Dist. ao mar	10,57	-1,483	2,181	∞	-3,953
Posição	-5,001	0,968	-0,913	-3,953	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,060 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Renda IBGE e Dist. ao mar são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,3163

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-1,740	9,4%	Sim
Renda IBGE	b2	8,323	1,1x10 ⁻⁶ %	Sim
Dist. ao mar	b3	13,35	7,1x10 ⁻¹¹ %	Sim
Posição	b4	-6,465	9,0x10 ⁻⁵ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.



Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,8562

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-1,645	5,6%
Renda IBGE	b2	7,490	3,8x10 ⁻⁶ %
Dist. ao mar	b3	9,372	5,8x10 ⁻⁸ %
Posição	b4	-5,048	1,6x10 ⁻³ %

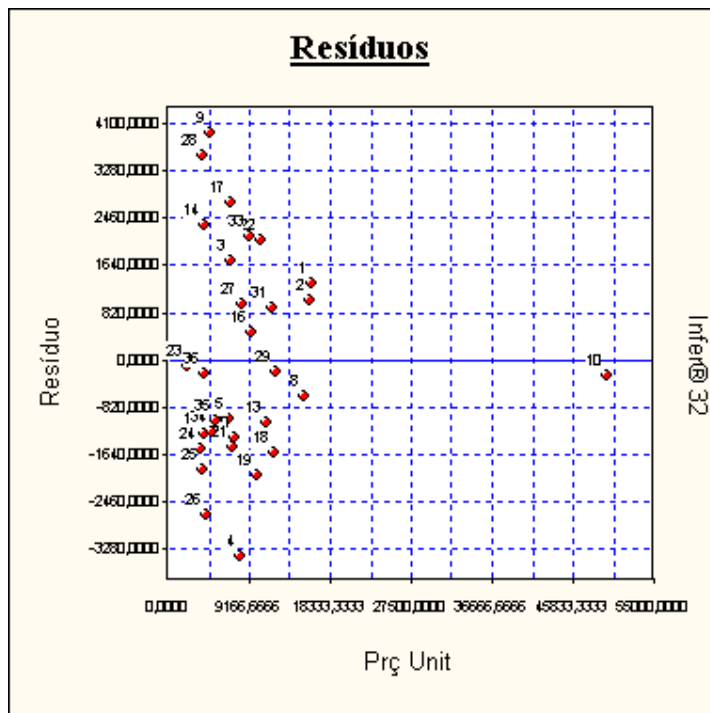
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Prç Unit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	17482,5200	16151,8246	1330,6953	0,6622	0,9129	1,7707x10 ⁶
2	16996,6700	15977,5289	1019,1410	0,5071	0,6084	1,0386x10 ⁶
3	8653,8500	6948,2700	1705,5799	0,8487	0,8738	2,9090x10 ⁶
4	4674,8000	8084,9246	-3410,1246	-1,6970	-1,7441	1,1628x10 ⁷
5	5742,7300	6780,0819	-1037,3519	-0,5162	-0,5341	1,0760x10 ⁶
8	14742,7000	15378,7192	-636,0192	-0,3165	-0,3757	4,0452x10 ⁵
9	8680,5600	4734,1655	3946,3944	1,9638	2,0705	1,5574x10 ⁷
10	49431,5400	49697,7524	-266,2124	-0,1324	-1,3117	70869,0926
12	2698,4100	3993,4763	-1295,0663	-0,6444	-0,6681	1,6771x10 ⁶
13	9920,6300	10999,5420	-1078,9120	-0,5369	-0,5701	1,1640x10 ⁶
14	6422,0200	4073,4069	2348,6130	1,1687	1,2719	5,5159x10 ⁶
16	9790,2100	9318,9677	471,2422	0,2345	0,2425	2,2206x10 ⁵
17	9848,4800	7104,4329	2744,0470	1,3655	1,4118	7,5297x10 ⁶
18	10317,4600	11936,2748	-1618,8148	-0,8055	-0,8602	2,6205x10 ⁶
19	7936,5100	9931,3964	-1994,8864	-0,9927	-1,3091	3,9795x10 ⁶
20	6144,3900	7499,3934	-1355,0034	-0,6742	-0,6996	1,8360x10 ⁶
21	5781,3000	7299,2926	-1517,9926	-0,7554	-0,7791	2,3043x10 ⁶
22	12500,0000	10416,6307	2083,3692	1,0367	1,1380	4,3404x10 ⁶
23	2118,5000	2211,2067	-92,7067	-0,0461	-0,0495	8594,5505
24	2137,6800	3694,1479	-1556,4679	-0,7745	-0,8104	2,4225x10 ⁶
25	1909,7200	3828,0061	-1918,2861	-0,9546	-0,9952	3,6798x10 ⁶
26	1666,6700	4357,0890	-2690,4190	-1,3388	-1,4843	7,2383x10 ⁶
27	9333,3300	8347,9162	985,4137	0,4903	0,5034	9,7104x10 ⁵
28	7323,3300	3767,3670	3555,9629	1,7695	1,8468	1,2644x10 ⁷
29	11968,2500	12182,3921	-214,1421	-0,1065	-0,1159	45856,8461
31	12666,6700	11757,3865	909,2834	0,4524	0,4805	8,2679x10 ⁵
33	11409,4000	9248,4263	2160,9736	1,0753	1,1151	4,6698x10 ⁶
34	3744,3200	4998,8303	-1254,5103	-0,6242	-0,6408	1,5737x10 ⁶
35	4333,3300	5402,4360	-1069,1060	-0,5320	-0,5721	1,1429x10 ⁶
36	3895,6700	4150,3633	-254,6933	-0,1267	-0,1418	64868,6960



Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

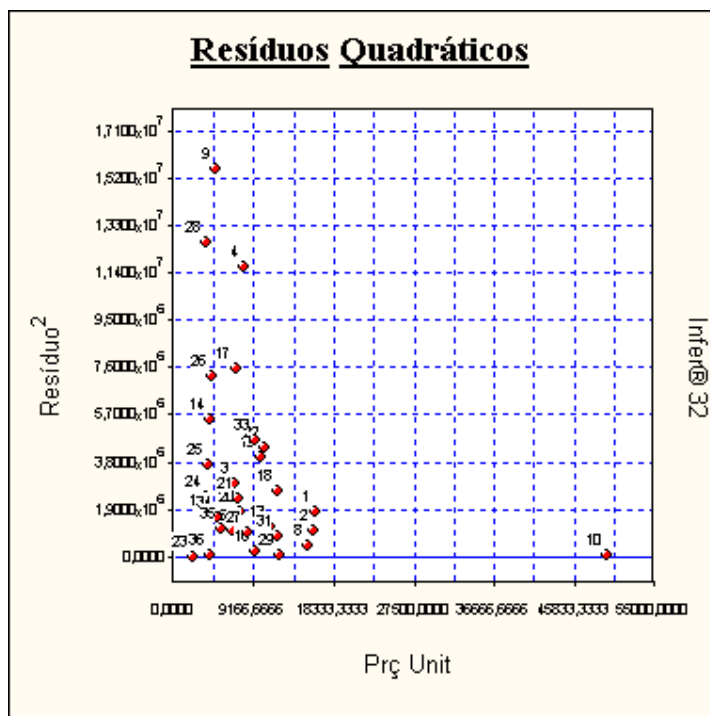




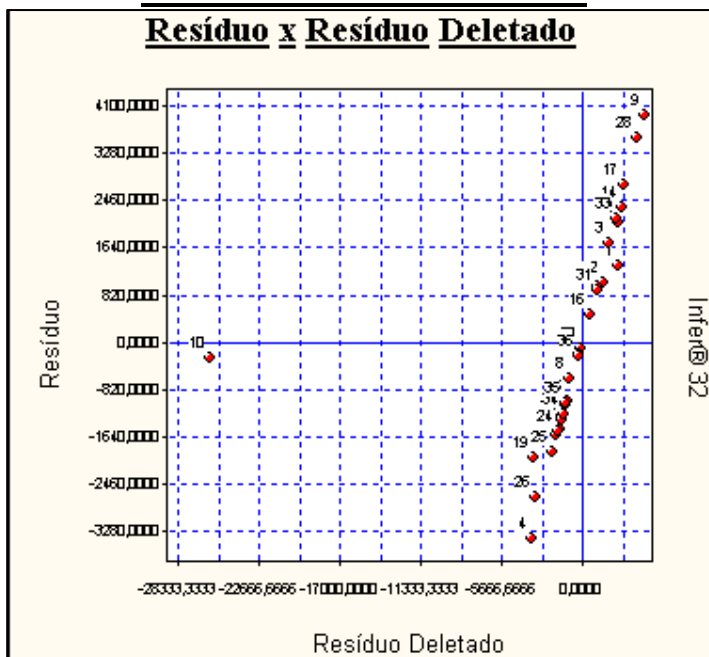
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Prç Unit].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	2529,0928	4,0661x10 ⁶	0,6599	0,9097
2	1466,7545	4,1440x10 ⁶	0,5006	0,6005
3	1807,8329	4,0778x10 ⁶	0,8446	0,8695
4	-3602,1213	3,6945x10 ⁶	-1,7741	-1,8234
5	-1110,5729	4,1583x10 ⁶	-0,5087	-0,5263
8	-896,1856	4,1825x10 ⁶	-0,3109	-0,3691
9	4386,8642	3,4849x10 ⁶	2,1139	2,2288
10	-26099,4249	3,9168x10 ⁶	-0,1345	-1,3318
12	-1392,1669	4,1312x10 ⁶	-0,6371	-0,6606
13	-1216,4691	4,1516x10 ⁶	-0,5295	-0,5622
14	2781,4787	3,9341x10 ⁶	1,1840	1,2885
16	503,9742	4,1964x10 ⁶	0,2300	0,2378
17	2933,5278	3,8709x10 ⁶	1,3947	1,4420
18	-1846,0276	4,0818x10 ⁶	-0,8012	-0,8556
19	-3469,0434	3,9179x10 ⁶	-1,0078	-1,3290
20	-1458,6259	4,1239x10 ⁶	-0,6672	-0,6922
21	-1614,9725	4,1041x10 ⁶	-0,7492	-0,7728
22	2510,1791	3,9884x10 ⁶	1,0431	1,1450
23	-107,0522	4,2059x10 ⁶	-0,0452	-0,0485
24	-1703,9222	4,0958x10 ⁶	-0,7690	-0,8046
25	-2085,2944	4,0396x10 ⁶	-0,9544	-0,9951
26	-3306,9439	3,8356x10 ⁶	-1,3737	-1,5230
27	1038,6105	4,1636x10 ⁶	0,4829	0,4957
28	3873,4639	3,6324x10 ⁶	1,8657	1,9472
29	-253,6911	4,2040x10 ⁶	-0,1044	-0,1136
31	1025,5248	4,1674x10 ⁶	0,4454	0,4730
33	2323,6518	3,9971x10 ⁶	1,0808	1,1208
34	-1321,9745	4,1372x10 ⁶	-0,6167	-0,6331
35	-1236,4168	4,1512x10 ⁶	-0,5247	-0,5642
36	-319,0371	4,2029x10 ⁶	-0,1242	-0,1390

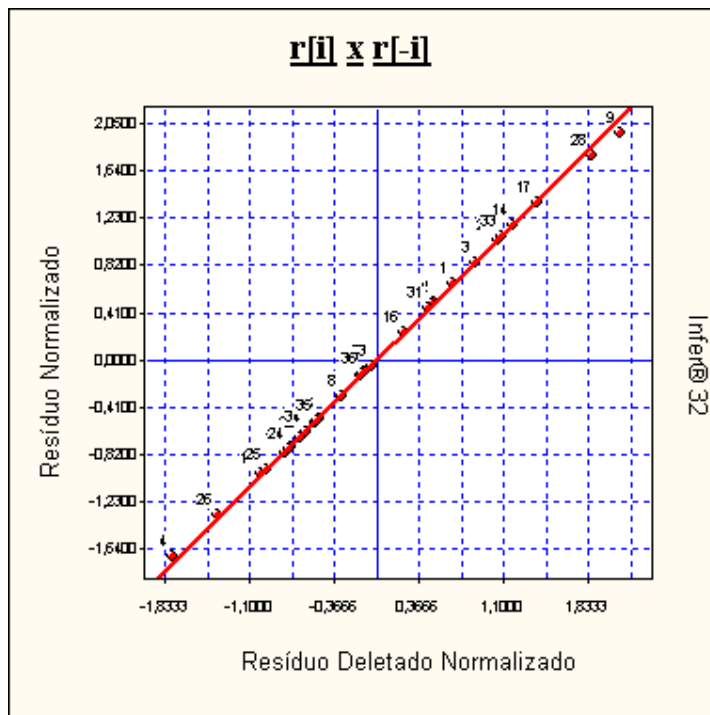
Resíduo x Resíduo Deletado

Resíduo x Resíduo Deletado



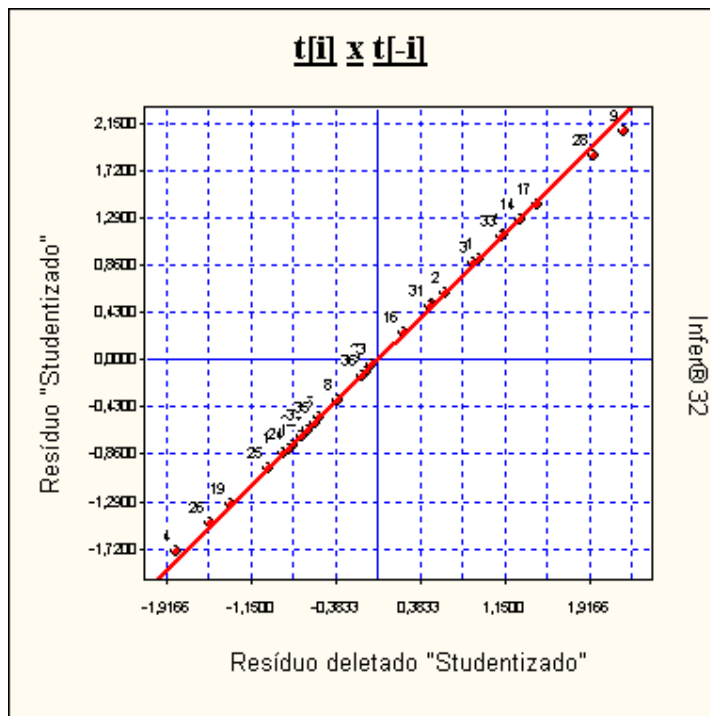


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



Estadística dos Resíduos

Número de elementos : 30
 Graus de liberdade : 29
 Valor médio : $-7,3792 \times 10^{-15}$
 Variância : $3,3650 \times 10^6$
 Desvio padrão : 1834,4140
 Desvio médio : 1550,7144
 Variância (não tendenciosa) : $4,0380 \times 10^6$
 Desvio padrão (não tend.) : 2009,4999
 Valor mínimo : -3410,1246
 Valor máximo : 3946,3944
 Amplitude : 7356,5190
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 1471,3038

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-7,3792 \times 10^{-15}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,3650 \times 10^6$
 Momento central de 3ª ordem : $2,4398 \times 10^9$
 Momento central de 4ª ordem : $8,1328 \times 10^7$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,3952	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

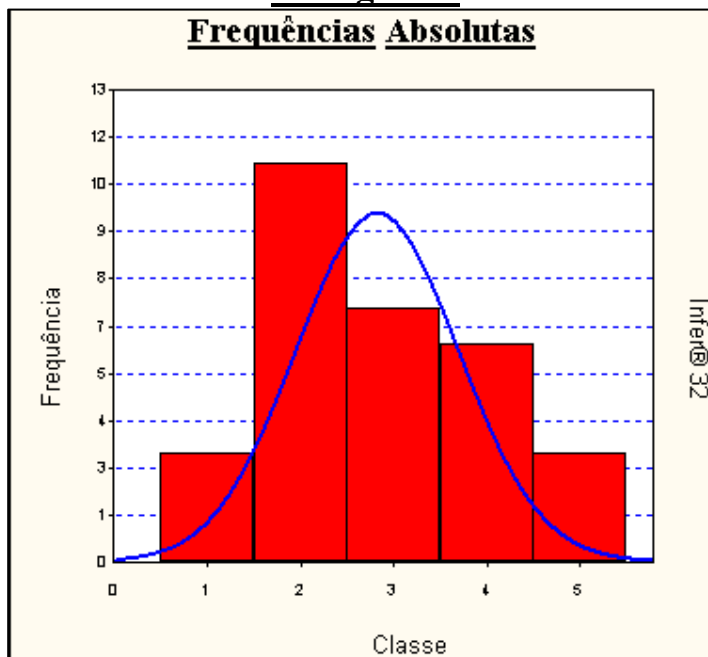
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-3410,1246	-1938,8208	3	10,00	-2698,4766
2	-1938,8208	-467,5169	11	36,67	-1303,4119
3	-467,5169	1003,7868	7	23,33	219,7406
4	1003,7868	2475,0906	6	20,00	1774,7287
5	2475,0906	3946,3944	3	10,00	3415,4681

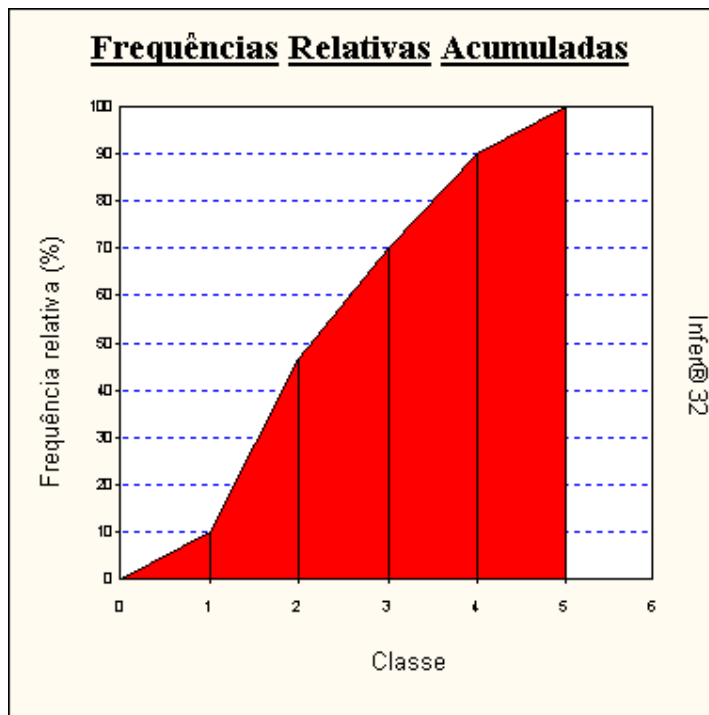
Histograma

Frequências Absolutas





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Prç Unit	Erro/Desvio Padrão(*)
6	3668,8300	-2,9065
7	6885,2500	-4,9112
11	16754,8500	-4,1087
15	9350,6500	-8,0784
30	6188,1000	-2,1183
32	13779,5300	-4,4090

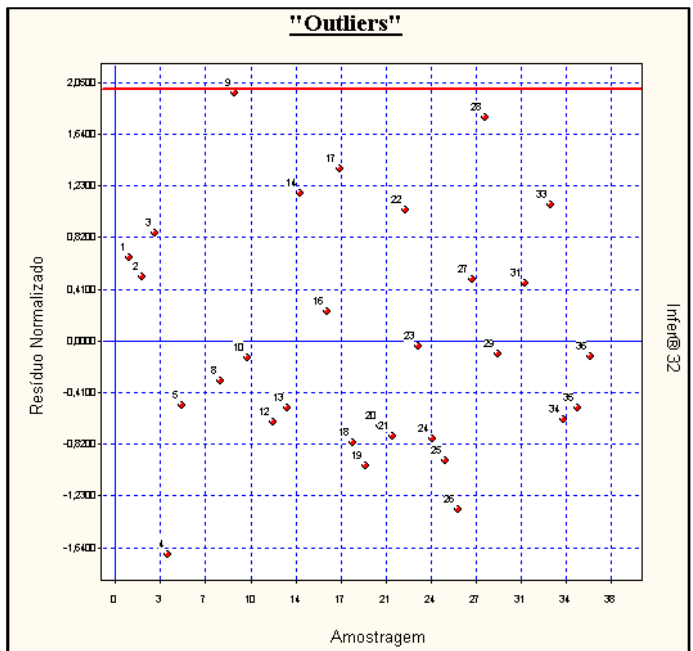
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,885 (para o nível de significância de 0,10 %)

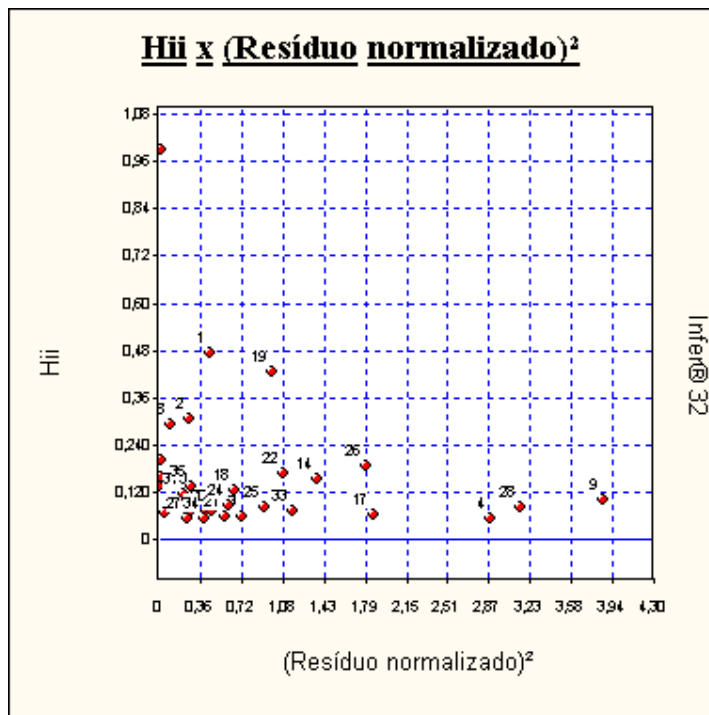
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1501	0,4738	Sim
2	0,0325	0,3051	Sim
3	9,1556x10 ⁻³	0,0565	Sim
4	0,0342	0,0533	Sim
5	4,0275x10 ⁻³	0,0659	Sim
8	0,0115	0,2903	Sim
9	0,0957	0,1004	Sim
10	33,3936	0,9898	Não
12	6,6952x10 ⁻³	0,0697	Sim
13	8,2877x10 ⁻³	0,1130	Sim
14	0,0596	0,1556	Sim
16	8,1702x10 ⁻⁴	0,0649	Sim
17	0,0275	0,0645	Sim
18	0,0207	0,1230	Sim
19	0,2532	0,4249	Sim
20	7,4860x10 ⁻³	0,0710	Sim
21	7,7571x10 ⁻³	0,0600	Sim
22	0,0530	0,1700	Sim
23	7,6061x10 ⁻⁵	0,1340	Sim
24	0,0124	0,0865	Sim
25	0,0172	0,0800	Sim
26	0,1009	0,1864	Sim
27	2,7364x10 ⁻³	0,0512	Sim
28	0,0609	0,0819	Sim
29	4,9692x10 ⁻⁴	0,1558	Sim
31	5,9041x10 ⁻³	0,1133	Sim
33	0,0187	0,0700	Sim
34	4,4172x10 ⁻³	0,0510	Sim
35	0,0102	0,1353	Sim
36	1,0167x10 ⁻³	0,2016	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



*Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.*

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	96,67 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-3410,1246	0,0448	0,0333	0,0448	0,0115
26	-2690,4190	0,0903	0,0667	0,0569	0,0236
19	-1994,8864	0,1604	0,1000	0,0937	0,0604
25	-1918,2861	0,1699	0,1333	0,0698	0,0365
18	-1618,8148	0,2102	0,1667	0,0769	0,0435
24	-1556,4679	0,2193	0,2000	0,0526	0,0193
21	-1517,9926	0,2250	0,2333	0,0250	8,3313x10 ⁻³
20	-1355,0034	0,2501	0,2667	0,0167	0,0166
12	-1295,0663	0,2596	0,3000	7,0320x10 ⁻³	0,0403
34	-1254,5103	0,2662	0,3333	0,0337	0,0671
13	-1078,9120	0,296	0,3667	0,0376	0,0710
35	-1069,1060	0,297	0,4000	0,0693	0,1026
5	-1037,3519	0,303	0,4333	0,0971	0,1304
8	-636,0192	0,376	0,4667	0,0575	0,0908
10	-266,2124	0,447	0,5000	0,0193	0,0526



36	-254,6933	0,450	0,5333	0,0504	0,0837
29	-214,1421	0,458	0,5667	0,0757	0,1090
23	-92,7067	0,482	0,6000	0,0850	0,1183
16	471,2422	0,593	0,6333	$7,2956 \times 10^{-3}$	0,0406
31	909,2834	0,675	0,6667	0,0412	$7,8761 \times 10^{-3}$
27	985,4137	0,688	0,7000	0,0213	0,0119
2	1019,1410	0,694	0,7333	$6,0207 \times 10^{-3}$	0,0393
1	1330,6953	0,746	0,7667	0,0127	0,0205
3	1705,5799	0,802	0,8000	0,0353	$1,9921 \times 10^{-3}$
22	2083,3692	0,850	0,8333	0,0500	0,0167
33	2160,9736	0,859	0,8667	0,0255	$7,7692 \times 10^{-3}$
14	2348,6130	0,879	0,9000	0,0120	0,0212
17	2744,0470	0,914	0,9333	0,0139	0,0193
28	3555,9629	0,962	0,9667	0,0282	$5,0655 \times 10^{-3}$
9	3946,3944	0,975	1,0000	$8,5607 \times 10^{-3}$	0,0247

Maior diferença obtida: 0,1304

Valor crítico: 0,2420 (para o nível de significância de 5 %)

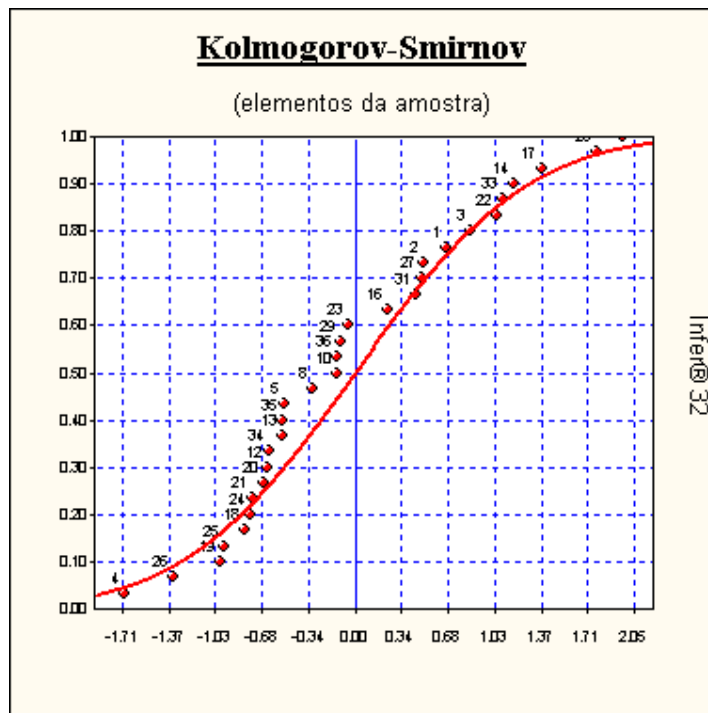
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 12
 Número de elementos negativos . : 18
 Número de sequências : 12
 Média da distribuição de sinais : 15
 Desvio padrão : 2,739



Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,1243
Limite superior . : -1,5119
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

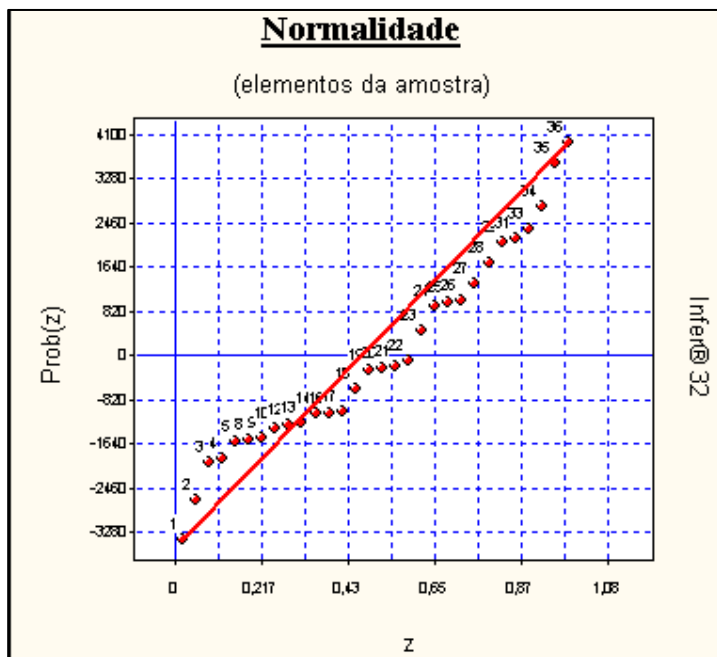
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0954
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8081
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

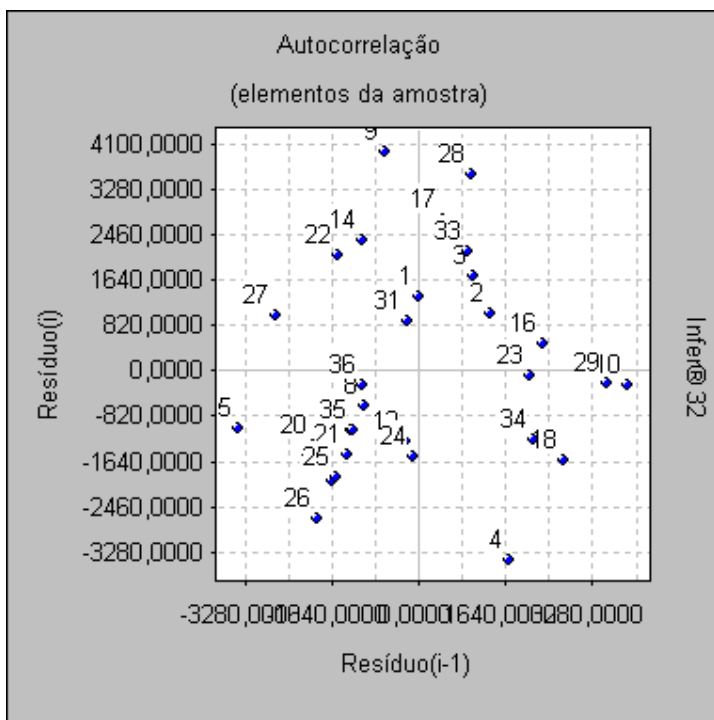
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,74 4-DU = 2,26

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.



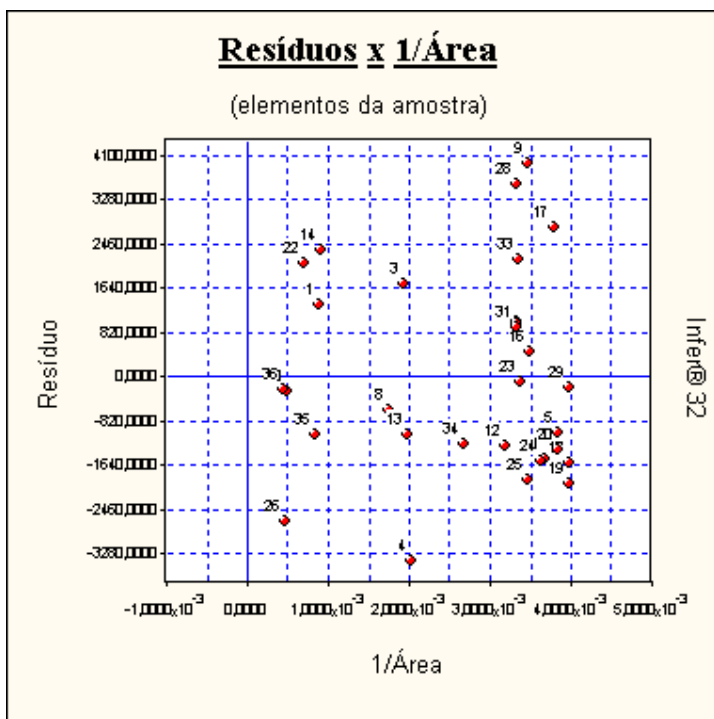
Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

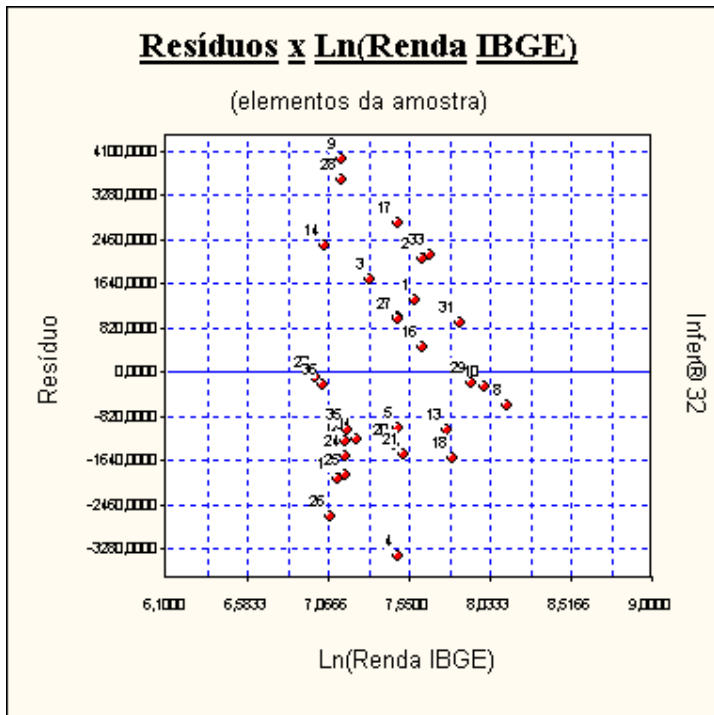
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

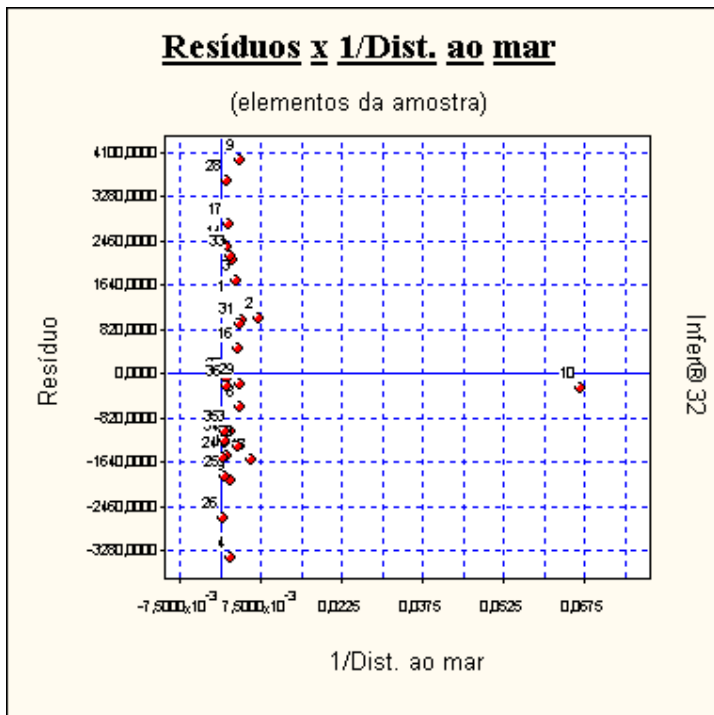




Resíduos x Variáveis Independentes

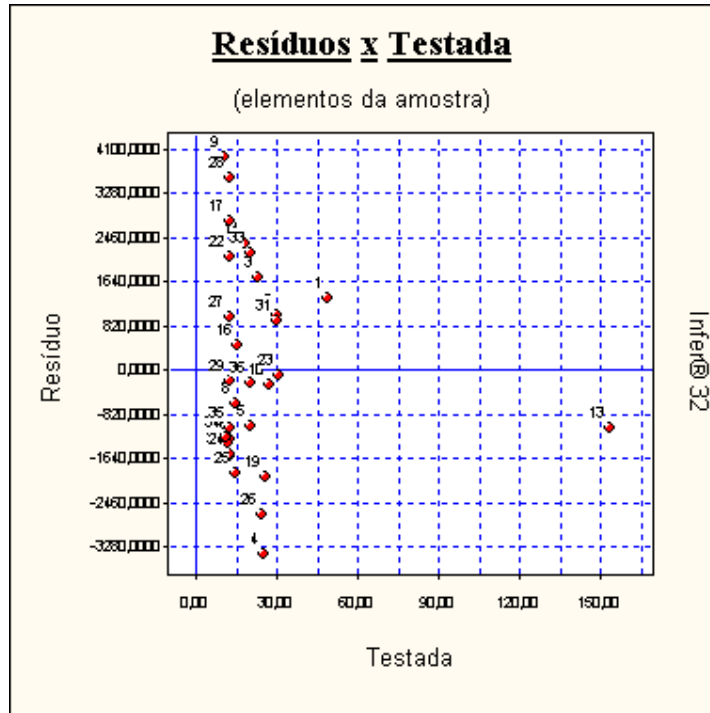


Resíduos x Variáveis Independentes

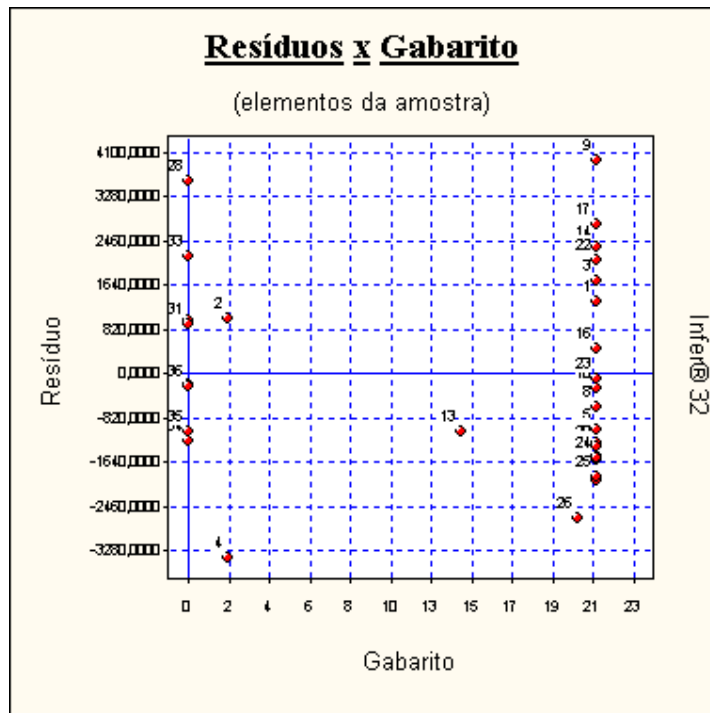




Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas





Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	252,00	2.310,00	2.322,09
Renda IBGE	1.083,41	3.406,11	1.564,48
Dist. ao mar	15,00	2.000,00	808,00
Posição	Meio de Quadra	3 Testadas	Esquina

Algumas das características do Terreno sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 2.322,09
- Renda IBGE . = 1.564,48
- Dist. ao mar .. = 808,00
- Posição = Esquina

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Bairro = Meia Praia
- Zona Urb. = ZR2
- Valor = ???
- Testada = 126,02
- Gabarito = 21

A variável Área extrapolou o limite amostral.

Estima-se Prç Unit do Terreno = R\$/m² 13.798,04

O modelo utilizado foi:

$[Prç\ Unit] = -52900 - 514016 / [Área] + 9894,4 \times Ln([Renda\ IBGE]) + 419532 / [Dist.\ ao\ mar] - 12752 / [Posição]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 11.947,27

Máximo: R\$/m² 15.648,81

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 2322,0899 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 32.040.288,76

Valor de mercado mínimo = R\$ 27.742.628,93

Valor de mercado máximo = R\$ 36.337.948,58

Avaliação da Extrapolação

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:

- Limite superior: até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.



Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (1)
Área	252,00	2.310,00	2.322,09	5,2x10 ⁻¹ % acima do lim. superior	Aprovada
Renda IBGE	1.083,41	3.406,11	1.564,48	Dentro dos limites	Aprovada
Dist. ao mar	15,00	2.000,00	808,00	Dentro dos limites	Aprovada
Posição	Meio de Quadra	3 Testadas	Esquina	Dentro dos limites	Aprovada

(1) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (2)
Prç Unit	1.666,67	49.431,54	13.798,04	Dentro dos limites	Aprovado

(2) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15,0% acima do limite amostral superior e de até 15,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite superior da amostra e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	12.886,53	14.709,55	1.823,01	13,21 %
Renda IBGE	13.651,88	13.944,20	292,33	2,12 %
Dist. ao mar	13.614,50	13.981,58	367,08	2,66 %
Posição	12.375,68	15.220,40	2.844,71	20,62 %
E(Prç Unit)	10.569,66	17.026,42	6.456,75	46,79 %
Valor estimado	11.947,27	15.648,81	3.701,54	26,83 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

- E(Prç Unit) possui uma precisão superior ao limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (Prç Unit) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	0,0953	0,0160%
Renda IBGE	6,3243	0,7170%
Dist. ao mar	-0,6426	-0,0376%
Posição	3187,9996	0,4620%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

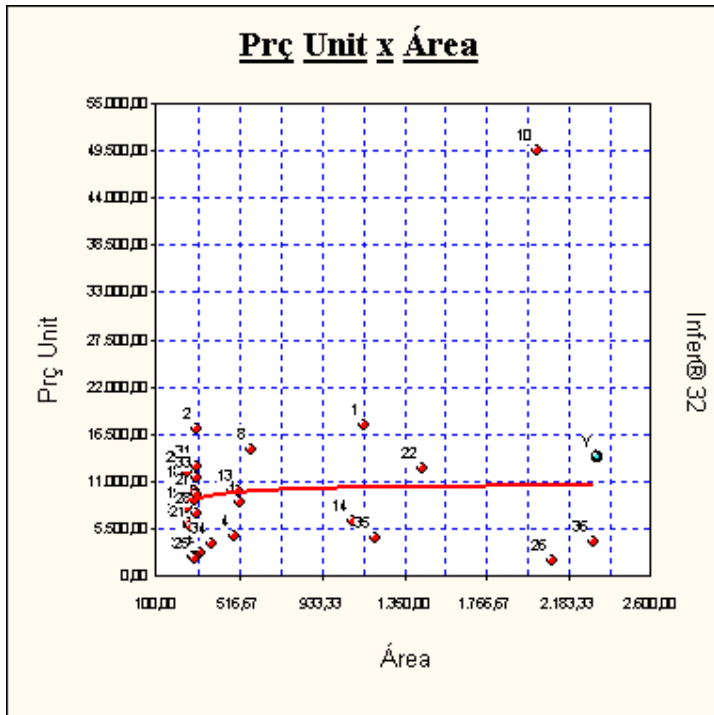
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.



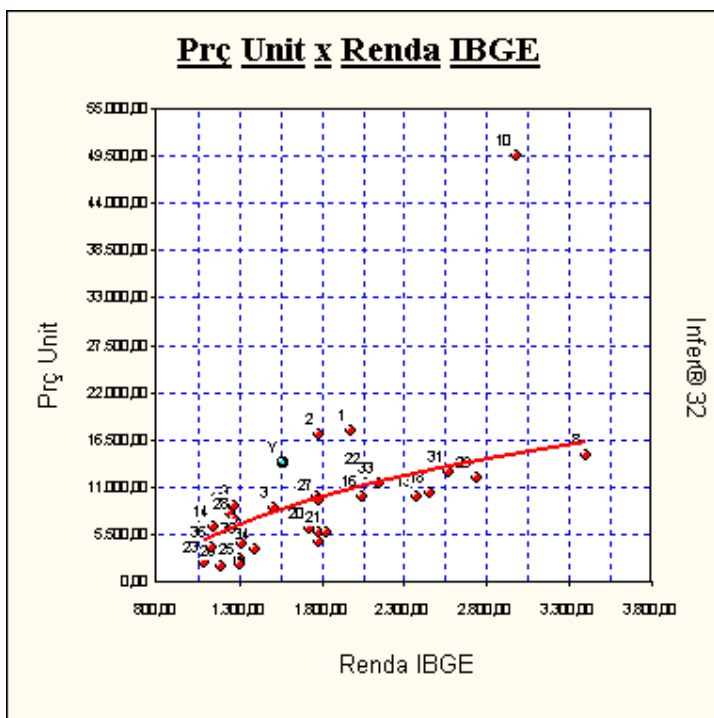
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 377,8431
- Renda IBGE = 1701,6611
- Dist. ao mar = 229,7557
- Posição = 1,0778

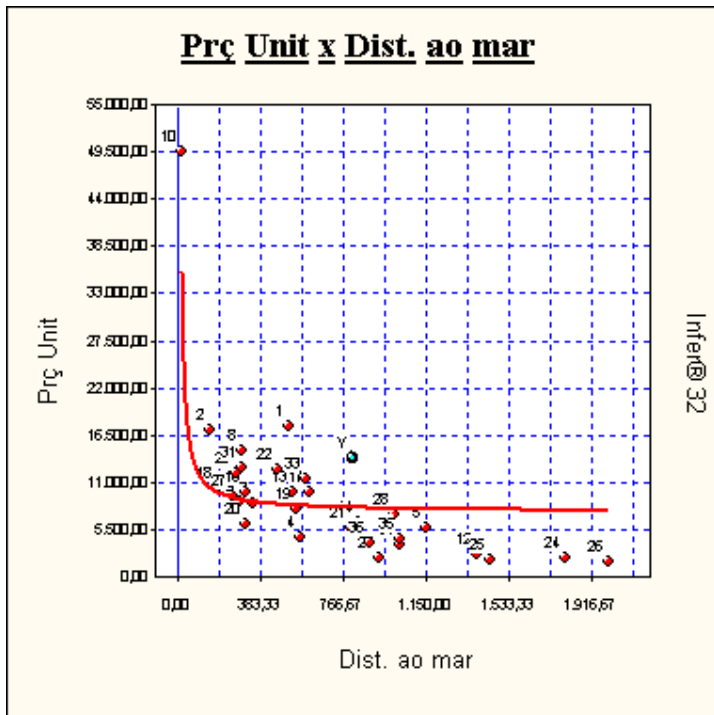


Gráficos da Regressão (2D)





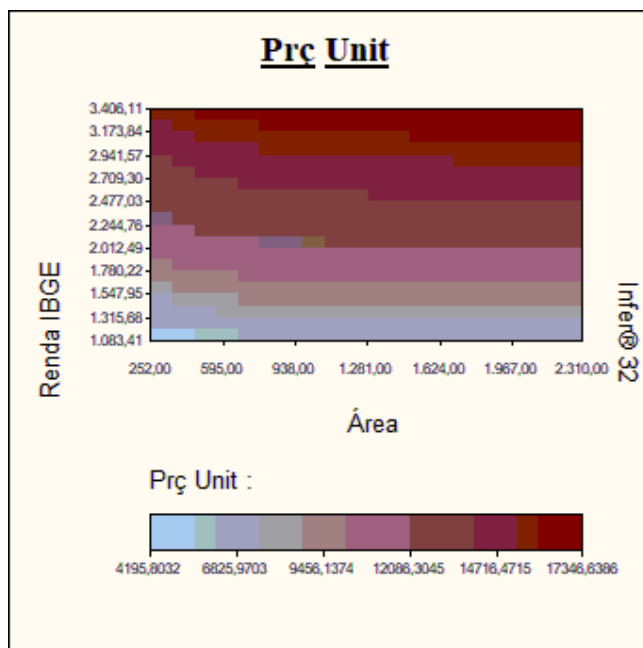
Gráficos da Regressão (2D)



Curvas de Nível

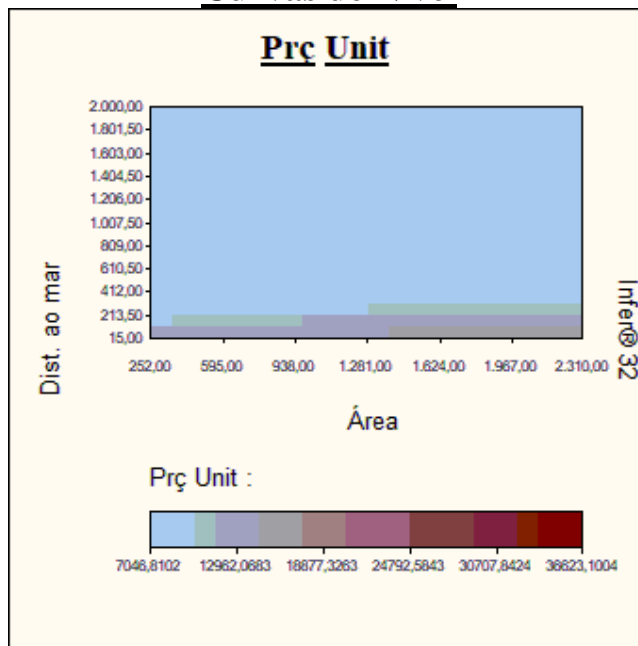
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 377,8431
- Renda IBGE = 1701,6611
- Dist. ao mar = 229,7557
- Posição = 1,0778

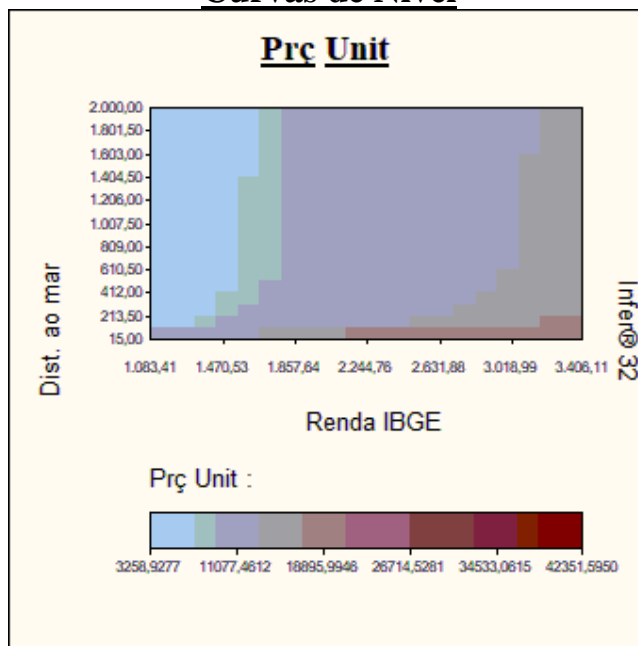




Curvas de Nível



Curvas de Nível



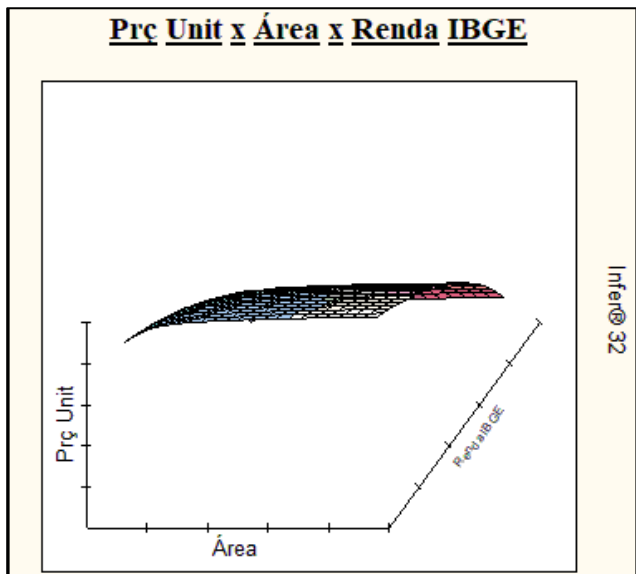
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

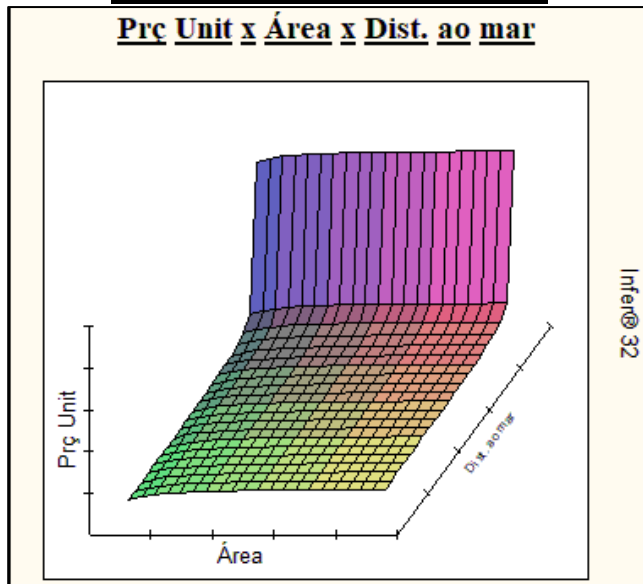
- Área = 377,8431
- Renda IBGE = 1701,6611
- Dist. ao mar = 229,7557
- Posição = 1,0778

Limites dos eixos dos gráficos:

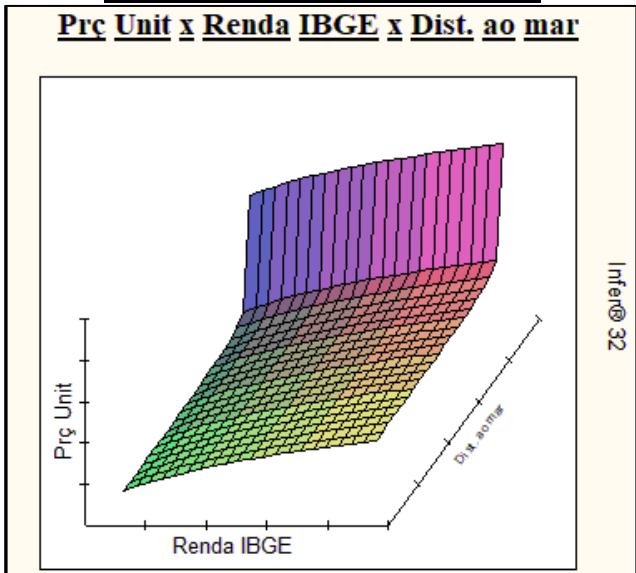
- Prç Unit : [1666,6700 ; 49431,5400]
- Área : [252,0000 ; 2310,0000]
- Renda IBGE : [1083,4100 ; 3406,1100]
- Dist. ao mar : [15,0000 ; 2000,0000]
- Posição : [1,0000 ; 3,0000]



Gráficos da Regressão (3D)



Gráficos da Regressão (3D)





ANEXO V – MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Cláudio de Souza - Interventor

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalado em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matricula nº 20192. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 42, do **LOTEJAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito: lateral Leste, no lote 40, e Oeste, no lote 44, medindo 21,43m em cada estrema.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426. L-2. Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

R,1-M-20192, Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 403, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRAJ e ITBI isento.
Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.
Emol.: Nihil. Selo(1): Isento.
Registrador.
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

AV-2-20192. Itapema, 25 de Março de 2021.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.
Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FOI14974-9NS1, isento.
Andrezza Regina Souza - Escrevente Substituída *[Assinatura]*

Av Nereu Ramos 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000 - Itapema - SC

Endereço: Rua Manoel Manoel, nº 686, Sala 04, Centro, Itapema/SC, CEP: 88.220-000
Fone: (47) 3368-2203 - e-mail: certidao@cpma.sc.gov.br

Documento Assinado Digitalmente por MADIM FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por MADIM FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Giovani de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20192 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:06:55.

Documento assinado digitalmente.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTA - NRE..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON CPF: 03177879001

Endereço: Avenida Marechal Rondon, nº 606 - Sala 04 - Centro, Itapema/SC - CEP: 89.200-000
Fone: (47) 3368-2643 - e-mail: certidao@epm.tjsc.jus.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Givanti de Souza - Interventor

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.871.748/0001-15 - Instaladas em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matricula nº 20193. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 44, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste, no lote 42, e Oeste, no lote 46, medindo 21,43m em cada estrema.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

R.1-M-20193. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação, Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.
Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.

Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

AV-2-20193. Itapema, 25 de Março de 2021.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávoro, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FO114975-NHMX, isento.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta

Av Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP: 88220-000 - Itapema - SC

Endereço: Avenida Nereu Ramos nº 686 - Sala 04 - Itapema - Itapema/SC - CEP: 88220-000
Fone: (47) 3368-2203 - e-mail: certidao@registroimoveis.sc.gov.br

Fim
1/2

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Pág. 92 de 125 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEA 00008487/2025 e o código 37UJU7A8B.



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMVSC
Giovani de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20193 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:06:55.

Documento assinado digitalmente.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTA - NRE..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Endereço: Avenida Maria Ramalho nº 1189 - Sala 04 - Centro - Itapema/SC - CEP 89.220-000 Fone: (47) 3608-2040 - e-mail: certidao@itapemasc.org.br	Página 25
---	--------------



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Elovanj de Souza - Interventor

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.671.746/0001-15 - Instalado em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20194. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 46, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste, no lote 44, e Oeste, no lote 48, medindo 21,43m em cada estrema.

PROPRIETÁRIA: **R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

R.1-M-20194. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, Fls.102/v.

Outorgante: **R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.**

Outorgada: **SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-3, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.

Emol.: Nihil; Selo(l): Isento.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

AV-2-20194. Itapema, 25 de Março de 2021.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FO114976-AV01, isento.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andarinhá - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 89220-000 - Itapema - SC

Endereço: Avenida Nereu Ramos, nº 686 - Sala 04 - Centro - Itapema/SC - CEP 89220-000
Fone: (47) 3368-2203 - e-mail: dgt@sc.gov.br

Página 12

Documento Assinado Digitalmente por MADINI FERNANDA POZZOBON - CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por MADINI FERNANDA POZZOBON - CPF: 03177879001

Pág. 94 de 125 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEA 00008487/2025 e o código 37UU7A8B.



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Giovani de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20194 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:06:56.

Documento assinado digitalmente.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTO - NRE..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Elovanj de Souza - Interventor

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 09.671.746/0001-15 - Instalado em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20195. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 48, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste, no lote 46, e Oeste, no lote 50, medindo 21,43m em cada estremo.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador:
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

R.1-M-20195. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, Fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-3, Saco Grande II, Florianópolis-SC.
Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.
Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.
Registrador:
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

AV-2-20195. Itapema, 25 de Março de 2021.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.
Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FO114977-QF2W, isento.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta *[Assinatura]*

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP: 88220-000 - Itapema - SC

Endereço: Avenida Nereu Ramos, nº 686, Sala 04, Centro, Itapema/SC - CEP: 88220-000
Fone: (47) 3368-2203 - e-mail: dnt@sc.gov.br

Página 12

Documento Assinado Digitalmente por MADINI FERNANDA POZZOBON - CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por MADINI FERNANDA POZZOBON - CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Giovani de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20195 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:06:57.

Documento assinado digitalmente.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTO - NRE..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Elovanir de Souza - Interventor

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.671.746/0001-15 - Instalados em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20196. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 50, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste, no lote 48, e Oeste, no lote 52, medindo 21,43m em cada estrema.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, #20, apto. 301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

R.1-M-20196. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.
Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.
Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.
Registrador.
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

AV-2-20196. Itapema, 25 de Março de 2021.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:
Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de Fiscalização: FO114978-YG2R, isento.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *[Assinatura]*

Av Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP: 88220-000 - Itapema - SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Giovani de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20196 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:06:58.

Documento assinado digitalmente.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTO - NRE..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



- Continuação da Matrícula 20197 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:06:58.

Documento assinado digitalmente.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTO - NRE..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Giovani de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20198 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:06:59.

Documento assinado digitalmente.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTO - NRE..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Giovani de Souza - Interventor

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.671.746/0001-15 - Instalados em 28/02/2009

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matricula nº 20199. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 56, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,00m² (matros quadrados), sem benfeitorias, frente ao Sul em duas linhas, sendo a primeira de 5,81m e a segunda linha em curva de 14,14m, na Rua 306, fundos de 14,81m, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Oeste de 21,43m, no lote 54, e Oeste de 12,43m, na Rua B.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15-09-2004, deste Ofício.

Registrador.
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

R.1-M-20199. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Dutorgente: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
Dutorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.
Valor: R\$100.000,00, FRJ e ITBI Isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.
Emol.: Nihil; Selc(1): Isento.
Registrador.
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

Av. Nereu Ramos, 886 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2208 - CEP 88220-000 - Itapema - SC

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Giovani de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20199 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:06:59.

Documento assinado digitalmente.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTA - NRE..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
 Giovani de Souza - Interventor

continuação da MATRÍCULA n° 20200 - Registro Geral folha 1 verso
 Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta

[Handwritten signature]

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala D4, Centro, Fone/Fax: (47) 3366-2643 - CEP 88220-000-Itapema/SC.

Endereço: Avenida Nereu Ramos, nº 686, Sala D4, Centro, Itapema/SC - CEP 88 220-000 Fone: (47) 3366-2643 - e-mail: cert@aditapemascc.com.br	Página 3/3
--	---------------



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Glovaní de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20200 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:07:00.

Documento assinado digitalmente.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTO - NRE..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON. CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON. CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Sloviani de Souza - Interventor

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalado em 20/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matricula nº 20201. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 60, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 303,50m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 11,74m, ao Sul, na Rua 306, fundos de 11,70m, ao Norte, com terras de quem-dá-direito; lateral Leste de 25,62m, no lote 58, e Oeste de 26,60m, no lote 61.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15-09-2004, deste Ofício.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

R.1-M-20201, Itapema, 10 de Junho de 2009.

DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.

Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.

Emol.: Nihil, Selo(1): Isento.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

AV-2-20201, Itapema, 25 de Março de 2021.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávoro, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FO114982-DEIX, isento.

Andreza Regina Souza - Escrivente Substituta

Av Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 89220-000 - Itapema - SC

Endereço: Avenida Nereu Ramos, nº 686 - Sala 04 - Centro - Itapema/SC - CEP 89220-000
Fone: 3377262-340 e-mail: sed@sc.gov.br

Página 109 de 125

Documento Assinado Digitalmente por MADINI FERNANDA POZZOBON - CPF 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por MADINI FERNANDA POZZOBON - CPF 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Giovani de Souza - Interventor

- Continuação da Matrícula 20201 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:07:01

Documento assinado digitalmente.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTO - NRE..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Elovanj de Souza - Interventor

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 02.671.746/0001-15 Instalados em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20202. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 61, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 521,64m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 12,13m, ao Sul, na Rua 306, fundos de 26,13m, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste de 26,60m, no lote 60, e Oeste de 30,98m, com terras do Loteamento Jardim Recanto dos Pássaros.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Mareu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador:
Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

R.1-M-20202. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.
Valor: R\$250.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31907, de 14/05/2009.
Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.

Registrador:
Cláudia Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

AV-2-20202. Itapema, 25 de Março de 2021.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.
Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FOI14983-SPDM, isento.
Andrezza Regina Souza - Escrevente Substituta *[Assinatura]*

Av. Mareu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000 - Itapema - SC

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Pág. 111 de 125 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEA 00008487/2025 e o código 37UU7A8B.



- Continuação da Matrícula 20202 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 22/08/2022-13:07:01.

Documento assinado digitalmente.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Validade de 30 dias

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor - ISENTO - NRE..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001

Documento Assinado Digitalmente por NADINI FERNANDA POZZOBON, CPF: 03177879001



ANEXO VI – ESPELHOS CADASTRAIS – PREFEITURA MUNICIPAL



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0504	Número Cadastro 8931	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 42	Inscrição Anterior 01.02.214.0504.000	Matrícula RI- ITAP1	Loteamento 231 - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA, 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



13/03/2019 15:32:43

MEDIDAS

Área do Lote (m²) 300,01	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 21,43
Seção-Lado 521-D	Medida Testada (m) 14,00	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306

CARACTERÍSTICAS

LOTE

Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Imune/Isento IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Meio De Quadra	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passoio Não	Limitação/Murado Muro	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo

Emitido em: 06/02/2025 03:52:19

Operador: Público Geomias

Página 1 / 1



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0518	Número Cadastro 8932	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 44	Inscrição Anterior 01.02.214.0518.000	Matrícula RI- ITAP	Loteamento 23L - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



MEDIDAS

Área do Lote (m²) 300,01	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 21,43
Seção-Lado 521-D	Medida Testada (m) 14,00	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306

CARACTERÍSTICAS

LOTE

Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Isenção IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Meio De Quadra	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passelo Não	Limitação/Murado Muro	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0532	Número Cadastro 8933	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 46	Inscrição Anterior 01.02.214.0532.000	Matrícula RI- ITAP	Loteamento 231 - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTE

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



137039019-15-35-32

MEDIDAS

Área do Lote (m²) 300,01	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 21,43
Seção-Lado 521-D	Medida Testada (m) 14,00	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306

CARACTERÍSTICAS

LOTE

Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Isento/Isento IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Meio De Quadra	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passelo Não	Limitação/Murado Muro	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativa



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0546	Número Cadastro 8934	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 48	Inscrição Anterior 01.02.214.0546.000	Matrícula RI- ITAP.1	Loteamento 23L - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

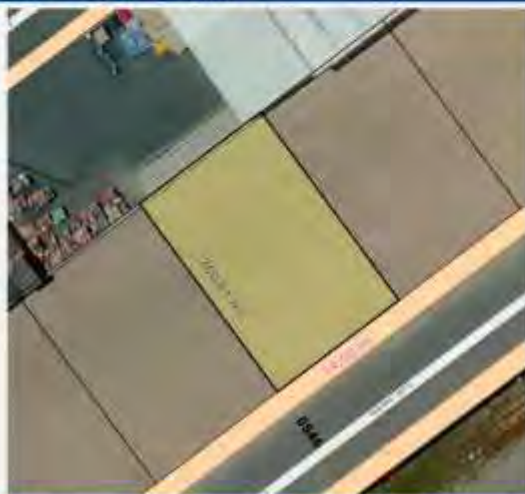


IMAGEM DO IMÓVEL



MEDIDAS

Área do Lote (m²) 300,01	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 21,43
Seção-Lado 521-D	Medida Testada (m) 14,00	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306

CARACTERÍSTICAS

LOTE			
Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Isenção IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Meio De Quadra	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passado Não	Limitação/Murado Muro	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0560	Número Cadastro 8935	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 50	Inscrição Anterior 01.02.214.0560.000	Matrícula RI- ITAP	Loteamento 23L - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTE

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



MEDIDAS

Área do Lote (m²) 300,01	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 21,43
Seção-Lado 521-D	Medida Testada (m) 14,00	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306

CARACTERÍSTICAS

LOTE

Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Isenção IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Meio De Quadra	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passado Não	Limitação/Murado Muro	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0572	Número Cadastro 8036	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 52	Inscrição Anterior 01.02.214.0572.000	Matrícula RI- ITAP.1	Loteamento 23L - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



13/03/2019 15:34:12

MEDIDAS

Área do Lote (m²) 261,02	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 21,43
Seção-Lado 521-D	Medida Testada (m) 12,18	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306

CARACTERÍSTICAS

LOTE

Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Isenção IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Meio De Quadra	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passado Não	Limitação/Murado Muro	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0584	Número Cadastro 8037	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 54	Inscrição Anterior 01.02.214.0584.000	Matrícula RI- ITAP.	Loteamento 23L - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



13/03/2016 15:34:28

MEDIDAS

Área do Lote (m²) 261,02	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 21,43
Seção-Lado 521-D	Medida Testada (m) 12,18	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306

CARACTERÍSTICAS

LOTE

Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Isenção IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Meio De Quadra	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passado Não	Limitação/Murado Muro	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0613	Número Cadastro 8938	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 56	Inscrição Anterior 01.02.214.0613.000	Matrícula RI- ITAP	Loteamento 231 - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



09/07/2023-00:00:00

MEDIDAS

Área do Lote (m²) 300,0	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 27,12
Seção-Lado 521-D	Medida Testada (m) 11,06	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306
Seção-Lado 311-D	Medida Testada (m) 18,30	Número Testada 2	Nome do Logradouro AVN TERCEIRA AVENIDA

CARACTERÍSTICAS

LOTE			
Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Isenção IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Esquina/Mais De Uma Frente	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passivo Não	Limitação/Murado Sem	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0668	Número Cadastro 8940	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 60	Inscrição Anterior 01.02.214.0668.000	Matrícula RI- ITAP	Loteamento 231 - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



09/07/2023 00:00:00

MEDIDAS

Área do Lote (m²) 305,5	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 26,11
Seção-Lado 563-D	Medida Testada (m) 11,70	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306
Seção-Lado 311-E	Medida Testada (m) 24,80	Número Testada 2	Nome do Logradouro AVN TERCEIRA AVENIDA

CARACTERÍSTICAS

LOTE

Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Imune/Isento IPTU Imune
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Esquina/Mais De Uma Frente	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passoio Não	Limitação/Murado Sem	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo



Prefeitura Municipal de Itapema/SC - Secretaria de Finanças

Boletim Cadastral Imobiliário - BCI

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.02.214.0680	Número Cadastro 8941	Quadra Loteamento 00	Complemento -
Lote Loteamento 61	Inscrição Anterior 01.02.214.0680.000	Matrícula RI- ITAP.1	Loteamento 231 - JARDIM LAGOINHA (ZONA 02)

CONTRIBUINTES

CPF/CNPJ Sem Permissão	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-------------------------------

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço RUA. 306	Número de Imóvel S/N	Bairro MEIA PRAIA
----------------------	-------------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



IMAGEM DO IMÓVEL



13/03/2019 15:39:01

MEDIDAS

Área do Lote (m²) 521,64	Número de Unidades 0	Área Total Construída (m²) 0,00	Profundidade (m) 43,0
Seção-Lado 563-D	Medida Testada (m) 12,13	Número Testada 1	Nome do Logradouro RUA 306

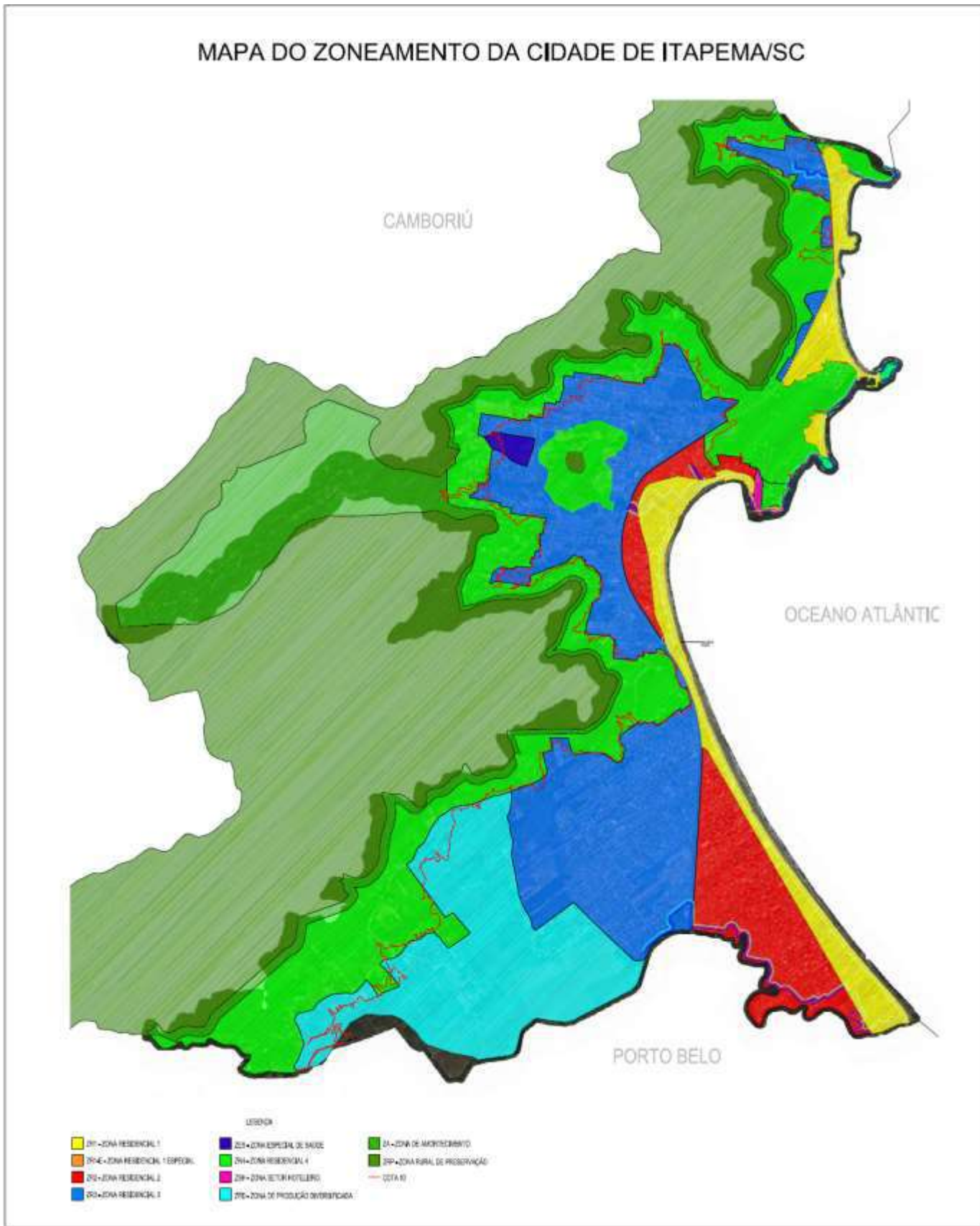
CARACTERÍSTICAS

LOTE

Ocupação Do Lote Não Construído	Patrimônio Público Estadual	Utilização Do Imóvel Terreno Sem Uso	Isento/Isento IPTU Isento
Isento Tsu Não	Situação Na Quadra Meio De Quadra	Topografia Plano	Pedologia Firme
Passado Não	Limitação/Murado Sem	DESAPROPRIAR Não	Situação do Imóvel Ativo



ANEXO VII – MAPA DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE ITAPEMA/SC



Mapa do Zoneamento do Município de São José/SC

Fonte: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/i/itapema/lei-complementar/2024/15/143/lei-complementar-n-143-2024-dispoe-sobre-a-revisao-o-plano-diretor-do-municipio-de-itapema-sc-e-da-outras-providencias>