



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

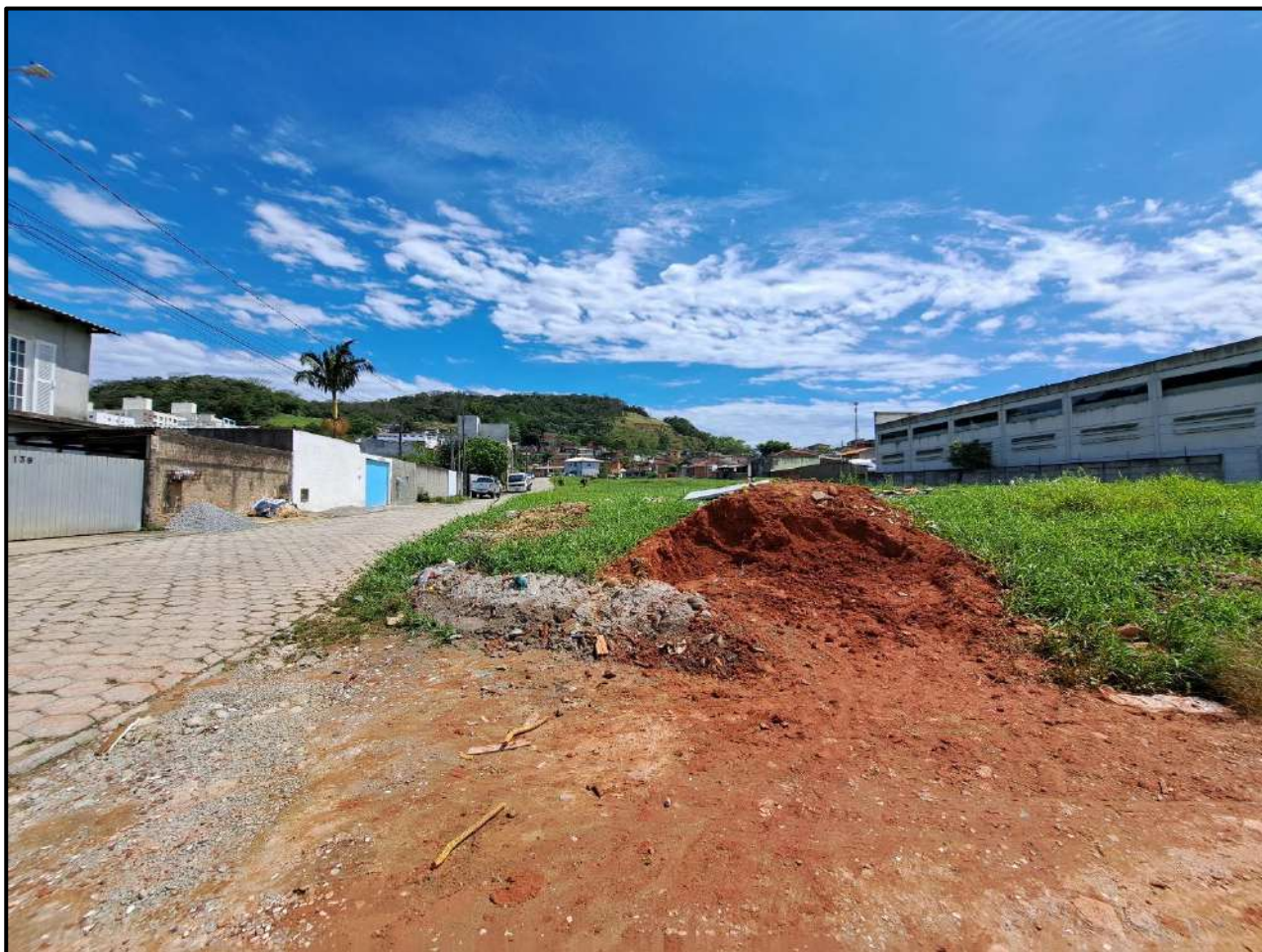
OUT. 2025





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

SIGEP 6163



TERRENO URBANO

REAL PARQUE

SÃO JOSÉ/SC



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

DATA DA AVALIAÇÃO:

▪ Outubro de 2025

DATA DA VISTORIA:

▪ Outubro de 2025.

PROPRIETÁRIO:

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

OBJETO:

▪ Terreno Urbano.

FINALIDADE:

▪ Determinação do valor de mercado para alienação.

TIPO DE AQUISIÇÃO:

▪ Dação em pagamento.

METODOLOGIA(S):

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

LOCALIZAÇÃO:

▪ Rua Laura Silveira Gonçalves, S/N – Real Parque – São José – SC.

COORDENADAS:

▪ -27.570563°, -48.640897°

ÁREA TOTAL ESCRITURADA:

▪ 4.484,08 m² (AV1/2.176)

DOCUMENTAÇÃO:

▪ Matrícula 2.176 - 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de SÃO JOSÉ – SC – 2ª Circunscrição.

PREFEITURA:

(Inscrição imobiliária)

▪ 02.03.551.0150

ESPECIFICAÇÃO:

▪ Grau III de Fundamentação
▪ Grau III de Precisão

AVALIAÇÃO DE MERCADO

POR (intervalar):

Valor de Mínimo:

R\$ 4.433.683,32(Quatro milhões quatrocentos e trinta e três mil seiscentos e oitenta e três reais e trinta e dois centavos).

Valor – Tendência

Central (c/ arred.):

R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais).

Valor de Máximo:

R\$ 5.736.750,67(Cinco milhões setecentos e trinta e seis mil setecentos e cinquenta reais e sessenta e sete centavos).



Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	5
3. OBJETIVO	5
4. FINALIDADE.....	5
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS	8
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	8
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS	9
9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS.....	10
9.2. ANÁLISE DO MODELO	11
9.2.1 INTERVALO DE CONFIANÇA	11
9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	12
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO	16
ANEXO II – PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA.....	18
ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO	21
ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL	51
ANEXO V – BCI – CADASTRO MUNICIPAL	52
ANEXO VI – CONSULTA DE VIABILIDADE	53
ANEXO VII – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO.....	59
ANEXO VIII – PLANTA DE DESMEMBRAMENTO	61
ANEXO IX – ART	62



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme consta na matrícula 2.176 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da São José/SC – 2ª Circunscrição, o avaliando pertence ao Estado de Santa Catarina - CNPJ: 82.951.229/0001-76.

3. OBJETIVO

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

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

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

4. FINALIDADE

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



5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: terreno urbano com área total de 4.484,08 m², denominado Área 01, originado do desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal de São José sob o protocolo nº 12117/2019, situado no bairro Real Parque, neste município e comarca de São José/SC, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao sudeste, em único lance, para via pública; faz divisa ao norte com imóvel matrícula nº 2.179; ao oeste com imóvel matrícula nº 2.179 e ao sul com imóvel matrícula nº 2.176 do mesmo registro, conforme coordenadas geográficas expressas no sistema geodésico brasileiro DATUM SIRGAS 2000, projeção UTM.

O imóvel está devidamente matriculado sob o nº 2.176 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC, com titularidade atual em nome do Estado de Santa Catarina, adquirido por dação em pagamento da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC, conforme Escritura Pública lavrada no 4º Ofício da Trindade, em Florianópolis/SC, aos 31 de março de 2025, registrada sob o R.3/2.176.

A região onde o imóvel se insere localiza-se no bairro Real Parque, no perímetro urbano do Município de São José/SC, caracterizada por uso predominantemente misto (residencial e comercial), com infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água tratada, energia elétrica, coleta de lixo, rede de telefonia, internet e drenagem pluvial.



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

REGISTRO GERAL

Livro Nº 2

Matrícula Nº. 2.176

2º Registro de Imóveis de São José

ESTADO DE SANTA CATARINA

Wolfgang Olávio de Oliveira Duarte Stühr - Registrador

CNM: 162230.2.0002176-75

Ficha 01

Data: 10/09/2024

Identificação do Imóvel: Terreno urbano com área de **4.984,08m²**, denominado **ÁREA 01**, originado do desmembramento aprovado pela P.M.S.J. sob o protocolo nº 12117/2019, em data de 29/07/2019, situado no bairro Real Parque, neste município e comarca de São José/SC, com as seguintes medidas e confrontações, de quem do terreno olha para a via pública: **frente** ao sudeste, em único lance, parte do vértice '12' com coordenadas E=732.963,348 e N=6.948.171,635, deste segue com azimute de 237º17'11" e distância de 126,03 metros, até chegar ao vértice '13', confronta com a Rua Laura Silveira Gonçalves; **fundos** ao noroeste, em único lance, parte do vértice '10' com coordenadas E=732.851,704 e N=6.948.144,377, deste segue com azimute de 56º38'39" e distância de 108,85 metros, até chegar ao vértice '11', confronta com Lotçamento Vitória Régia; **lateral direita** ao oeste, em dois lances, o primeiro lance parte do vértice '13' com coordenadas E=732.857,307 e N=6.948.103,522, deste segue com azimute de 350º10'20" e distância de 36,42 metros, até chegar ao vértice '14', confronta com imóvel matrícula nº 2.179 do Livro 2/RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC, e o segundo lance parte do vértice '14' com coordenadas E=732.851,091 e N=6.948.139,405, deste segue com raio de 12,21 metros e distância de 36,42 metros, até chegar ao vértice '10', confronta com Servidão Zélia de Fátima Rodrigues, e, finalmente, na **lateral esquerda** ao nordeste, em único lance, parte do vértice '11' com coordenadas E=732.942,612 e N=6.948.204,220, deste segue com distância de 38,62 metros, até chegar ao vértice '12', vértice de origem desta descrição, confronta com imóvel matrícula nº 2.177 do Livro 2/RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. Coordenadas georreferenciadas pelo sistema geodésico brasileiro DATUM SIRGAS 2000. Projeção UTM.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITACAO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - COHAB/SC, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ n. 83.883.710/0001-34, com sede na Rua Dr. Púlvio Aducci, nº 763, Estreito, Florianópolis/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, Matrícula nº 2.175 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. Protocolo: 1.726 de 26/08/2024. Emolumentos, ISS e FRJ: Isentos. Selo de fiscalização: HDI84459-7NZ6. Assinado Eletronicamente por Marina Schmitz Faria - Escrevente Substituta

AV.1/2.176, 13 de setembro de 2024. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.**

Procede-se esta averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, para retificar a descrição do imóvel, para constar que a área correta é **4.484,08m²** e não como constou. Protocolo nº 2.056 de 13 de setembro de 2024. Emolumentos, FRJ e ISS: Não incidentes. Selo de fiscalização: HDJ40115-189H.

Assinado Eletronicamente - Substituto Ederson Sutil Antunes

Figura 1 - Matrícula do avaliando.



Figura 2 – Localização do avaliando.



6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- a) Matrícula nº 2.176 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC;
- b) Vistoria realizada em 07 de outubro de 2025;
- c) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- d) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- e) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com finalidade diversa à que se destina;
- b) O profissional envolvido neste trabalho não tem interesse financeiro no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos e terceiros envolvidos;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) Foram realizadas análises e procedimentos considerados adequados, contudo não há responsabilidade por informações fornecidas por terceiros e não haverá responsabilidade, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento deste laudo;
- f) O imóvel está localizado no perímetro urbano de São José com concentração de residências no entorno;
- g) Considerado para o cálculo do imóvel a área estabelecida na matrícula;



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- Desempenho do mercado: **normal**;
- Absorção do bem pelo mercado: **baixo**;
- Quantidade de ofertas de bens similares: **baixa**;
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em incorporação imobiliária.

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

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

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

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

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

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



9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de considerando três variáveis independentes — **Área, Distância a um Polo Valorizante (BR-101) e Testada** — tendo como variável dependente o **Valor Unitário (R\$/m²)**. Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: Renda - IBGE, Gabarito, Coeficiente de aproveitamento, porém, a análise destas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade e/ou outras situações estatísticas que não representaram adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

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

Variável Dependente:

Preço Unitário: Foi utilizado como variável dependente o preço, em reais, por metro quadrado do imóvel.

Variáveis Independentes:

a) **Bairro (variável não utilizada no modelo):** Variável qualitativa nominal, que indica a localização do imóvel dentro do município, delimitada por bairros oficiais ou consagrados pelo uso. Embora seja relevante para percepção de valor, não foi utilizada no modelo por já estar representada de forma mais objetiva por variáveis de renda, zoneamento e infraestrutura.

b) **Zona Urbana (variável não utilizada no modelo):** Variável qualitativa que representa a classificação da área conforme o Plano Diretor ou legislação urbanística municipal. Apesar de interferir nas restrições de uso e no potencial construtivo, foi desconsiderada no modelo, pois tais efeitos já são captados por variáveis como coeficiente de aproveitamento (CA), gabarito e testada.

c) **Valor [R\$] (variável não utilizada no modelo):** Variável quantitativa contínua, expressa em reais (R\$), que corresponde ao valor total do imóvel. Não foi considerada no modelo por se tratar do próprio resultado esperado da avaliação, evitando redundância ou circularidade.

d) **Área [m²] :** Variável numérica contínua que representa a metragem total do terreno (ou da unidade, conforme o caso). Parte-se do pressuposto de que maiores áreas tendem a ter maior valor de mercado, ainda que em alguns casos o preço unitário diminua devido a economias de escala.

e) **Renda IBGE [R\$] (variável não utilizada no modelo):** Variável numérica que representa a renda média domiciliar da região, conforme dados do Censo Demográfico de 2022 do IBGE. A lógica é que regiões com maior renda tendem a apresentar imóveis com valores mais elevados. Não foi incluída no modelo para evitar sobreposição com variáveis espaciais mais específicas.

f) **Gabarito (variável não utilizada no modelo):** Variável qualitativa ordinal, que representa o número máximo de pavimentos permitido para construção na região, conforme o Plano Diretor. Reflete a intensidade de ocupação possível do terreno. Não foi utilizada no modelo por não ter impacto direto sobre os terrenos avaliados neste estudo.



g) **CA max (variável não utilizada no modelo):** Variável quantitativa que representa o **Coefficiente de Aproveitamento Máximo**, isto é, a relação entre a área máxima edificável e a área do terreno, definida pela legislação de uso do solo. Embora relevante para potencial construtivo, não foi utilizada no modelo por ausência de variação significativa entre as amostras.

h) **Testada [m]:** Variável numérica contínua que indica a medida linear da frente do lote voltada para a via pública. Terrenos com maior testada costumam ter melhor aproveitamento arquitetônico e maior valorização comercial.

i) **Distância à BR-101 [m]:** Variável numérica contínua que representa a distância, em metros, entre o imóvel e a rodovia BR-101. A lógica é que a proximidade com a principal via de acesso regional tende a aumentar a acessibilidade e, conseqüentemente, o valor do imóvel. Por outro lado, distâncias muito curtas podem trazer externalidades negativas (ruído, tráfego intenso).

9.2. ANÁLISE DO MODELO

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

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

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

Nesse sentido, atualmente existem no mercado diversos softwares disponíveis para o tratamento de dados por regressão. No presente trabalho foi utilizado o sistema denominado Infer32.

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:

$$(\text{Valor Unitário}) = [\text{Prç Unit}] = \text{Exp}(5,8886 - 5,3140 \times 10^{-5} \times [\text{Área}] + 0,4559 \times \text{Ln}([\text{Testada}]) - 3,6245 \times 10^{-4} \times [\text{Distancia à BR101}])$$

9.2.1 INTERVALO DE CONFIANÇA

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



conforme modelo estatístico anexo.

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

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

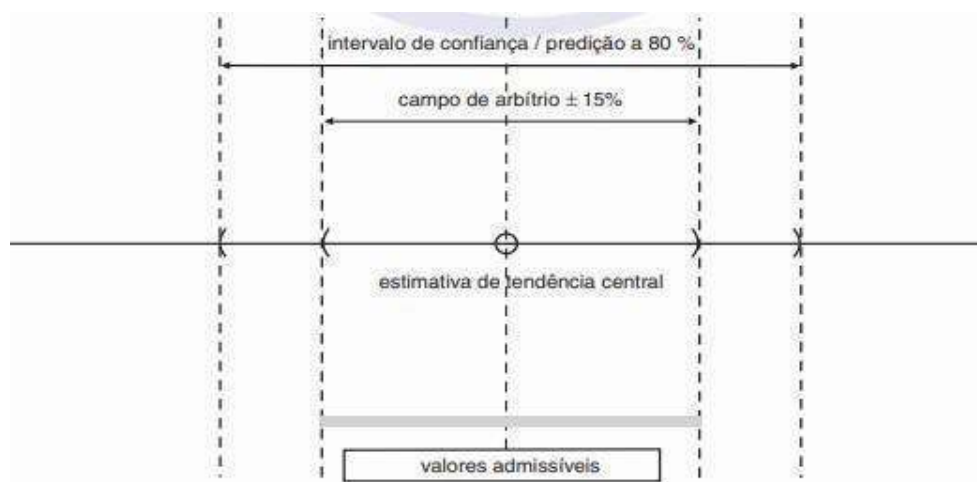


Figura 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

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

9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área privativa registrada na matrícula pelo preço unitário definido pelo valor médio do intervalo de



confiança de 80,0 % para o valor estimado do metro quadrado, obtido do modelo de regressão.

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

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

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

A – Área do terreno, em m²;

$$V = R\$1.124,71/\text{m}^2 \times 4.484,08 \text{ m}^2$$

$$V = R\$ 5.043.289,61$$

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

$$V_{\text{arredondado}} = R\$5.000.000,00$$

Valor por sala (tendência central) = R\$5.000.000,00 (Cinco milhões de reais.)

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

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

10.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de	6 (k+1), onde k é o	4 (k+1), onde k é o	3 (k+1), onde k é o	3



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

	dados de mercado efetivamente utilizados	número de variáveis independentes	número de variáveis independentes	número de variáveis independentes	
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
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		1, 2, 4, 5, 6	3		GRAU III

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

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

10.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 5,89%, Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2.

Amplitude do Intervalo de Confiança para a estimativa de valor:



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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 988,76 /m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 1.279,36/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 1.124,71/m².

Logo: Amplitude IC/Valor médio = $\frac{(1.279,36 - 988,76)}{1.124,71} \times 100\% = 25,83\%$

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

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

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

Florianópolis, 15 de outubro de 2025.

Eng.º Civil Bruno Ceotto Sobrinho

CREA-SC: 181647-1

Mat. 645.756-8-01

ANEXOS

- ANEXO I – Registro Fotográfico;
- ANEXO II – Planilha de elementos utilizados na amostra;
- ANEXO III – Modelo Estatístico;
- ANEXO IV – Certidão do Imóvel;
- ANEXO V – BCI – Cadastro Municipal;
- ANEXO VI – Consulta de Viabilidade;
- ANEXO VII – Levantamento Topográfico Georreferenciado;
- ANEXO VIII – Planta de Desmembramento;
- ANEXO IX – ART.



ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Vista frontal e Rua.



Fotos 03 e 04 – Rua frontal e área lateral.



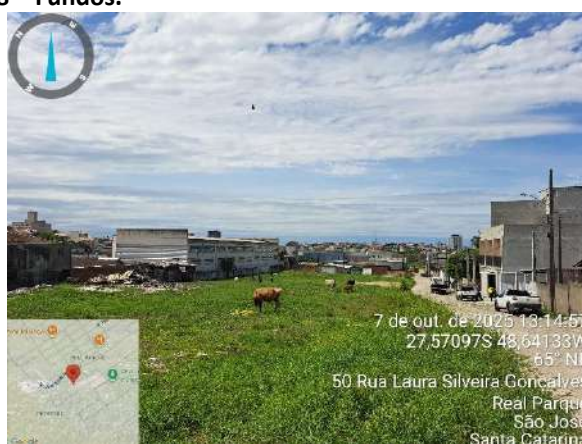
Fotos 05 e 06 – Vista interna.



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



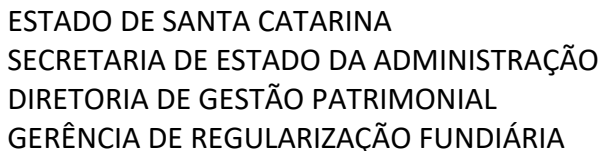
Fotos 07 e 08 – Fundos.



Fotos 09 e 10 – Fundos.



Fotos 11 e 12 – Rua de acesso.



Elemento	SIGEP 6163 Matrícula 2176 - 2º Reg. Imóveis Comarca de São José	google.com/maps/@-27.13777,-48.38777,6W/dtq=27.13777,-48.38777,6W/dm=48.6407417,156m/data=!3m1!1e3!4m3!1sR. Laura Silveira Gonçalves, s/n - Real Parque, São José - SC	27°34'13.9"S 48°38'27.4"W	R. Laura Silveira Gonçalves, s/n - Real Parque, São José - SC	São José	Real Parque	ZA-10	4.984,08	0,00	2.589,56	4	2	171,00	2600,00
-----------------	--	--	--------------------------------------	---	-----------------	--------------------	-------	----------	-------------	-----------------	----------	----------	---------------	----------------

Pág. 18 de 62 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe-sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002769/2025 e o código 03NM71TU.



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

13		Supervisão Consultoria Imobiliária CRECI: 916-J Código do anunciante: AR0023 Cód. ImoveWeb: 3005591357	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-3528-m-por-rs-3125830-seriao-do-marum-33867m2-2714-100004834449044.jpg?firstimage=true	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/30/05/59/13/57/1200x1200/4834449044.jpg?firstimage=true	27°36'41.9"S 48°40'14.8"W	Rua Maria Madalena Kremer Wiese 4, Sertão do Marum, São José/SC	São José	Sertão do Marum	ZB-2 (AEIU 1-A)	3.101.208,00	3.264,00	950,13	2.626,08	2	1,00	73,70	2250,00
14		Supervisão Consultoria Imobiliária CRECI: 916-J Código do anunciante: AR0019 Cód. ImoveWeb: 2997384757	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-3874-m-por-rs-2.761.560-00-seriao-do-marum-1854m2-851743107/id-6794953/	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/29/97/38/47/57/1200x1200/4409755158.jpg	27°36'41.9"S 48°40'13.7"W	Rua Maria Madalena Kremer Wiese 15, Sertão do Marum, São José/SC	São José	Sertão do Marum	ZB-2 (AEIU 1-A)	2.960.220,00	2.874,00	1.030,00	2.626,08	2	1,00	60,00	2250,00
15		Supervisão Consultoria Imobiliária CRECI: 916-J Ref: TE0640	https://www.chavesmao.com.br/imm/1200x0800/N/75/Imoveis/61880/0803953/sc-sao-jose-seriao-do-marum-1854m2-851743107/id-6794953/	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/30/05/59/13/54/1200x1200/5095846422.jpg	27°36'41.9"S 48°40'14.8"W	R. Maria Madalena Kremer Wiese, s/n - Sertão do Marum - São José/SC	São José	Sertão do Marum	ZB-2 (AEIU 1-A)	1.910.001,00	1.854,00	1.030,21	2.626,08	2	1,00	86,60	2250,00
16		Supervisão Consultoria Imobiliária CRECI: 916-J Código do anunciante: TE1002 Cód. ImoveWeb: 3005591354	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1718-m-por-rs-1.686.000-00-seriao-do-marum-33867m2-2714-100004834449044.jpg?firstimage=true	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/30/05/59/13/54/1200x1200/5095846422.jpg	27°36'41.9"S 48°40'14.8"W	Rua Maria Madalena Kremer Wiese, 10, Sertão do Marum, São José	São José	Sertão do Marum	ZB-2 (AEIU 1-A)	1.996.653,00	2.102,00	949,88	2.626,08	2	1,00	84,95	2250,00
17		Supervisão Consultoria Imobiliária CRECI: 916-J Ref: AR0016	https://www.chavesmao.com.br/imm/1200x0800/N/75/Imoveis/61880/0803953/sc-sao-jose-seriao-do-marum-1854m2-851743107/id-6794953/	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/30/05/59/13/54/1200x1200/5095846422.jpg	27°36'03.2"S 48°40'23.6"W	R. Jorge José Zimmermann, s/n - Sertão do Marum, São José/SC (Permeando o Rio Imaumim.) - APP: 21.706,48 m² - Área Non Aedif.: 1.607,23 m² - Área edificável: 10.553,76 m² Viabilidade construtiva AMS-4.	São José	Sertão do Marum	ZB-2 (AEIU 1-A)	5.000.000,00	33.864,47	147,65	3.034,30	2	1,00	220,00	3300,00
18		VSL IMÓVEIS Código do anunciante: TE00129 Cód. ImoveWeb: 2984044079	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1718-m-por-rs-1.686.000-00-seriao-do-marum-33867m2-2714-100004834449044.jpg?firstimage=true	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/29/97/38/47/57/1200x1200/4409755158.jpg	27°34'02.8"S 48°38'44.3"W	Rua Francisco Abres Mendes, s/n - Real Parque, São José/SC	São José	Real Parque	ZA-10	1.300.000,00	3.798,00	342,29	3.238,34	4	2	31,00	2950,00
19		Supervisão Consultoria Imobiliária CRECI: 916-J Ref: TE0640	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2213-m-por-rs-1.659.750-00-300662306.html	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/30/05/59/13/54/1200x1200/4409755158.jpg	27°35'16.9"S 48°40'12.8"W	Rua Ivo Vicente Coelho 132, Forquilha, São José/SC	São José	Forquilha	ZB-2 (AEIU 1-B)	1.659.750,00	2.213,00	750,00	5.106,90	2	1,00	49,00	4000,00
20		Controle Imóveis Código do anunciante: 15655 Cód. ImoveWeb: 2992498987	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1718-m-por-rs-1.686.000-00-seriao-do-marum-33867m2-2714-100004834449044.jpg?firstimage=true	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/29/97/38/47/57/1200x1200/4409755158.jpg	27°33'36.8"S 48°37'47.0"W	R. Fagundes Varela, 1315 - Areias, São José - SC	São José	Areias	ZA-10	5.800.000,00	4.172,00	1.390,22	2.292,84	4	2	29,00	1120,00
21		VISÃO IMÓVEIS Código do anunciante: 7460 Cód. ImoveWeb: 2955858433	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1718-m-por-rs-1.686.000-00-seriao-do-marum-33867m2-2714-100004834449044.jpg?firstimage=true	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/29/97/38/47/57/1200x1200/4409755158.jpg	27°34'12.8"S 48°38'02.1"W	R. Plácido Arnoldo Meira, s/n - Ipiranga, São José - SC	São José	Ipiranga	ZA-10	1.790.000,00	3.889,00	460,27	2.295,95	4	2	20,00	1190,00
22		Melhor Consultoria Cód. anunciante: TE. 017. MALKA Cód. ImoveWeb: 3012388371	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1718-m-por-rs-1.686.000-00-seriao-do-marum-33867m2-2714-100004834449044.jpg?firstimage=true	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/30/12/38/83/71/1200x1200/5155991488.jpg	27°34'12.8"S 48°38'02.1"W	R. Plácido Arnoldo Meira, s/n - Real Parque, São José - SC	São José	Ipiranga	ZA-10	1.750.000,00	2.203,00	794,37	2.295,95	4	2	20,00	1190,00
23		Dream Casa Código do anunciante: TE3855725-FS Cód. ImoveWeb: 3008311111	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1718-m-por-rs-1.686.000-00-seriao-do-marum-33867m2-2714-100004834449044.jpg?firstimage=true	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/30/08/31/11/11/1200x1200/5491731267.jpg	27°32'31.9"S 48°37'08.9"W	Rua Heriberto Hulse 4534, Serraria, São José - SC	São José	Serraria	ZA-12	4.500.000,00	9.000,00	500,00	2.522,21	2	1,00	10,00	176,00
24		Newcore Código do anunciante: 472488 Cód. ImoveWeb: 301531995	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1718-m-por-rs-1.686.000-00-seriao-do-marum-33867m2-2714-100004834449044.jpg?firstimage=true	https://imgbr.imoveweb.com/aviso/resize/2/30/15/31/19/59/1200x1200/5321664807.jpg?firstimage=true	27°33'47.1"S 48°38'34.8"W	Rua João José Martins, s/n, Real Parque, São José - SC	São José	Real Parque	ZA-10	5.999.110,00	5.160,00	1.162,62	3.238,34	4	2	80,00	2460,00



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

25		SMOLKA JURERÉ Código do anunciante: 14390 Cód. Imovelweb: 3014027238	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-sao-arias-3014027238.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://imgbr.imovelweb.com/aviso/resize/2/30/14/02/72/38/1200x1200/5379942012.jpg?sfirstimage=true	27°33'18.7"S 48°38'08.8"W	Zigomar Georgina de Souza Silva 100, Areias, São José/SC	São José	Areias	ZA-10	1.705.000,00	1.980,00	861,11	4.886,44	4	2	93,00	1640,00
26		Graila Imóveis Vendas CRECI: 3006639 Código do anunciante: 38517 Código no Viva Real: 2811526862	https://www.vivareal.com.br/imovel/lotes-terrenos-areias-bairros-sao-jose-2811526862.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-listing/b30d8fbcab587d5f457e2af7649de5c/loteterreno-a-venda-9081m-no-serraria-sao-jose.webp?action=fit&in&dimension=870x707	27°32'43.9"S 48°37'13.9"W	Rodovia Governador Mario Covas - Serraria, São José/SC	São José	Serraria	ZA-9	21.000.000,00	9.081,00	2.312,52	7.765,81	2	1,00	146,00	40,00
27		Crédito Real 1 Biquacu Código do anunciante: 74058279 Cód. Imovelweb: 300654018	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-no-bairro-serraria-em-sao-jose-300654018.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://imgbr.imovelweb.com/aviso/resize/2/30/00/65/40/18/1200x1200/4540002729.jpg?sfirstimage=true	27°31'56.4"S 48°37'51.5"W	Rodovia Br 101, Km 200, nº 5776 - Serraria, São José/SC	São José	Serraria	ZA-12	1.594.000,00	1.363,00	1.169,48	2.522,21	2	1,00	23,50	30,00
28		Supervisão Imóveis Código do anunciante: TE0941 Cód. Imovelweb: 299466089	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-a-venda-1043-m-sao-jose-299466089.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://imgbr.imovelweb.com/aviso/resize/2/29/94/96/80/89/1200x1200/4319805736.jpg	27°33'10.4"S 48°37'56.0"W	Rua Ari Barroso, s/n - Areias, São José	São José	Areias	ZA-10	1.800.000,00	1.621,00	1.110,43	3.244,74	4	2	29,48	1.250,00
29		SMOLKA JURERÉ Código do anunciante: 54331 Cód. Imovelweb: 3014027947	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-sao-arias-3014027947.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://imgbr.imovelweb.com/aviso/resize/2/30/14/02/79/47/360x266/5534551994.jpg	27°32'41.7"S 48°36'58.1"W	Heriberto Hülse 4170 - Serraria, São José/SC (Terreno com área de 3.390,72 m² sendo 1.087,81 m² de área alodial e 2.302,91 m² de área de marinha)	São José	Serraria	ZA-12	2.500.000,00	1.087,81	2.298,20	2.963,90	2	1,00	50,00	385,00
30		Alexandre de Souza CRECI: 35161 Código do anunciante: AL07038 Cód. Imovelweb: 3018184999	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-a-venda-em-sao-jose-3018184999.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://imgbr.imovelweb.com/aviso/resize/2/30/18/18/49/99/1200x1200/5491972324.jpg	27°32'55.6"S 48°37'45.6"W	Heriberto Hülse 4170, Areias, São José/SC	São José	Serraria	ZA-10	2.000.000,00	3.722,00	537,35	3.259,86	4	2	12,00	947,00
31		Visao Comercio de Imóveis Ltda CRECI: 01818-J-SC Código do anunciante: 7876 Código no Viva Real: 2677346899	https://www.vivareal.com.br/imovel/lotes-terrenos-bairros-sao-jose-2677346899.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-listing/b69813a2a55b7617326508e428e550/loteterreno-a-venda-3471m-no-real-parque-sao-jose.webp?action=fit&in&dimension=870x707	27°33'42.1"S 48°39'05.3"W	Rua João José Martins, s/n Potecas, São José - SC	São José	Potecas	ZA-10	1.500.000,00	3.471,00	432,15	2.309,61	4	2	61,74	3250,00
32		Jean Packer Imóveis CRECI: 02568-J-SC Código do anunciante: 4716 Código no Viva Real: 2738609921	https://www.vivareal.com.br/imovel/lotes-terrenos-real-parque-bairros-sao-jose-5000000m2-venda-2738609921?source=ranking&3C2p	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-listing/7ed5002b5585710e477c13e6e429999e/loteterreno-a-venda-5000000m-no-real-parque-sao-jose.webp?action=fit&in&dimension=870x707	27°33'47.6"S 48°38'35.8"W	Rua João José Martins, 1140 - Real Parque, São José - SC	São José	Real Parque	ZA-10	5.000.000,00	5.000,00	1.000,00	3.238,34	4	2	118,00	2410,00
33		Regente Imóveis Código do anunciante: 85202 Cód. Imovelweb: 2999249587	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-no-real-parque-2999249587.html?n_src=Ustado&n_pg=1&n_pos=6	https://imgbr.imovelweb.com/aviso/resize/2/29/99/24/95/87/1200x1200/4480386123.jpg?sfirstimage=true	27°33'57.1"S 48°38'30.7"W	Rua José João de Andrade, s/n - Real Parque, São José - SC	São José	Real Parque	ZA-10	880.000,00	770,00	1.142,86	2.128,45	4	2	25,00	2510,00
34		Cidades Imobiliária Código do anunciante: 968 Cód. Imovelweb: 2988212239	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-a-venda-bairros-areias-sao-jose-2988212239.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://imgbr.imovelweb.com/aviso/resize/2/29/98/21/22/39/1200x1200/4084860809.jpg?sfirstimage=true	27°33'11.4"S 48°38'12.5"W	Rua Cristóvão Ribeiro Filho, s/n - Areias, São José - SC	São José	Areias	ZA-10	850.000,00	817,00	1.040,39	3.562,99	4	2	56,00	1710,00
35		Felipe Leal Imóveis CRECI: 27425-F-SC Código do anunciante: 3746 Código no Viva Real: 2771497840	https://www.vivareal.com.br/imovel/lotes-terrenos-iripiranga-bairros-sao-jose-2532m2-venda-8427998000-3746.html?tab=s-i-22-i-1-removerTipoCategoria:20251001154272865e15-ed74-6588-8096-ef8ba536cf34&usenid=6816-mid=301531950&ia=3-ou=450706504026-7504	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-listing/c8f8ac3e53b2b8889e3fec18e181010/loteterreno-a-venda-2532m-no-iripiranga-sao-jose.webp?action=fit&in&dimension=870x707	27°33'50.5"S 48°37'28.2"W	Rua Otto Júlio Malina, s/n - Ipiranga, São José - SC	São José	Ipiranga	ZA-10	2.998.000,00	2.532,00	1.184,04	5.397,86	4	2	81,00	832,00



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

ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Bairro»	«Zona Urbana»	«Valor»	Área	Prç Unit
2	Distrito Industrial	ZB -3	45.000.000,00	20.567,00	2.187,97
3	São Luiz	"ZA-7(AEIU 8-C)"	17.500.000,00	14.708,00	1.189,83
4	Picadas do Sul	"ZA-7(AEIU 1-C)"	8.776.800,00	7.314,08	1.199,99
5	Roçado	"ZA-5(AEIU 9)"	2.350.000,00	1.570,00	1.496,82
7	Forquilhas	ZB-2	5.600.000,00	19.000,00	294,74
8	N. Sª do Rosario	ZA-4	2.050.000,00	813,00	2.521,53
9	Sertão do Maruim	ZB-3	12.600.000,00	19.000,00	663,16
10	Sertão do Maruim	"ZB-2(AEIU 1-A)"	8.570.496,10	8.320,87	1.030,00
11	Sertão do Maruim	"ZB-2(AEIU 1-A)"	5.920.440,00	5.748,00	1.030,00
12	Sertão do Maruim	"ZB-2(AEIU 1-A)"	4.440.330,00	4.311,00	1.030,00
13	Sertão do Maruim	"ZB-2(AEIU 1-A)"	3.101.208,00	3.264,00	950,13
14	Sertão do Maruim	"ZB-2(AEIU 1-A)"	2.960.220,00	2.874,00	1.030,00
15	Sertão do Maruim	"ZB-2(AEIU 1-A)"	1.910.001,00	1.854,00	1.030,21
16	Sertão do Maruim	"ZB-2(AEIU 1-A)"	1.996.653,00	2.102,00	949,88
17	Sertão do Maruim	"ZB-2(AEIU 1-A)"	5.000.000,00	33.864,47	147,65
18	Real Parque	ZA-10	1.300.000,00	3.798,00	342,29
19	Forquilhas	"ZB-2(AEIU 1-B)"	1.659.750,00	2.213,00	750,00
20	Areias	ZA-10	5.800.000,00	4.172,00	1.390,22
22	Ipiranga	ZA-10	1.750.000,00	2.203,00	794,37
23	Serraria	ZA-12	4.500.000,00	9.000,00	500,00
24	Real Parque	ZA-10	5.999.110,00	5.160,00	1.162,62
25	Areias	ZA-10	1.705.000,00	1.980,00	861,11
26	Serraria	ZA-9	21.000.000,00	9.081,00	2.312,52
27	Serraria	ZA-12	1.594.000,00	1.363,00	1.169,48
28	Areias	ZA-10	1.800.000,00	1.621,00	1.110,43
29	Serraria	ZA-12	2.500.000,00	1.087,81	2.298,20
30	Serraria	ZA-10	2.000.000,00	3.722,00	537,35
31	Potecas	ZA-10	1.500.000,00	3.471,00	432,15
32	Real Parque	ZA-10	5.000.000,00	5.000,00	1.000,00
34	Areias	ZA-10	850.000,00	817,00	1.040,39
35	Ipiranga	ZA-10	2.998.000,00	2.532,00	1.184,04

Nº Am.	«Renda IBGE»	«Gabarito»	«CA_max»	Testada	Distancia à BR101
2	2.028,12	2	1,00	401,00	30,00
3	3.074,04	4	2,00	86,00	30,00
4	3.088,53	4	2,00	64,00	780,00



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

5	3.274,31	4	2,00	33,52	130,00
7	3.622,34	2	1,00	109,00	3.800,00
8	4.736,50	4	2,00	48,00	476,00
9	3.985,91	2	1,00	70,00	2.400,00
10	2.626,08	2	1,00	173,71	2.250,00
11	2.626,08	2	1,00	156,86	2.250,00
12	2.626,08	2	1,00	90,00	2.250,00
13	2.626,08	2	1,00	73,70	2.250,00
14	2.626,08	2	1,00	60,00	2.250,00
15	2.626,08	2	1,00	86,60	2.250,00
16	2.626,08	2	1,00	84,95	2.250,00
17	3.034,30	2	1,00	220,00	3.300,00
18	3.238,34	4	2,00	31,00	2.950,00
19	5.106,90	2	1,00	49,00	4.000,00
20	2.292,84	4	2,00	29,00	1.120,00
22	2.295,95	4	2,00	20,00	1.190,00
23	2.522,21	2	1,00	10,00	176,00
24	3.238,34	4	2,00	80,00	2.460,00
25	4.886,44	4	2,00	93,00	1.640,00
26	7.765,81	2	1,00	146,00	40,00
27	2.522,21	2	1,00	23,50	30,00
28	3.244,74	4	2,00	29,48	1.250,00
29	2.963,90	2	1,00	50,00	385,00
30	3.259,86	4	2,00	12,00	947,00
31	2.309,61	4	2,00	61,74	3.250,00
32	3.238,34	4	2,00	118,00	2.410,00
34	3.562,99	4	2,00	56,00	1.710,00
35	5.397,86	4	2,00	81,00	832,00

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 Urbana (variável não utilizada no modelo)
- Valor : [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Área : [m²].
- Renda IBGE : [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Gabarito (variável não utilizada no modelo)
- CA_max (variável não utilizada no modelo)



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

- Testada : [m].
- Distancia à BR101 : [m].

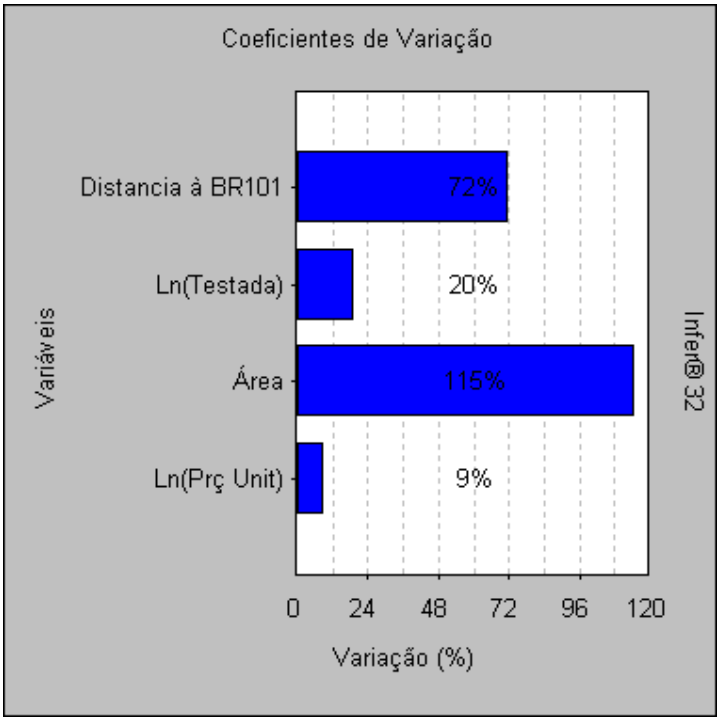
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 31
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 27
Desvio padrão da regressão : 0,279

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Prç Unit)	6,833	0,614	8,99%
Área	6533	7502,067	114,83%
Ln(Testada)	4,144	0,810	19,55%
Distancia à BR101	1648	1182,326	71,75%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 24.

Distribuição das Variáveis

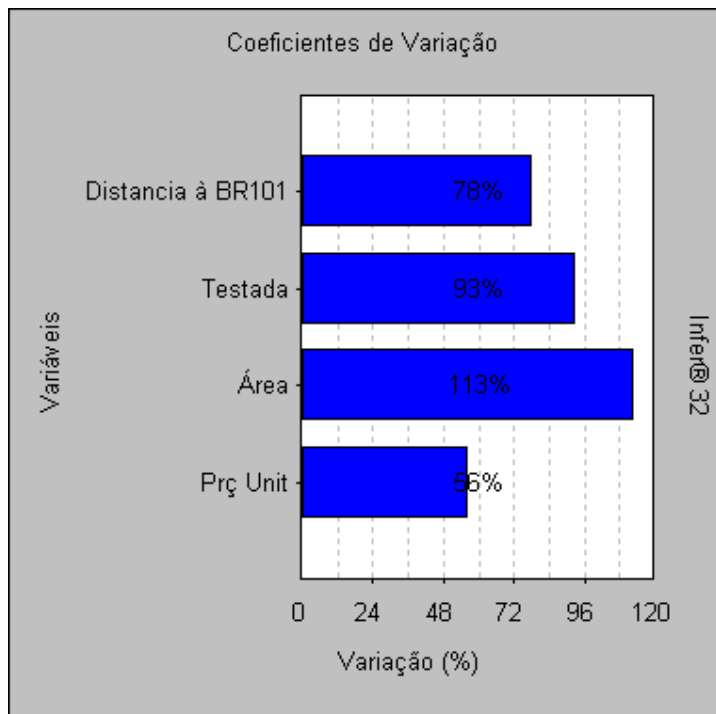


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

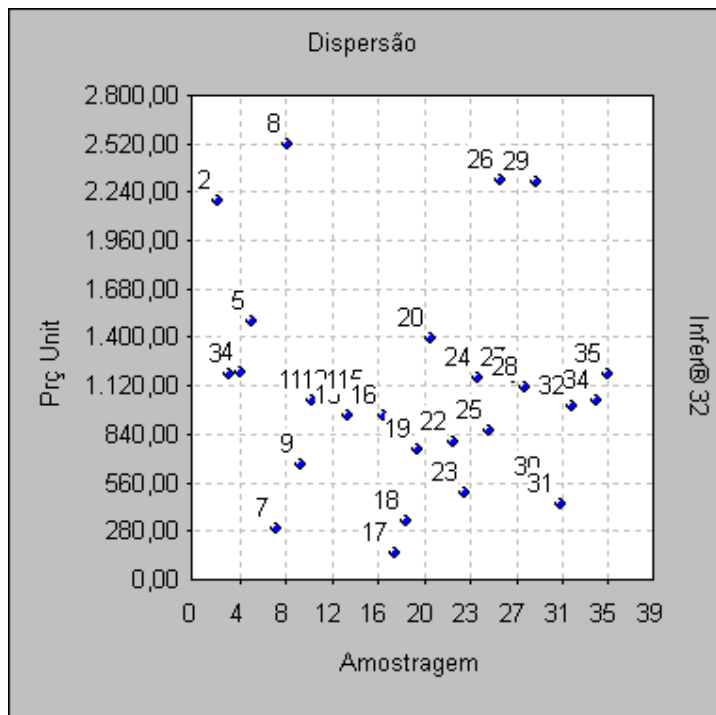
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Prç Unit	1085,07	582,467	147,65	2521,53	2373,88	53,680
Área	6533,27	7502,067	813,00	33864,47	33051,47	114,828
Testada	85,39	76,172	10,00	401,00	391,00	89,205
Distancia à BR101	1647,94	1182,326	30,00	4000,00	3970,00	71,745



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



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

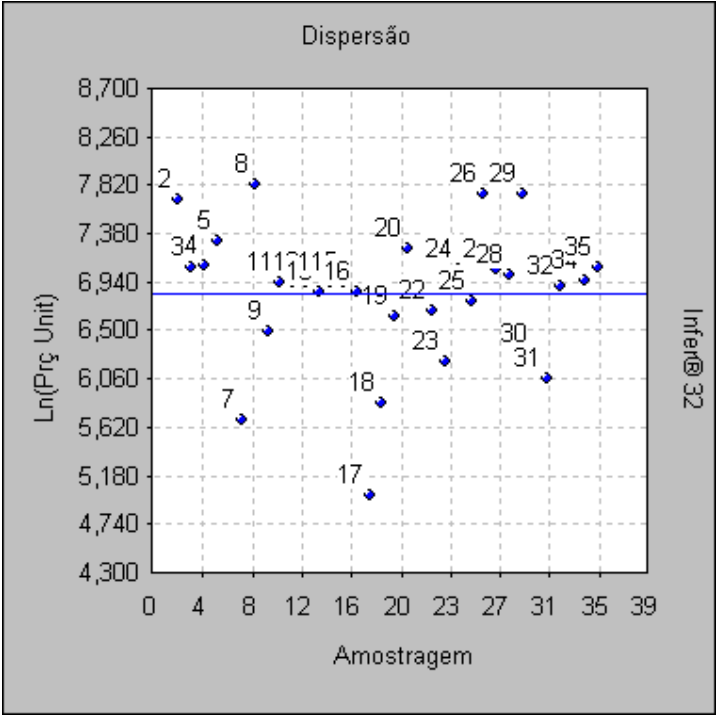


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Prç Unit.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	2.187,97	1.839,50	-348,47	-15,9265 %
3	1.189,83	1.244,82	54,99	4,6213 %
4	1.199,99	1.227,97	27,98	2,3320 %
5	1.496,82	1.570,47	73,65	4,9202 %
7	294,74	281,54	-13,20	-4,4801 %
8	2.521,53	1.698,72	-822,81	-32,6316 %
9	663,16	382,15	-281,01	-42,3744 %
10	1.030,00	1.077,06	47,06	4,5694 %
11	1.030,00	1.178,74	148,74	14,4409 %
12	1.030,00	987,63	-42,37	-4,1132 %
13	950,13	953,24	3,11	0,3272 %
14	1.030,00	886,11	-143,89	-13,9702 %
15	1.030,21	1.105,80	75,59	7,3370 %
16	949,88	1.081,79	131,91	13,8871 %
17	147,65	210,97	63,32	42,8882 %
18	342,29	484,44	142,15	41,5282 %
19	750,00	443,79	-306,21	-40,8283 %
20	1.390,22	894,26	-495,96	-35,6747 %
22	794,37	817,20	22,83	2,8734 %
23	500,00	599,58	99,58	19,9169 %
24	1.162,62	829,14	-333,48	-28,6835 %
25	861,11	1.415,48	554,37	64,3787 %
26	2.312,52	2.128,99	-183,53	-7,9363 %
27	1.169,48	1.400,35	230,87	19,7413 %
28	1.110,43	984,29	-126,14	-11,3593 %
29	2.298,20	1.762,73	-535,47	-23,2997 %



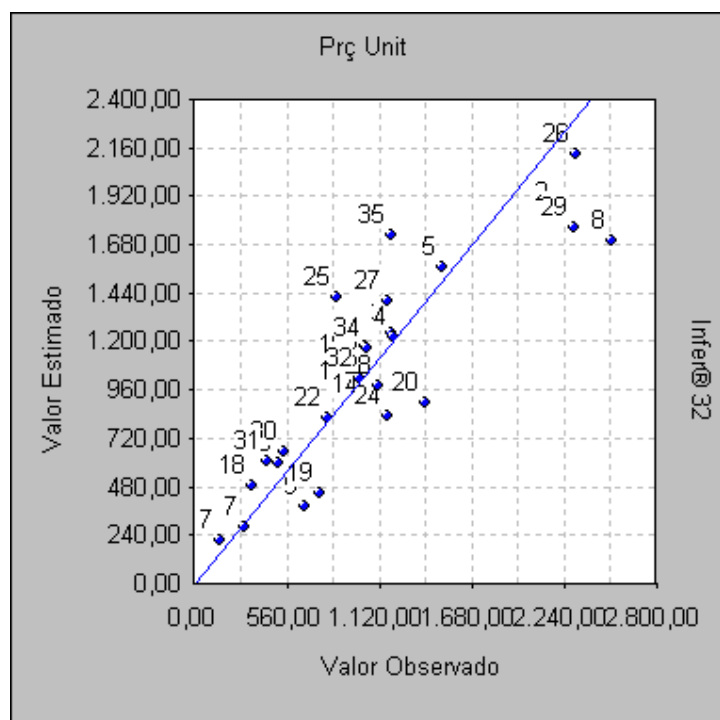
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

30	537,35	652,21	114,86	21,3756 %
31	432,15	605,28	173,13	40,0626 %
32	1.000,00	1.016,57	16,57	1,6569 %
34	1.040,39	1.164,93	124,54	11,9708 %
35	1.184,04	1.729,83	545,79	46,0953 %

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

$$\ln([\text{Prç Unit}]) = 5,8886 - 5,3140 \times 10^{-5} \times [\text{Área}] + 0,4559 \times \ln([\text{Testada}]) - 3,6245 \times 10^{-4} \times [\text{Distancia à BR101}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Prç Unit}] = \text{Exp}(5,8886 - 5,3140 \times 10^{-5} \times [\text{Área}] + 0,4559 \times \ln([\text{Testada}]) - 3,6245 \times 10^{-4} \times [\text{Distancia à BR101}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = $-5,313 \times 10^{-5}$	$7,873 \times 10^{-6}$	$-6,348 \times 10^{-5}$	$-4,279 \times 10^{-5}$
Testada	b2 = 0,455	$7,439 \times 10^{-2}$	0,358	0,553



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

Distancia à BR101	$b_3 = -3,624 \times 10^{-4}$	$4,473 \times 10^{-5}$	$-4,212 \times 10^{-4}$	$-3,036 \times 10^{-4}$
-------------------	-------------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9021
Valor t calculado : 10,86
Valor t tabelado (t crítico) : 2,771 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) : 0,8138
Coeficiente r^2 ajustado : 0,7931

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Prç Unit	Área	Testada	Distancia à BR101
Prç Unit	211,835	1458,880	$1,319 \times 10^6$	879,329	$3,348 \times 10^5$
Área	$2,025 \times 10^5$	$1,319 \times 10^6$	$3,011 \times 10^9$	$9,309 \times 10^5$	$3,790 \times 10^8$
Testada	128,474	879,329	$9,309 \times 10^5$	552,132	$2,191 \times 10^5$
Distancia à BR101	$5,108 \times 10^4$	$3,348 \times 10^5$	$3,790 \times 10^8$	$2,191 \times 10^5$	$1,261 \times 10^8$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	9,214	3	3,071	39,33
Residual	2,108	27	$7,809 \times 10^{-2}$	
Total	11,322	30	0,377	

F Calculado : 39,33
F Tabelado : 4,601 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $5,4 \times 10^{-80}\%$

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	Testada	Distancia à BR101
Prç Unit	1,0000	-0,4658	0,0943	-0,6520
Área	-0,4658	1,0000	0,5021	0,1702
Testada	0,0943	0,5021	1,0000	0,2595
Distancia à BR101	-0,6520	0,1702	0,2595	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :



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

	Prç Unit	Área	Testada	Distancia à BR101
Prç Unit	∞	-2,736	0,492	-4,469
Área	-2,736	∞	3,017	0,898
Testada	0,492	3,017	∞	1,396
Distancia à BR101	-4,469	0,898	1,396	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,771 (para o nível de significância de 1,00 %)

As variáveis independentes Área e Testada são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,7033

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-7,814	$2,1 \times 10^{-6}\%$	Sim
Testada	b2	7,238	$8,7 \times 10^{-6}\%$	Sim
Distancia à BR101	b3	-8,399	$5,2 \times 10^{-7}\%$	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%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3137

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-6,749	$1,5 \times 10^{-5}\%$
Testada	b2	6,127	$7,6 \times 10^{-5}\%$
Distancia à BR101	b3	-8,102	$5,3 \times 10^{-7}\%$

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Prç Unit]).

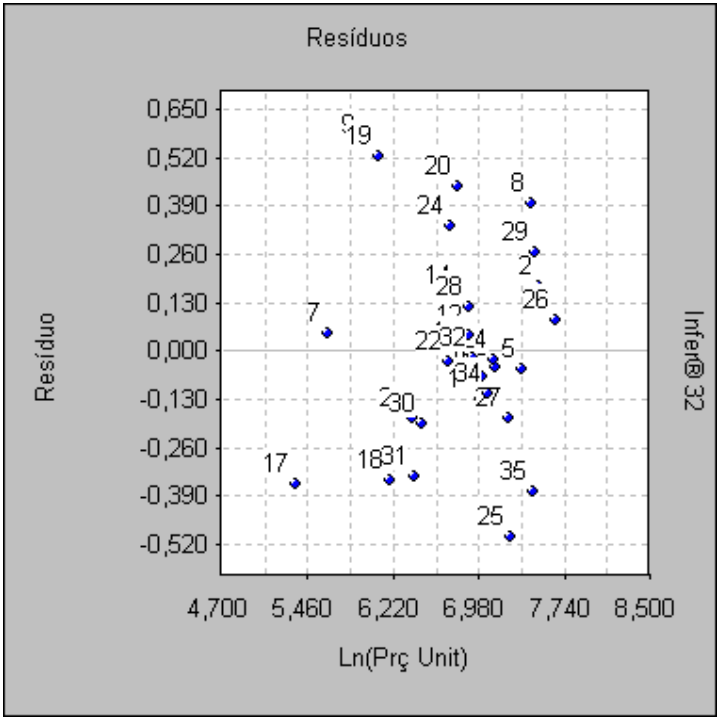
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
2	7,690	7,517	0,173	0,620	0,783	$3,009 \times 10^{-2}$
3	7,081	7,126	$-4,517 \times 10^{-2}$	-0,161	-0,175	$2,040 \times 10^{-3}$
4	7,090	7,113	$-2,305 \times 10^{-2}$	$-8,249 \times 10^{-2}$	$-8,474 \times 10^{-2}$	$5,314 \times 10^{-4}$
5	7,311	7,359	$-4,803 \times 10^{-2}$	-0,171	-0,180	$2,306 \times 10^{-3}$



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

7	5,686	5,640	$4,583 \times 10^{-2}$	0,164	0,185	$2,100 \times 10^{-3}$
8	7,832	7,437	0,394	1,413	1,472	0,156
9	6,497	5,945	0,551	1,972	2,147	0,303
10	6,937	6,981	$-4,468 \times 10^{-2}$	-0,159	-0,167	$1,996 \times 10^{-3}$
11	6,937	7,072	-0,134	-0,482	-0,507	$1,819 \times 10^{-2}$
12	6,937	6,895	$4,200 \times 10^{-2}$	0,150	0,154	$1,764 \times 10^{-3}$
13	6,856	6,859	$-3,266 \times 10^{-3}$	$-1,168 \times 10^{-2}$	$-1,202 \times 10^{-2}$	$1,066 \times 10^{-5}$
14	6,937	6,786	0,150	0,538	0,553	$2,264 \times 10^{-2}$
15	6,937	7,008	$-7,080 \times 10^{-2}$	-0,253	-0,263	$5,013 \times 10^{-3}$
16	6,856	6,986	-0,130	-0,465	-0,482	$1,690 \times 10^{-2}$
17	4,994	5,351	-0,356	-1,277	-1,813	0,127
18	5,835	6,182	-0,347	-1,242	-1,325	0,120
19	6,620	6,095	0,524	1,877	2,099	0,275
20	7,237	6,796	0,441	1,578	1,633	0,194
22	6,677	6,705	$-2,832 \times 10^{-2}$	-0,101	-0,106	$8,025 \times 10^{-4}$
23	6,214	6,396	-0,181	-0,649	-0,788	$3,298 \times 10^{-2}$
24	7,058	6,720	0,338	1,209	1,243	0,114
25	6,758	7,255	-0,497	-1,778	-1,846	0,247
26	7,746	7,663	$8,268 \times 10^{-2}$	0,295	0,323	$6,837 \times 10^{-3}$
27	7,064	7,244	-0,180	-0,644	-0,687	$3,245 \times 10^{-2}$
28	7,012	6,891	0,120	0,431	0,445	$1,453 \times 10^{-2}$
29	7,739	7,474	0,265	0,949	0,991	$7,036 \times 10^{-2}$
30	6,286	6,480	-0,193	-0,693	-0,770	$3,752 \times 10^{-2}$
31	6,068	6,405	-0,336	-1,205	-1,276	0,113
32	6,907	6,924	$-1,643 \times 10^{-2}$	$-5,880 \times 10^{-2}$	$-6,117 \times 10^{-2}$	$2,700 \times 10^{-4}$
34	6,947	7,060	-0,113	-0,404	-0,416	$1,278 \times 10^{-2}$
35	7,076	7,455	-0,379	-1,356	-1,411	0,143

Resíduos x Valor Estimado



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



Gráfico de Resíduos Quadráticos

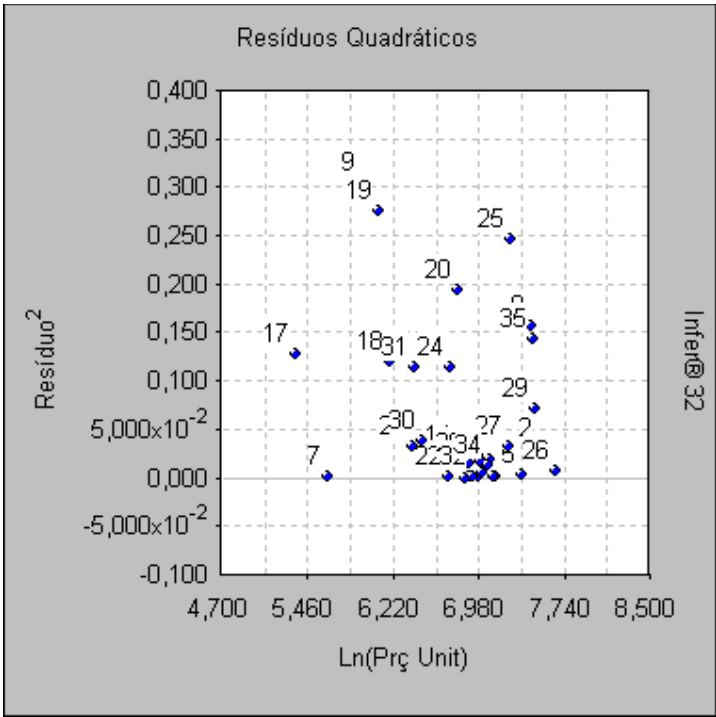
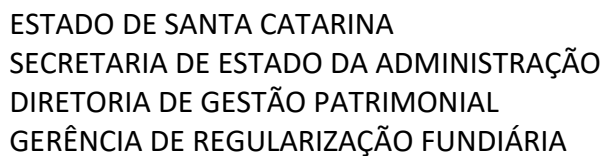


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln([Prç Unit]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	0,276	7,925x10 ⁻²	0,616	0,777
3	-5,348x10 ⁻²	8,100x10 ⁻²	-0,158	-0,172
4	-2,432x10 ⁻²	8,107x10 ⁻²	-8,095x10 ⁻²	-8,317x10 ⁻²
5	-5,316x10 ⁻²	8,100x10 ⁻²	-0,168	-0,177
7	5,833x10 ⁻²	8,099x10 ⁻²	0,161	0,181
8	0,428	7,458x10 ⁻²	1,446	1,507
9	0,653	6,725x10 ⁻²	2,125	2,313
10	-4,924x10 ⁻²	8,101x10 ⁻²	-0,156	-0,164
11	-0,149	8,032x10 ⁻²	-0,475	-0,500
12	4,453x10 ⁻²	8,102x10 ⁻²	0,147	0,151
13	-3,454x10 ⁻³	8,109x10 ⁻²	-1,146x10 ⁻²	-1,179x10 ⁻²
14	0,158	8,017x10 ⁻²	0,531	0,545
15	-7,651x10 ⁻²	8,088x10 ⁻²	-0,248	-0,258
16	-0,139	8,039x10 ⁻²	-0,458	-0,475
17	-0,719	7,122x10 ⁻²	-1,337	-1,898
18	-0,395	7,581x10 ⁻²	-1,261	-1,345
19	0,656	6,785x10 ⁻²	2,014	2,252
20	0,472	7,308x10 ⁻²	1,632	1,688
22	-3,148x10 ⁻²	8,106x10 ⁻²	-9,949x10 ⁻²	-0,104
23	-0,267	7,923x10 ⁻²	-0,645	-0,782
24	0,357	7,645x10 ⁻²	1,222	1,257
25	-0,535	7,085x10 ⁻²	-1,867	-1,938
26	9,883x10 ⁻²	8,078x10 ⁻²	0,290	0,318
27	-0,205	7,967x10 ⁻²	-0,638	-0,680



28	0,128	$8,050 \times 10^{-2}$	0,424	0,439
29	0,289	$7,814 \times 10^{-2}$	0,948	0,991
30	-0,239	$7,931 \times 10^{-2}$	-0,687	-0,765
31	-0,377	$7,620 \times 10^{-2}$	-1,220	-1,292
32	$-1,778 \times 10^{-2}$	$8,108 \times 10^{-2}$	$-5,770 \times 10^{-2}$	$-6,003 \times 10^{-2}$
34	-0,119	$8,057 \times 10^{-2}$	-0,398	-0,409
35	-0,410	$7,511 \times 10^{-2}$	-1,383	-1,438

Resíduo x Resíduo Deletado

Resíduo

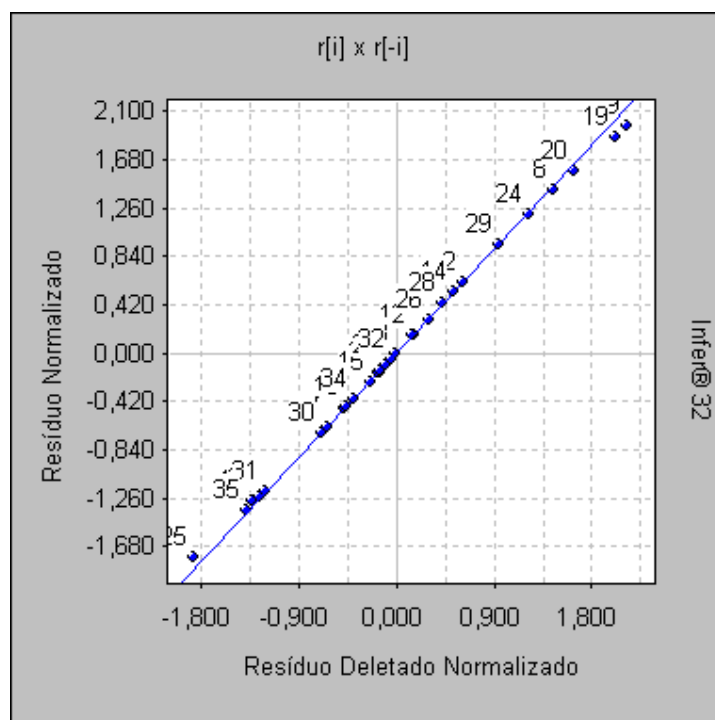
Resíduo Deletado

Infer@32

Pág. 31 de 62 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe-sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002769/2025 e o código 03NM71TU.

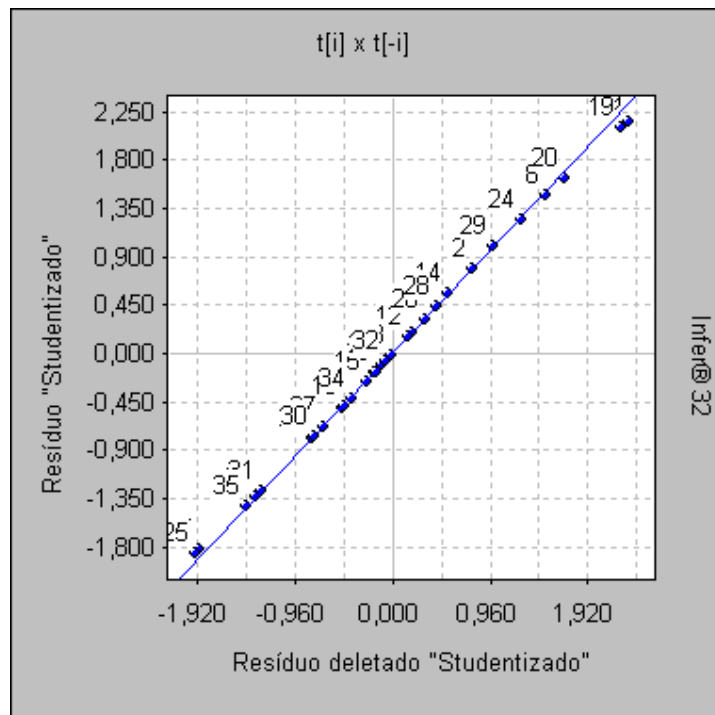


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



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



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

Número de elementos : 31
Graus de liberdade : 30
Valor médio : $1,426 \times 10^{-18}$
Variância : $6,801 \times 10^{-2}$
Desvio padrão : 0,260
Desvio médio : 0,201
Variância (não tendenciosa) : $7,809 \times 10^{-2}$
Desvio padrão (não tend.) : 0,279
Valor mínimo : -0,497
Valor máximo : 0,551
Amplitude : 1,048
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 0,209

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $1,426 \times 10^{-18}$
Momento central de 2ª ordem : $6,801 \times 10^{-2}$
Momento central de 3ª ordem : $6,423 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $2,072 \times 10^{-4}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,362	0	0
Curtose	-2,955	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

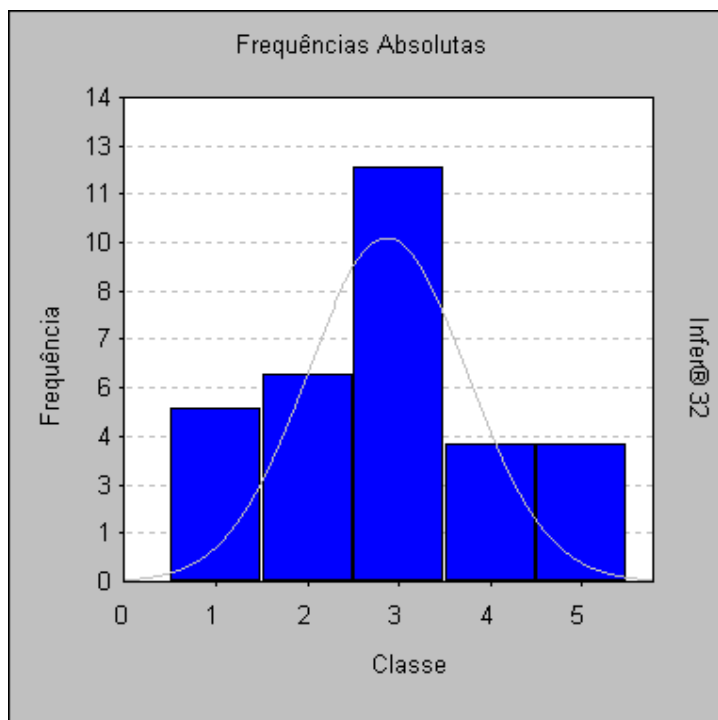
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,497	-0,287	5	16,13	-0,383
2	-0,287	$-7,772 \times 10^{-2}$	6	19,35	-0,155
3	$-7,772 \times 10^{-2}$	0,131	12	38,71	$9,444 \times 10^{-4}$
4	0,131	0,341	4	12,90	0,231
5	0,341	0,551	4	12,90	0,478

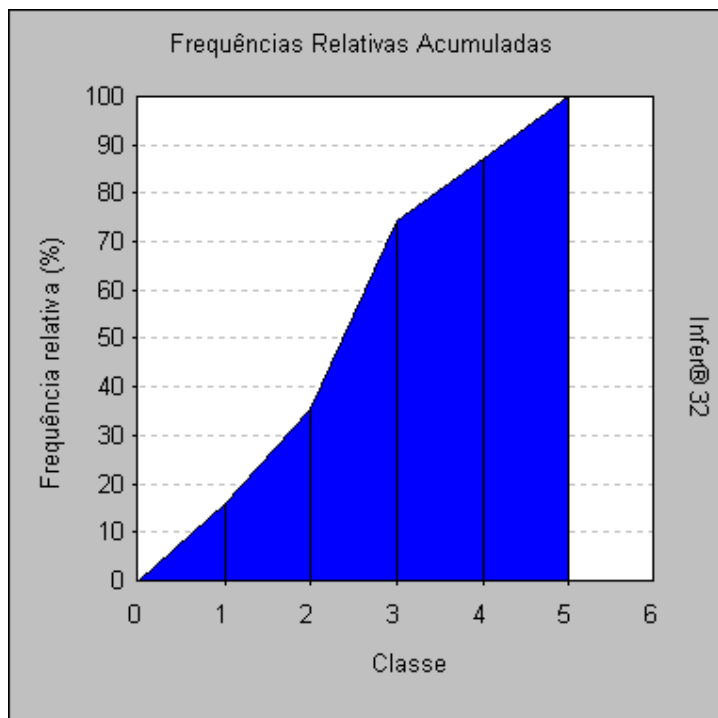
Histograma



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



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Prç Unit	Erro/Desvio Padrão(*)
1	735,940	-25,516
6	1439,340	-28,418



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

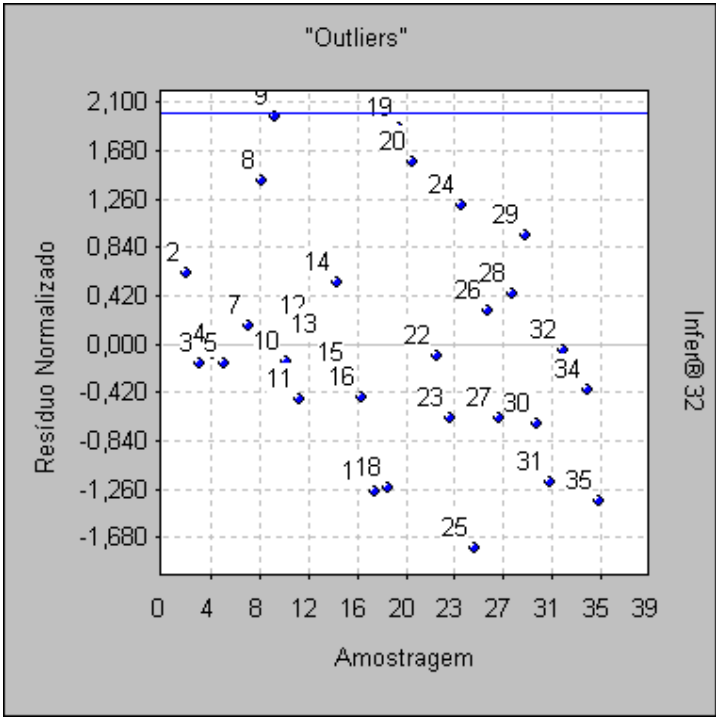
21	460,270	-23,675
33	1142,860	-22,920

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 : 6,326 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
2	9,121x10 ⁻²	0,372	Sim
3	1,422x10 ⁻³	0,155	Sim
4	9,946x10 ⁻⁵	5,249x10 ⁻²	Sim
5	8,739x10 ⁻⁴	9,658x10 ⁻²	Sim
7	2,333x10 ⁻³	0,214	Sim
8	4,649x10 ⁻²	7,897x10 ⁻²	Sim
9	0,213	0,156	Sim
10	7,193x10 ⁻⁴	9,266x10 ⁻²	Sim



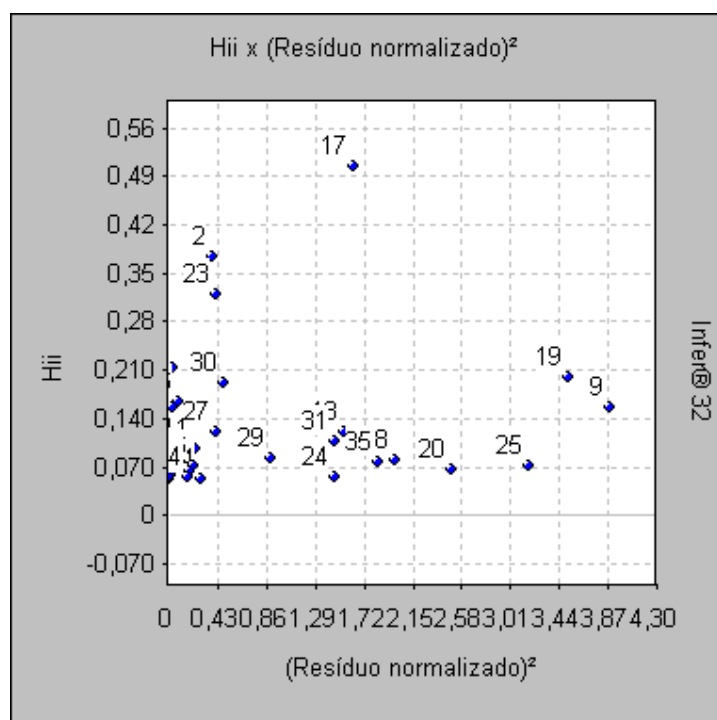
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

11	$6,901 \times 10^{-3}$	$9,667 \times 10^{-2}$	Sim
12	$3,618 \times 10^{-4}$	$5,697 \times 10^{-2}$	Sim
13	$2,087 \times 10^{-6}$	$5,463 \times 10^{-2}$	Sim
14	$4,239 \times 10^{-3}$	$5,250 \times 10^{-2}$	Sim
15	$1,398 \times 10^{-3}$	$7,464 \times 10^{-2}$	Sim
16	$4,451 \times 10^{-3}$	$7,096 \times 10^{-2}$	Sim
17	0,834	0,503	Sim
18	$6,048 \times 10^{-2}$	0,121	Sim
19	0,275	0,200	Sim
20	$4,690 \times 10^{-2}$	$6,569 \times 10^{-2}$	Sim
22	$3,175 \times 10^{-4}$	0,100	Sim
23	$7,317 \times 10^{-2}$	0,320	Sim
24	$2,213 \times 10^{-2}$	$5,413 \times 10^{-2}$	Sim
25	$6,631 \times 10^{-2}$	$7,219 \times 10^{-2}$	Sim
26	$5,110 \times 10^{-3}$	0,163	Sim
27	$1,633 \times 10^{-2}$	0,121	Sim
28	$3,363 \times 10^{-3}$	$6,339 \times 10^{-2}$	Sim
29	$2,232 \times 10^{-2}$	$8,328 \times 10^{-2}$	Sim
30	$3,520 \times 10^{-2}$	0,191	Sim
31	$4,917 \times 10^{-2}$	0,107	Sim
32	$7,688 \times 10^{-5}$	$7,593 \times 10^{-2}$	Sim
34	$2,503 \times 10^{-3}$	$5,466 \times 10^{-2}$	Sim
35	$4,084 \times 10^{-2}$	$7,582 \times 10^{-2}$	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





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

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 %	67,74 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,32 %
-1,96; +1,96	95,0 %	96,77 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
25	-0,497	0,0377	0,0323	$3,766 \times 10^{-2}$	$5,404 \times 10^{-3}$
35	-0,379	0,0875	0,0645	$5,520 \times 10^{-2}$	$2,294 \times 10^{-2}$
17	-0,356	0,1008	0,0968	$3,626 \times 10^{-2}$	$4,008 \times 10^{-3}$
18	-0,347	0,1070	0,1290	$1,018 \times 10^{-2}$	$2,207 \times 10^{-2}$
31	-0,336	0,1140	0,1613	$1,505 \times 10^{-2}$	$4,731 \times 10^{-2}$
30	-0,193	0,2441	0,1935	$8,279 \times 10^{-2}$	$5,054 \times 10^{-2}$
23	-0,181	0,2579	0,2258	$6,431 \times 10^{-2}$	$3,205 \times 10^{-2}$
27	-0,180	0,2596	0,2581	$3,375 \times 10^{-2}$	$1,497 \times 10^{-3}$
11	-0,134	0,315	0,2903	$5,659 \times 10^{-2}$	$2,433 \times 10^{-2}$
16	-0,130	0,321	0,3226	$3,052 \times 10^{-2}$	$1,731 \times 10^{-3}$
34	-0,113	0,343	0,3548	$2,030 \times 10^{-2}$	$1,195 \times 10^{-2}$
15	$-7,080 \times 10^{-2}$	0,400	0,3871	$4,515 \times 10^{-2}$	$1,289 \times 10^{-2}$
5	$-4,803 \times 10^{-2}$	0,432	0,4194	$4,467 \times 10^{-2}$	$1,241 \times 10^{-2}$
3	$-4,517 \times 10^{-2}$	0,436	0,4516	$1,643 \times 10^{-2}$	$1,582 \times 10^{-2}$
10	$-4,468 \times 10^{-2}$	0,436	0,4839	$1,512 \times 10^{-2}$	$4,738 \times 10^{-2}$
22	$-2,832 \times 10^{-2}$	0,460	0,5161	$2,424 \times 10^{-2}$	$5,650 \times 10^{-2}$
4	$-2,305 \times 10^{-2}$	0,467	0,5484	$4,900 \times 10^{-2}$	$8,125 \times 10^{-2}$
32	$-1,643 \times 10^{-2}$	0,477	0,5806	$7,183 \times 10^{-2}$	0,104
13	$-3,266 \times 10^{-3}$	0,495	0,6129	$8,530 \times 10^{-2}$	0,117
12	$4,200 \times 10^{-2}$	0,560	0,6452	$5,316 \times 10^{-2}$	$8,542 \times 10^{-2}$
7	$4,583 \times 10^{-2}$	0,565	0,6774	$8,001 \times 10^{-2}$	0,112
26	$8,268 \times 10^{-2}$	0,616	0,7097	$6,107 \times 10^{-2}$	$9,333 \times 10^{-2}$
28	0,120	0,667	0,7419	$4,273 \times 10^{-2}$	$7,499 \times 10^{-2}$
14	0,150	0,705	0,7742	$3,706 \times 10^{-2}$	$6,932 \times 10^{-2}$
2	0,173	0,733	0,8065	$4,156 \times 10^{-2}$	$7,382 \times 10^{-2}$
29	0,265	0,829	0,8387	$2,229 \times 10^{-2}$	$9,962 \times 10^{-3}$
24	0,338	0,887	0,8710	$4,808 \times 10^{-2}$	$1,582 \times 10^{-2}$
8	0,394	0,921	0,9032	$5,027 \times 10^{-2}$	$1,801 \times 10^{-2}$
20	0,441	0,943	0,9355	$3,958 \times 10^{-2}$	$7,331 \times 10^{-3}$
19	0,524	0,970	0,9677	$3,430 \times 10^{-2}$	$2,046 \times 10^{-3}$
9	0,551	0,976	1,0000	$7,977 \times 10^{-3}$	$2,428 \times 10^{-2}$

Maior diferença obtida : 0,117

Valor crítico : 0,2942 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.



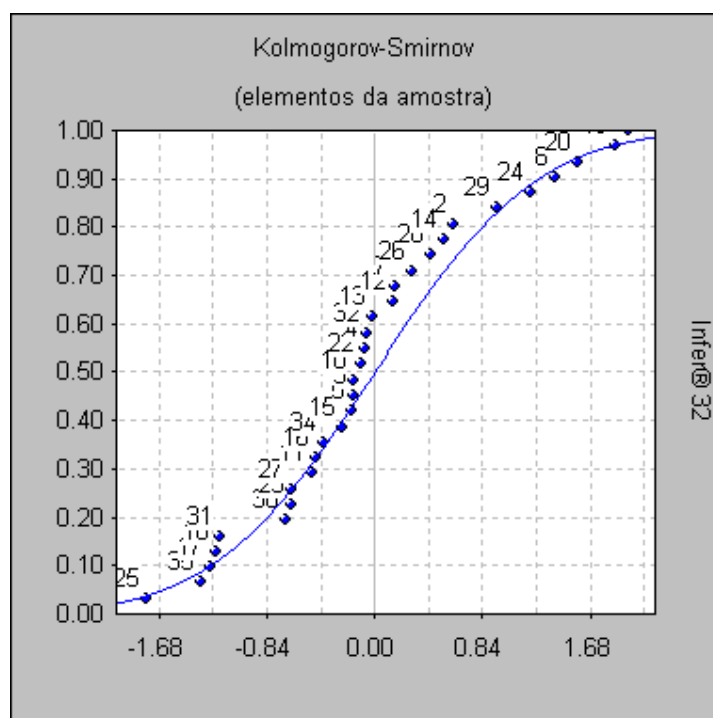
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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 : 19
Número de sequências : 16
Média da distribuição de sinais : 15,5
Desvio padrão : 2,784

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior . : 0,3048
Limite superior : -0,0809
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)

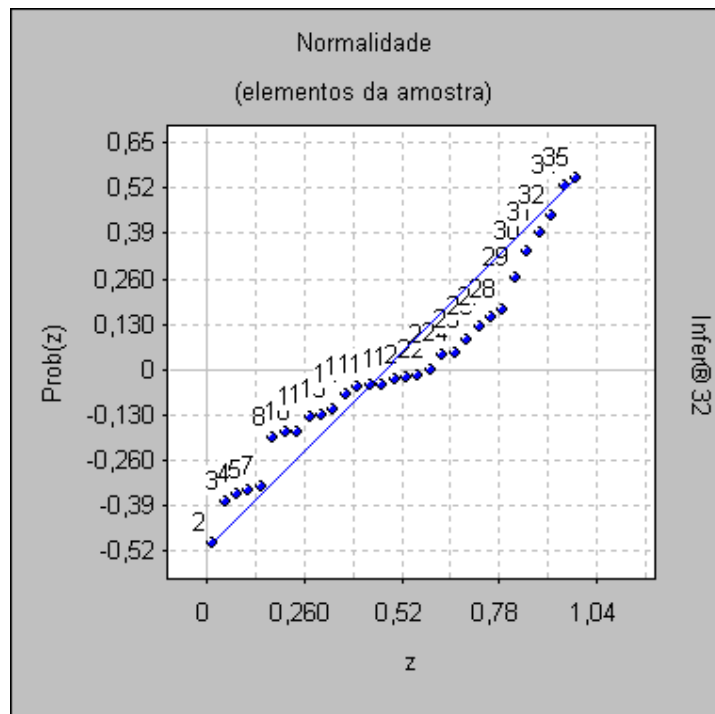
Valor z (calculado) : 1,2572
Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)



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

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) : 1,7251
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,15
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,85

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,46 4-DU = 2,54

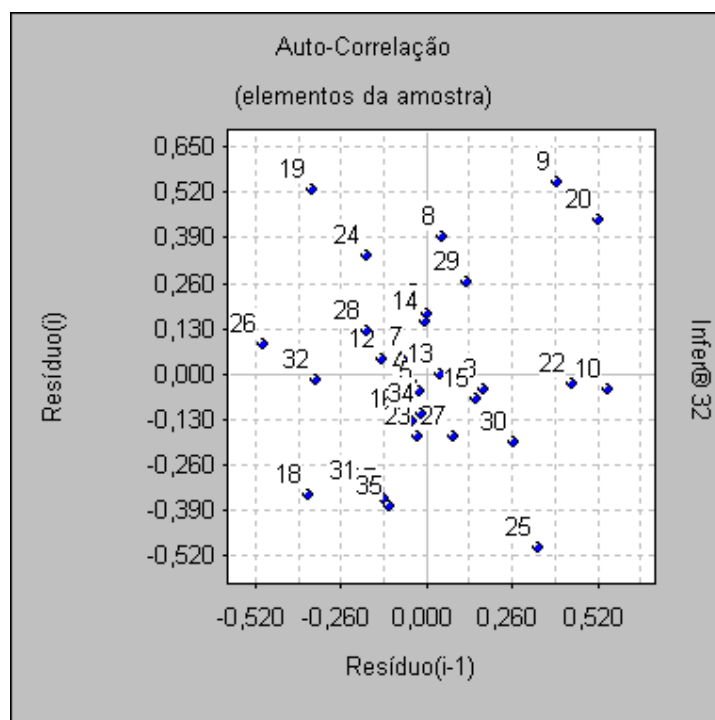
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

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



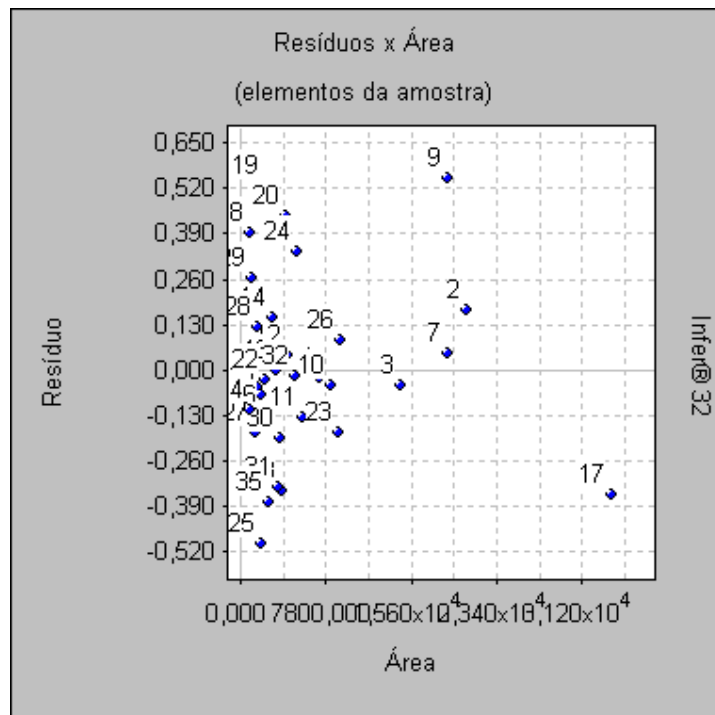
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



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

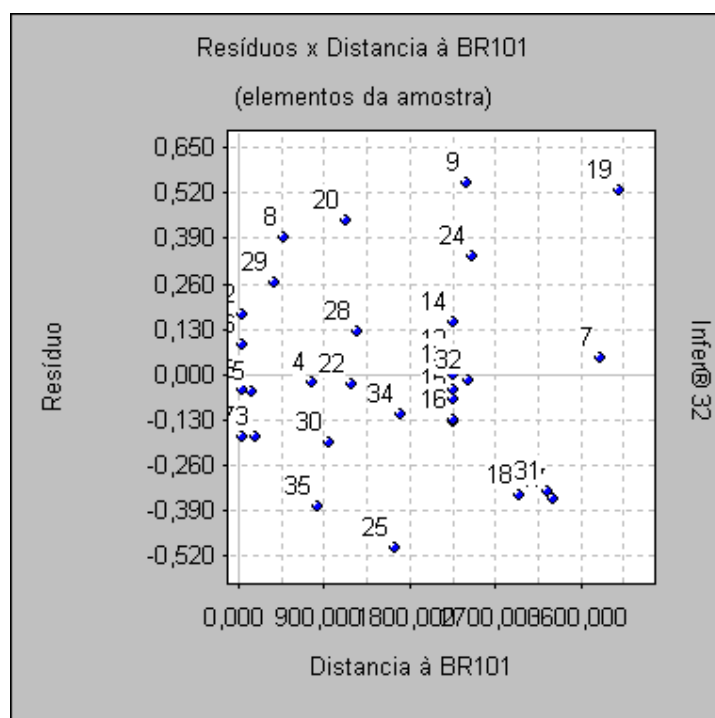
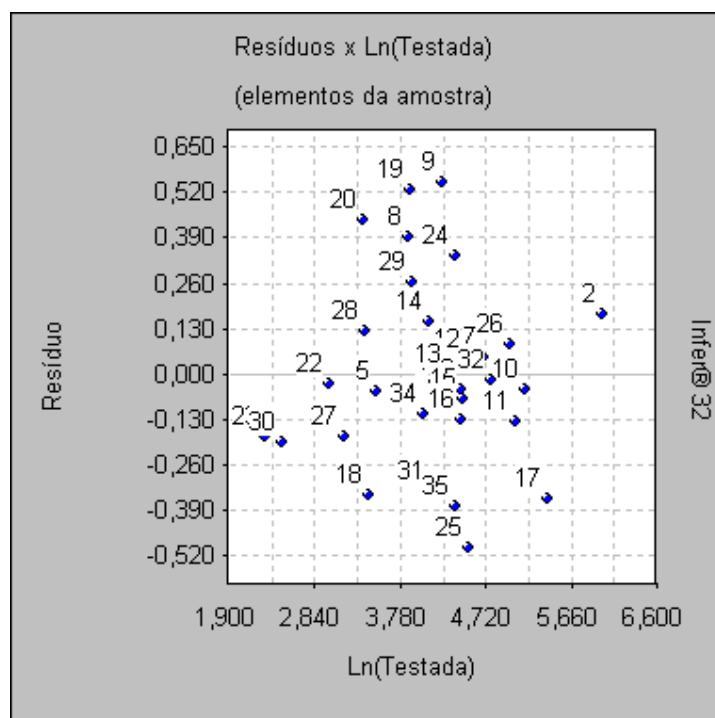
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





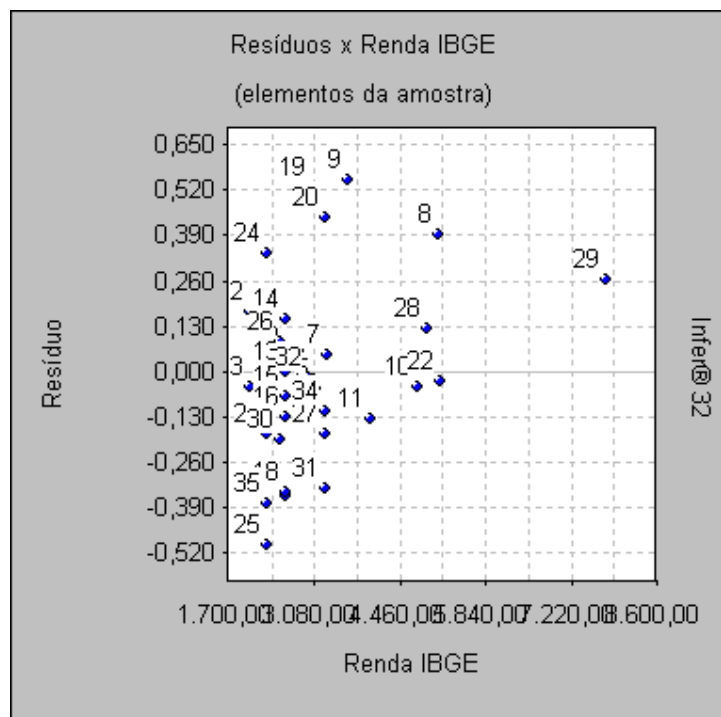
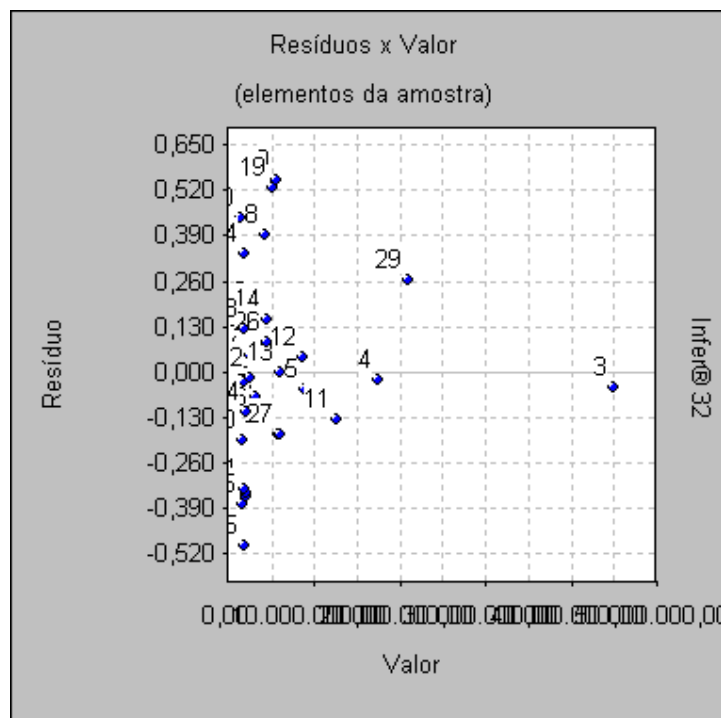
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

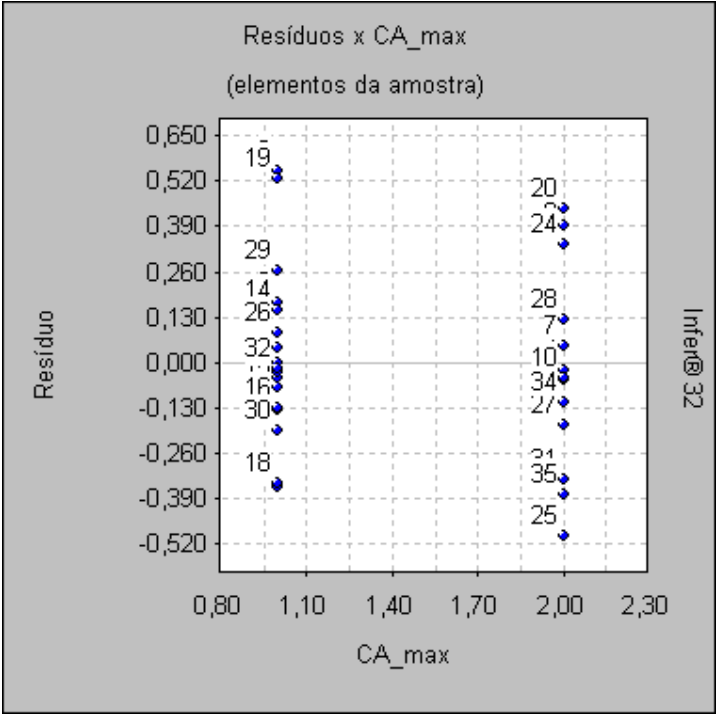
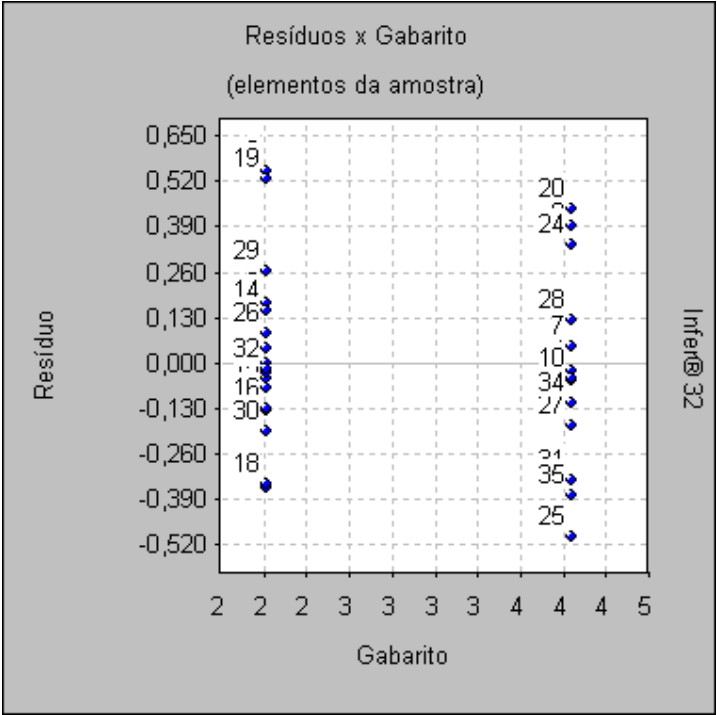


Resíduos x Variáveis Omitidas



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





Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	813,00	33.864,47	4.984,08
Testada	10,00	401,00	171,00
Distancia à BR101	30,00	4.000,00	2.600,00



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

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 4.484,08
- Testada = 171,00
- Distancia à BR101 = 2.600,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Bairro = Real Parque
- Zona Urbana = ZA-10
- Valor = ???
- Renda IBGE = 2.589,56
- Gabarito = 4
- CA_max = 2,00

Estima-se Prç Unit do Terreno = R\$/m² 1.124,71

O modelo utilizado foi :

$[Prç\ Unit] = \text{Exp}(5,8886 - 5,3140 \times 10^{-5} \times [Área] + 0,4559 \times \text{Ln}([Testada]) - 3,6245 \times 10^{-4} \times [Distancia\ à\ BR101])$

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

Mínimo : R\$/m² 988,76

Máximo : R\$/m² 1.279,36

Para uma Área de 4484,08 m², teremos :

Valor de mercado obtido = R\$ 5.043.306,03

Valor de mercado mínimo = R\$ 4.433.683,32

Valor de mercado máximo = R\$ 5.736.750,67

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	813,00	33.864,47	4.984,08	Dentro do intervalo	Aprovada
Testada	10,00	401,00	171,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Distancia à BR101	30,00	4.000,00	2.600,00	Dentro do intervalo	Aprovada



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

* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais 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	Maior variação
Área	1.403,79	242,40	1.124,71	Dentro do intervalo
Testada	308,29	1.658,74	1.124,71	Dentro do intervalo
Distancia à BR101	2.854,89	677,12	1.124,71	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Testada	Aprovada
Distancia à BR101	Aprovada

** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou 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	1.106,84	1.142,88	36,04	3,20
Testada	1.020,26	1.239,86	219,60	19,43
Distancia à BR101	1.063,51	1.189,44	125,92	11,18
$E(\text{Prç Unit})$	762,20	1.659,63	897,43	74,11
Valor Estimado	988,76	1.279,36	290,60	25,62

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

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

O $E(\text{Prç Unit})$ possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	$-5,976 \times 10^{-2}$	-0,2649%
Testada	2,998	0,4559%
Distancia à BR101	-0,407	-0,9424%



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

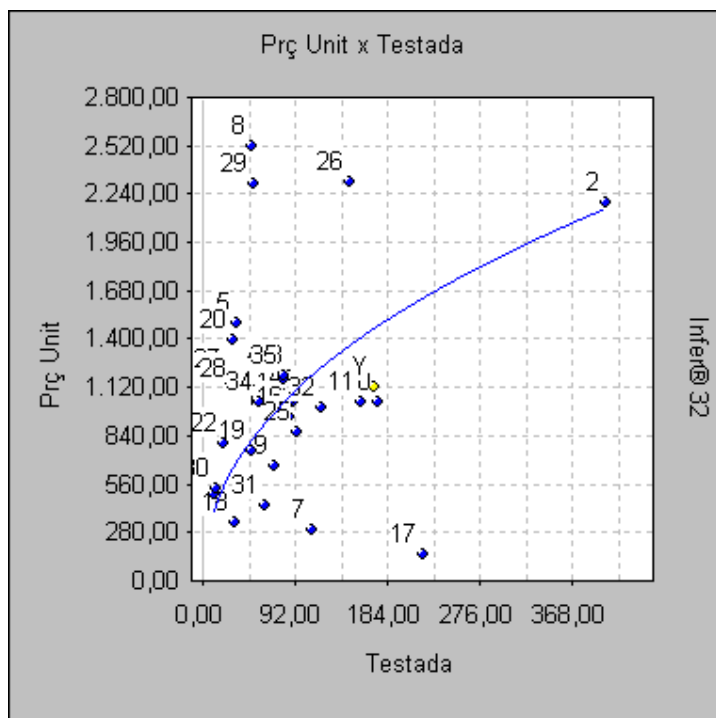
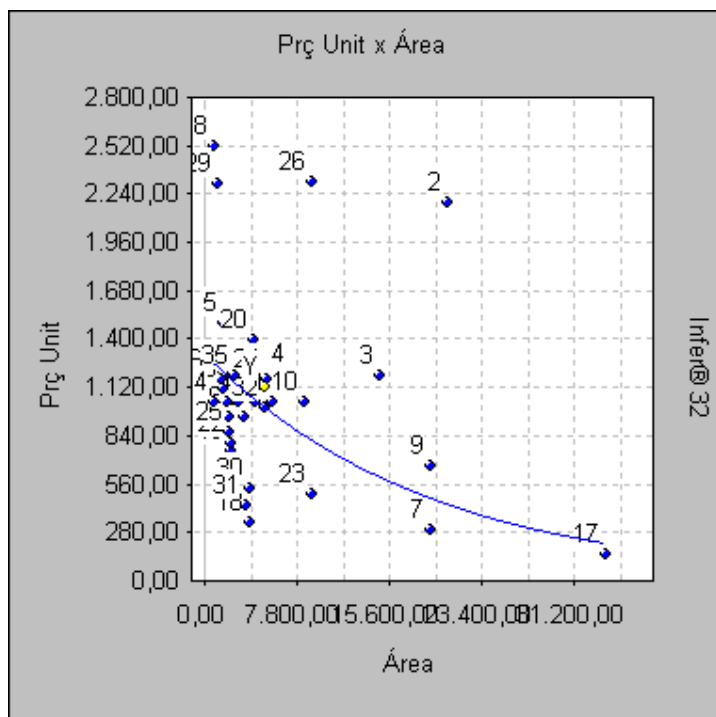
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

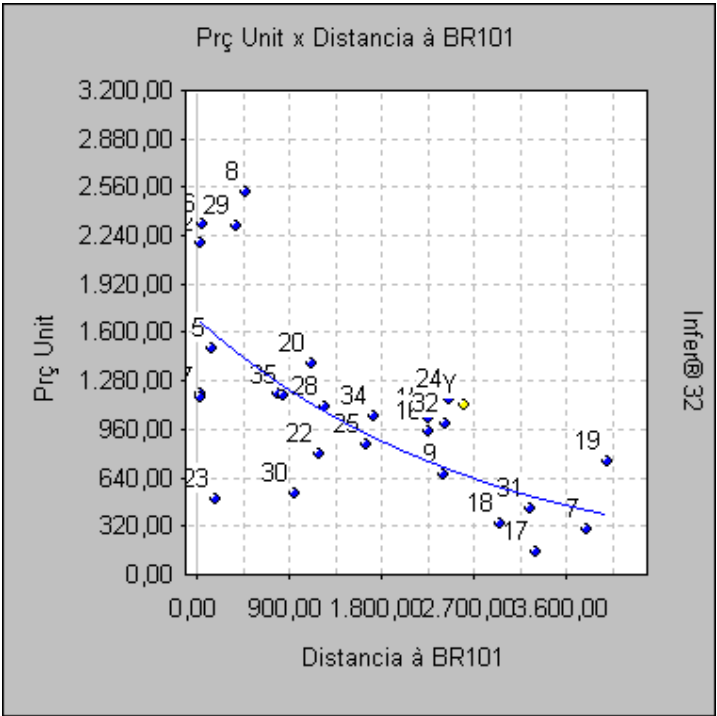
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área = 6533,265
- Testada = 63,076
- Distancia à BR101 = 1647,935

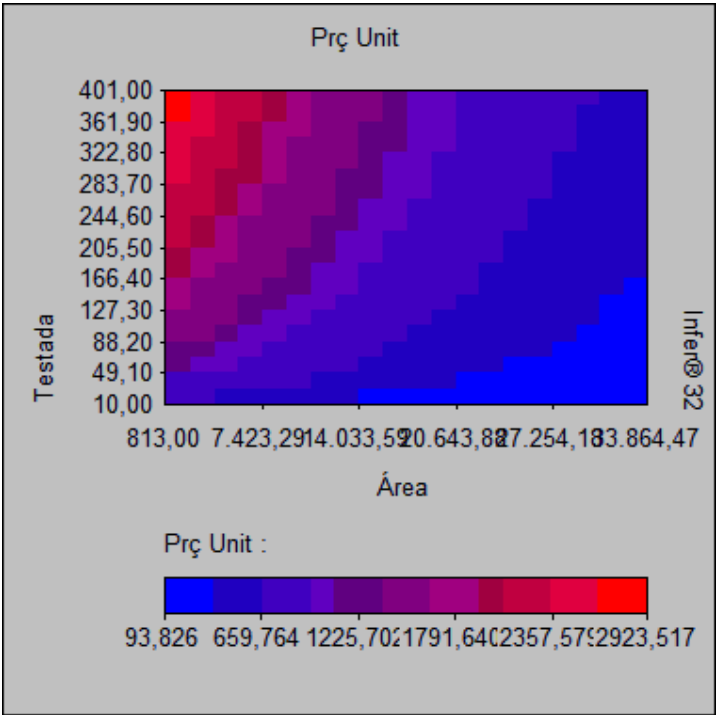




Curvas de Nível

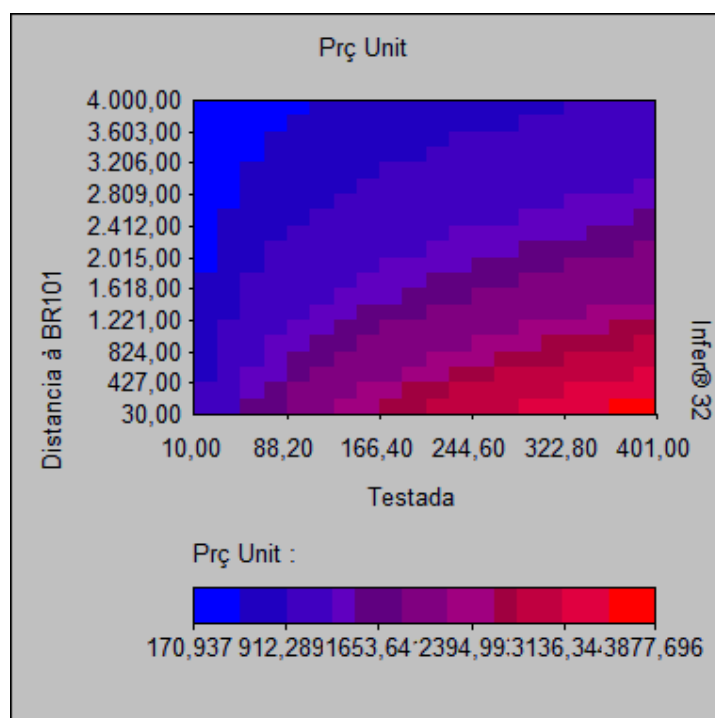
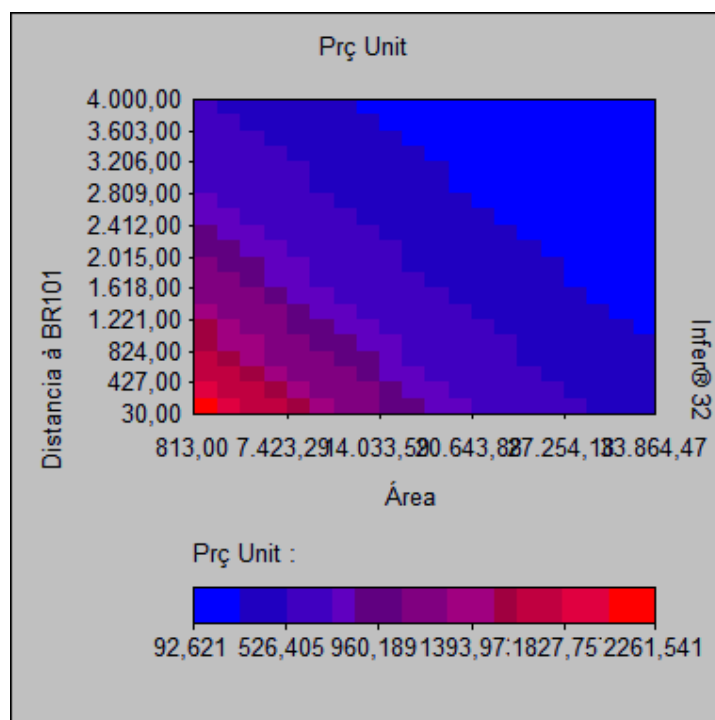
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área = 6533,265
- Testada = 63,076
- Distancia à BR101 = 1647,935





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



Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área = 6533,265
- Testada = 63,076
- Distancia à BR101 = 1647,935

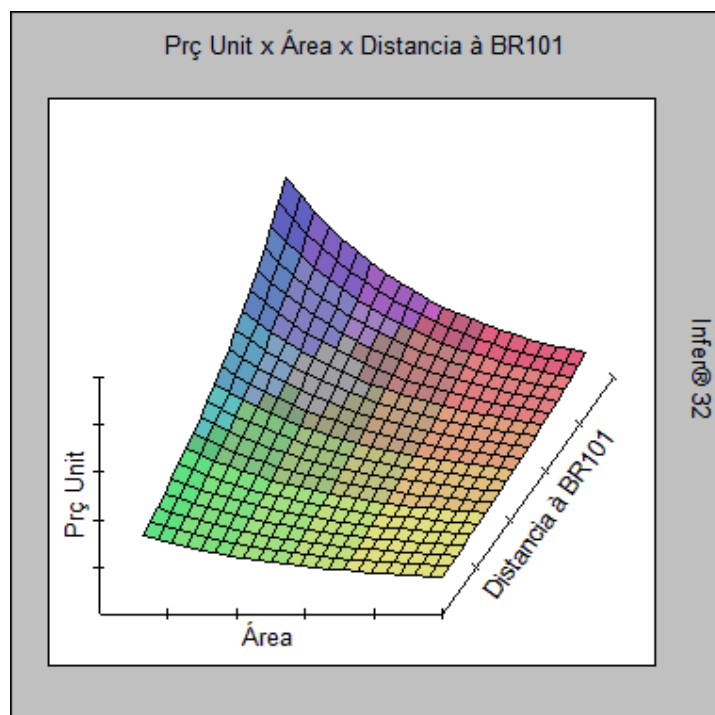
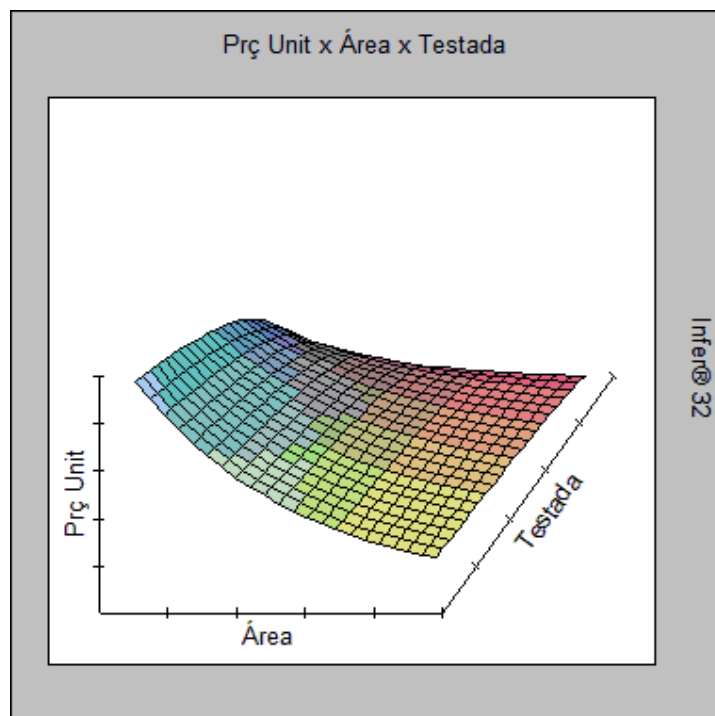
Limites dos eixos dos gráficos :

- Prç Unit : [147,650 ; 2521,530]
- Área : [813,000 ; $3,386 \times 10^4$]



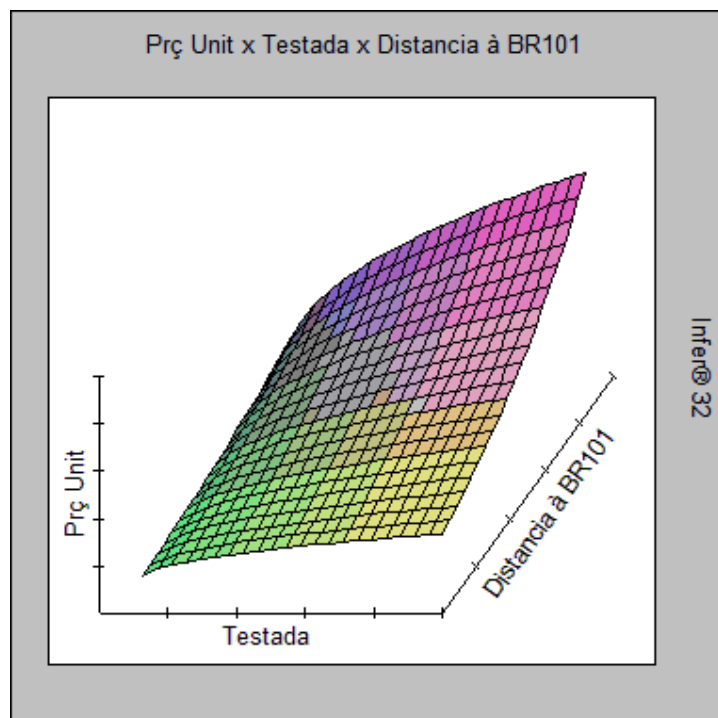
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Testada : [10,000 ; 401,000]
- Distancia à BR101 : [30,000 ; 4000,000]





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





ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL

Visualização gerada em 24/09/2025 13:36:37. Não pode ser copiada.

REGISTRO GERAL
Livro Nº 2

Matrícula Nº. 2.176



2º Registro de Imóveis de São José

ESTADO DE SANTA CATARINA

Wolfgang Otávio de Oliveira Duarte Stuhr - Registrador

CNM: 162230.2.0002176-75

Ficha 01

Data: 10/09/2024

Identificação do Imóvel: Terreno urbano com área de **4.984,08m²**, denominado **ÁREA 01**, originado do desmembramento aprovado pela P.M.S.J. sob o protocolo nº 12117/2019, em data de 29/07/2019, situado no bairro Real Parque, neste município e comarca de São José/SC, com as seguintes medidas e confrontações, de quem do terreno olha para a via pública: **frente** ao sudeste, em único lance, parte do vértice '12' com coordenadas E=732.963,348 e N=6.948.171,635, deste segue com azimuth de 237°17'11" e distância de 126,03 metros, até chegar ao vértice '13', confronta com a Rua Laura Silveira Gonçalves; **fundos** ao noroeste, em único lance, parte do vértice '10' com coordenadas E=732.851,704 e N=6.948.144,377, deste segue com azimuth de 56°38'39" e distância de 108,85 metros, até chegar ao vértice '11', confronta com Loteamento Vitória Régia; **lateral direita** ao oeste, em dois lances, o primeiro lance parte do vértice '13' com coordenadas E=732.857,307 e N=6.948.103,522, deste segue com azimuth de 350°10'20" e distância de 36,42 metros, até chegar ao vértice '14', confronta com imóvel matrícula nº 2.179 do Livro 2/RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC, e o segundo lance parte do vértice '14' com coordenadas E=732.851,091 e N=6.948.139,405, deste segue com raio de 12,21 metros e distância de 36,42 metros, até chegar ao vértice '10', confronta com Servidão Zélia de Fátima Rodrigues, e, finalmente, na **lateral esquerda** ao nordeste, em único lance, parte do vértice '11' com coordenadas E=732.942,612 e N=6.948.204,220, deste segue com distância de 38,62 metros, até chegar ao vértice '12', vértice de origem desta descrição, confronta com imóvel matrícula nº 2.177 do Livro 2/RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. Coordenadas georreferenciadas pelo sistema geodésico brasileiro DATUM SIRGAS 2000. Projeção UTM.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITACAO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - COHAB/SC, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ n. 83.883.710/0001-34, com sede na Rua Dr. Fúlvio Aducci, nº 763, Estreito, Florianópolis/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, Matrícula nº 2.175 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. Protocolo: 1.726 de 26/08/2024. Emolumentos, ISS e FRJ: Isentos. Selo de fiscalização: HDI84459-7NZ6.

Assinado Eletronicamente por Marina Schmitz Faria - Escrevente Substituta

AV.1/2.176, 13 de setembro de 2024. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.**

Procede-se esta averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, para retificar a descrição do imóvel, para constar que a área correta é **4.484,08m²** e não como constou. Protocolo nº 2.056 de 13 de setembro de 2024. Emolumentos, FRJ e ISS: Não incidentes. Selo de fiscalização: HDJ40115-189TI.

Assinado Eletronicamente - Substituto Ederson Sutil Antunes

AV.2/2.176, 14 de abril de 2025. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Procede-se nesta data a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na P.M.S.J. sob o nº **02.03.551.0150**, conforme consta na escritura pública, lavrada pela Escritania de Paz do 4º Subdistrito da Trindade, comarca de Florianópolis/SC, às fls. 100/101v, do Livro nº 797, em 31 de março de 2025. Protocolo n. 5.569 de 11/04/2025. Emolumentos, FRJ e ISS: Isentos. Selo de fiscalização: HDJ18992-CJT1. Assinado Eletronicamente - Escrevente Substituta Marina Schmitz Faria

R.3/2.176, 14 de abril de 2025. **DAÇÃO EM PAGAMENTO. TRANSMITENTE: COMPANHIA DE HABITACAO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - COHAB/SC**, já qualificada anteriormente.

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC-401, n. 4.600, Centro Administrativo do Governo do Estado de Santa Catarina, km 05, Saco Grande II, Florianópolis/SC. **FORMA DO TÍTULO:** escritura pública, lavrada pela Escritania de Paz do 4º Subdistrito da Trindade, comarca de Florianópolis/SC, às fls. 100/101v, do Livro nº 797, em 31 de março de 2025. **VALOR:** R\$ 77.940,00. **ITBI:** Foi apresentada Certidão de Imunidade de ITBI, expedida aos 27/02/2025, pela Prefeitura Municipal de São José/SC, reconhecendo a não incidência do imposto para a presente transmissão, conforme consta na escritura. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Consta na escritura a apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula, conforme art. 19, § 11, da Lei 6.015/73. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: mencionada na escritura. Código hash consultado, conforme art. 861 do CN-CGFE/SC. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. Protocolo n. 5.569 de 11/04/2025. Emolumentos, FRJ e ISS: Isentos. Selo de fiscalização: HDJ18993-BSEK, HDJ18994-0TQ2. Assinado Eletronicamente - Escrevente Substituta Marina Schmitz Faria



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

ANEXO V – BCI – CADASTRO MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ
IPTU e Taxas
Espelho Cadastral - Com criptografia-PORTAL
Cadastro Imobiliário: 274439441 espelhoCadbciProprietarios: Não

Pág 1 / 1

Cadastro Imobiliário(Terreno): 274439441			Exercício: 2025		
Informações do Imóvel					
Cadastro : 274439441		Insc. Imob. : 02.03.551.0150		Insc. Imob. Anterior : 02031560030	
Matricula : 2.176		Data Cadastro : 16/06/2025			
Endereço do Imóvel					
Logradouro : 96910 Rua LAURA SILVEIRA GONÇALVES					
Bairro : 24 - REAL PARQUE		CEP : 88.111-492			
Complement : ÁREA 01		Inf. Comp. :			
Loteamento :		Edifício :		Bloco/Apto.:/	
Quadra :		Lote :			
Garagem :		Loja :		Sala :	
Informações do Proprietário					
Proprietário : 6402704 - ESTADO DE SANTA CATARINA		CPF/CNPJ : 82.951.229/0001-76		RG/Insc. Est. :	
Cidade : Florianópolis		Estado : SC		CEP : 88.032-000	
Bairro : 638***SAC***ANDE II		Logradouro: Rodov***** 401****, 4.**			
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	126.0300	500 - X	Rua LAURA SILVEIRA GONÇALVES	REAL PARQUE	88.103-790
Profundidade: 352,96		Área do Lote: 4.484,08		Total Unidade: 0	
				Área tot. const.: 0,00	
B.C.I.					
Terreno			Unidade		
Item	Conteúdo				
Situação	16 - Meio de Quadra				
Topografia	13 - Plano				
Pedologia	29 - Fime				
Muro Passeio	7 - Sem informação				
Área Preservação Permanente - APP	0,00				
Área Preservação Limitada - APL	0,00				
Área Total Sem Restrição	0,00				
Área de Proteção Manancial APMP	0,00				
Área de Proteção Manancial APMLP	0,00				
Área de Marinha	2 - Não				
Registro de Imóvel	2 - 2º Registro de Imóveis de São José				
Ocupação do Lote	15 - Não Construído				
Imune/Isento IPTU	22 - Imune				
Isento TSU	11 - Não				
Índice de Aproveitamento do Imóvel	1 - Sem Restrição				
Ano Fim Isenção					
Envia para Gráfica?	1 - Sim				
Tipo de Imunidade	1 - Imunidade Recíproca				
Data					
Imóvel Englobado:					
Fração Ideal:	0,00		Situação: Alvo		
	Territorial		Predial		Base Cálculo Total
Base Cálculo:	0,00		0,00		0,00



ANEXO VI – CONSULTA DE VIABILIDADE



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ
CONSULTA DE VIABILIDADE
IMPLANTAÇÃO



São José, 24 de setembro de 2025.

PROCESSO:	29979/2025
INTERESSADO:	ESTADO DE SANTA CATARINA
MACROZONEAMENTO:	ÁREA URBANA
BAIRRO:	REAL PARQUE
CONSOLIDAÇÃO DA ÁREA:	CONSOLIDADA
INSCRIÇÃO:	02.03.551.0150
ATIVIDADE:	EMPREENDIMENTOS COM ÁREA CONSTRUÍDA INFERIOR A 10.000M²
CLASSE:	—
USO:	MISTO
INCOMODIDADE DA ATIVIDADE:	A
INCOMODIDADE TOLERÁVEL:	CI-A
ADEQUAÇÃO DA ATIVIDADE:	COMPATÍVEL
LICENCIAMENTO URBANÍSTICO:	NÃO NECESSÁRIO
EIV:	NÃO NECESSÁRIO

A presente consulta de viabilidade configura apenas um pedido de informações sobre a possibilidade de instalação, implantação, construção e parcelamento de solo, não sendo, porém, conclusiva nem gerando direitos e com validade de 180 (cento e oitenta) dias, devendo ainda serem observadas todas as legislações pertinentes, inclusive as normas de acessibilidade. Ainda, o interessado deve observar a necessidade do licenciamento ambiental, conforme resoluções 250/2024 e 251/2024 do Conselho Estadual do Meio Ambiente de Santa Catarina (CONSEMA/SC).

Clique [aqui](#) para realizar a abertura de processos. A Instrução normativa 001/2024/SUSP, que orienta a instrução de processos administrativos na SUSP, pode ser acessada por meio [deste link](#).

Extrato das sobreposições observadas

AEIA:	Não possui sobreposição
ZONEAMENTO:	ZA-10 Área: 5095,7 m²
AEIU:	Não possui sobreposição
TSV:	Não possui sobreposição
CARTAS GEOT.:	Não possui sobreposição
APP DE CURSO D'ÁGUA:	Não há sobreposição aparente
INCOMODIDADE:	CI-A - existente
AEIS:	AEIS-4 Área: 5095,7 m² AEIS-3 Área: 1530,68 m²
AEISV:	AES V-A15

Croqui do imóvel
UTM 732906 6948156



Assinado digitalmente por:
MICHAEL PEDRO ROSANELLI
Sec. Adjunto de Urbanismo e
Serviços Públicos
25/09/2025 15:13:26 -03:00
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-
Brasil

Secretário
Municipal



Assinado digitalmente por:
BRUNA DE SOUSA
Coordenadora de Cadastro
e Gestão de Áreas
Públicas
24/09/2025 16:32:09 -03:00
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-
Brasil

Técnico
Responsável

Observações adicionais:

Prefeitura Municipal de São José
Av. Acioni Souza Filho, 403
São José - SC - CEP 88.103-790
(48) 3381-0000

Consulta de viabilidade gerada por meio de sistema em 25/09/2025 às 15:13:26 por o usuário em modo de edição

www.pmsj.sc.gov.br

Processo
29979/2025
Página 1 de 7

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 24/09/2025 16:32:09 -03:00
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://pmsj.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002769/2025 e o código 03NM71TU.





Notas Gerais

Observar o Art. 6º da Lei Complementar 173/2024:

Art. 6º As Unidades Territoriais instituídas encontram-se delimitadas no território do Município seguindo a lógica da sobreposição, cujas regras definidas observam a seguinte ordem de prevalência:

- I - Trechos de Sistema Viário;
- II - Áreas de Especial Interesse;
- III - Bairros;
- IV - Zonas;
- V - Macrozonas;
- VI - O território do Município como um todo.

§ 3º Nos casos de sobreposições que envolvam Áreas de Especial Interesse Urbanístico e Trecho de Sistema Viário, deve-se observar a ordem de prevalência definida nos incisos do caput, devendo serem aplicadas as regras e Parâmetros Urbanísticos, que tiverem maiores índices.

§ 4º Não havendo quaisquer parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento do solo específico para a Unidade Territorial de maior prevalência, seguindo a ordem estabelecida no caput, aplica-se o estabelecido na Unidade Territorial seguinte (mais próxima).

Art. 7º Para o caso de terrenos:

- I - com área menor ou igual a 1.400² (mil e quatrocentos metros quadrados), aplicam-se em toda a área do terreno as regras e Parâmetros Urbanísticos definidos para a Unidade Territorial de maior prevalência;
- II - com área maior do que 1.400² (mil e quatrocentos metros quadrados);
 - a) se a totalidade do terreno estiver inserida em apenas uma sobreposição de Unidades Territoriais, aplica-se o disposto no inciso I do caput;
 - b) se houver porções do terreno inseridas em diferentes sobreposições de Unidades Territoriais, aplica-se distintamente e individualmente, para a área de cada sobreposição existente, para fins de aplicação dos Parâmetros Urbanísticos.

Parágrafo único. Nos casos de sobreposição das Unidades Territoriais, indicados no Quadro 01, Anexo 16, prevalecem as regras e Parâmetros Urbanísticos da respectiva sobreposição, estritamente, na área de sua incidência, não se aplicando o disposto no inciso I e na alínea a do inciso II do caput.

Coefficientes de Aproveitamento e Potenciais Construtivos:

Observar o disposto nos artigos 35, 36, 37 e 38 da Lei Municipal Complementar nº 173/2024 (Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo).

Áreas Destinadas para Vagas de Estacionamento (art. 47): Observar as disposições na Lei Municipal Complementar nº 173/2024 (Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo) e na Lei Municipal Ordinária nº 5.938/2020 (Código de Obras e Edificações).

Número de pavimentos: Observar o disposto no artigo 39 da Lei Municipal Complementar nº 173/2024 (Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/09/2025 16:32 - 03:00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://pmsj.sc.gov.br/portal-sgpe/sea/00002769/2025> e o código 03NM71TU.





Notas Gerais

Taxa de Ocupação: Observar o disposto nos artigos 40, 41 e 42 da Lei Municipal Complementar nº 173/2024 e o artigo 215 da Lei Municipal Ordinária nº 5.938/2020.

Taxa de Permeabilidade: Observar o disposto no artigo 43 e na Tabela 01, anexo 20, da Lei Municipal Complementar nº 173/2024.

Recuo para Alargamento do Sistema Viário e Afastamentos Mínimos: o recuo frontal da edificação residencial será de no mínimo 4 (quatro metros), para as demais atividades comerciais, industriais e mistas, será de 5,50 (cinco metros e cinquenta centímetros). Observar o disposto nos artigos 44, 45 e 46 da Lei Municipal Complementar nº 173/2024 e os artigos 219 ao 229 da Lei Municipal Ordinária nº 5.938/2020.

Para imóveis em que incida faixa de domínio de rodovia federal ou estadual, verificar anuência do órgão competente.

Por se tratar de imóvel em área urbana ou de expansão urbana, Pode ser aplicável a Outorga Onerosa e a Transferência do Direito de Construir, caso o coeficiente de aproveitamento máximo seja superior ao coeficiente básico, conforme a Lei Municipal Complementar nº 172/2024 (Plano Diretor).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/09/2025 16:32:03-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002769/2025 e o código 03NM71TU.





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



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ
CONSULTA DE VIABILIDADE
IMPLANTAÇÃO



São José, 24 de setembro de 2025.

Notas específicas

O imóvel pode ter alinhamento do logradouro contido em Área de Especial Interesse para Transporte Coletivo B e AEIP 1B.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/09/2025 16:32 - 03:00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO, ACESSAR: <https://ic.ipm.com.br/p/4f44960d23ef>



Prefeitura Municipal de São José
Av. Acioni Souza Filho, 403
São José - SC - CEP 88.103-790
(48) 3381-0000

Consulta de viabilidade gerada por Sistema de São José, em 2025-09-24 16:32:31-03:00 gerada com o conteúdo em texto de edição.

www.pmsj.sc.gov.br

Processo
29979/2025
Página 4 de 7



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ
CONSULTA DE VIABILIDADE
IMPLANTAÇÃO



São José, 24 de setembro de 2025.



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/09/2025 16:32:03:00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002769/2025 e o código 03NM71TU.



Prefeitura Municipal de São José
Av. Acioni Souza Filho, 403
São José - SC - CEP 88.103-790
(48) 3381-0000

Consulta de viabilidade gerada por: Bruno de Sousa, em 2025-09-24 16:32:03 gerada com o carimbo em modo de edição.

www.pmsj.sc.gov.br

Processo
29979/2025
Página 5 de 7



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



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ
Consulta de Viabilidade para Implantação
Parâmetros Urbanísticos incidentes no Imóvel



Unidade Territorial	Situação	Testada mínima do lote (m) [a]	Área mínima do lote (m²) [a] [b]	C.A. MIN	C.A. BAS	C.A. MAX	Número máximo de pavimentos [c]	T.O.M. torre (%)
ZA-10	existente	20	500	0,1	1	2	4	50

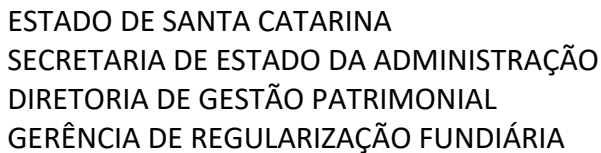
Unidade Territorial	Situação	T.O.M. embasamento (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	a.m. frontal (m)	Estacionamento [d]	Mínima vedação transparente da fachada no térreo (%)	Mínima vedação transparente da testada do lote (%)	Outorga Onerosa
ZA-10	existente	50	15	[f]	[g]			Aplicável

- [a] Parâmetros urbanísticos aplicados para novos parcelamentos e novas construções.
[b] No caso de lotes de esquina, o Parâmetro Urbanístico da Área Mínima do Lote será calculado através do acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor de área mínima definido para a respectiva Unidade Territorial.
[c] Consoante as disposições acerca dos Licenciamentos Urbanísticos de Projetos Especiais.
[d] Para efeito de cálculo do número máximo de pavimentos deverão ser considerados os pavimentos referentes ao embasamento e à torre da edificação, respeitando as exceções previstas no artigo 3º, II e III da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
[e] Aplicam-se os parâmetros urbanísticos relativos à Zona e que se relacionam à ADP-A. Na hipótese de aplicação pelo Poder Público de área classificada como ADP-S, aplicam-se os parâmetros urbanísticos, referentes ao ADP-A, ao ADP-S, de acordo com a atividade a que se destinará a área.
[f] Na hipótese de edificações que destinarem áreas para Função Pública no âmbito da aplicação dos Incentivos Urbanísticos, os afastamentos laterais e de fundos da torre serão de 3m (três metros).
[g] Ver o disposto no Código de Obras da Prefeitura Municipal nº 5.038/2020.
[h] As regras definidas são válidas para os Trechos de Centralidade I e Trechos de Centralidade II, desde que o imóvel possua o alinhamento do sinal para o sentido em Áreas de Especial Interesse para Transporte Coletivo A ou B.
[i] De acordo com a localização do terreno, deverão ser aplicados os parâmetros da ZA 1 ou da ADP 12.
[j] Edificações com uso destinado ao comércio, serviços e equipamentos urbanos no térreo deverão ter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da fachada do pavimento alinhada ao afastamento frontal.
[k] Nos Trechos de Centralidade I e Trechos de Centralidade II, desde que o imóvel possua o alinhamento do sinal para o sentido em Áreas de Especial Interesse Público ADP-A ou B, não será permitido o fechamento da área do lote correspondente ao afastamento frontal.
[l] O recuo frontal classificado residencial será de no mínimo 8 (oito metros), para as demais atividades comerciais, industriais e mistas, será de 5,50 (cinco metros e cinquenta centímetros).
[m] x
[n] Unidade territorial onde é permitida a aplicação de coeficiente de aproveitamento adicional - CA-ADIC, limitado a 30% (trinta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo da respectiva unidade territorial.
[o] O limite de número de pavimentos, onde tem-se a classificação "torre", será de no máximo 20 (vinte e cinco pavimentos), respeitando as exceções previstas no artigo 3º, II e III da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

www.pmsj.sc.gov.br

Processo 29975/2025
Página 6 de 7



[illegible]



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



Assinaturas do documento



Código para verificação: **MMO204Q8**

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



FLÁVIO AUGUSTO DE SOUZA BATISTA (CPF: 832.XXX.902-XX) em 10/10/2025 às 13:43:37

Emitido por: "SGP-e", emitido em 07/02/2025 - 17:04:13 e válido até 07/02/2125 - 17:04:13.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMjA3MDZfMjEwNDVfMjAyNV9NTU8yMDRROA==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00020706/2025** e o código **MMO204Q8** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



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

ANEXO IX – ART



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

— Autenticidade —

ART N° 10166711-6
MM Protocolo N° 2079108

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

— Contratado

ENGENHEIRO CIVIL 181647-1
BRUNO CEOTTO SOBRINHO
RODOVIA SC 401, KM 5, 4600, GERENCIA DE REGULARIZACAO FUNDIARIA
SACO GRANDE II 88032-000 SC
Fone: 27996284467 Fax: -- 653.486.807-53
ceottosobrinho@gmail.com

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

— Contratante

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO 82.951.351/0001-42

— Resumo do Contrato

LAUDO DE AVALIAÇÃO - SIPAC 6163

Início em : 10/10/2025 Término em : 10/10/2025 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$100,00

— Identificação da Obra/Serviço

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO 82.951.351/0001-42
Rua Laura Silveira Gonçalves, S/N
REAL PARQUE SAO JOSE SC
88111492

— Assinaturas

FLORIANOPOLIS

15/10/2025

BRUNO CEOTTO SOBRINHO

653.486.807-53

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

82951351000142

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

Reservado ao Responsável Técnico

— Participação Técnica

Individual

— Atividades

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
16 24	A2543	1,00	45

— Entidade de Classe

IBAPE-SC

— Regularização

— Descrição Complementar

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



Assinaturas do documento



Código para verificação: **03NM71TU**

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



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 16/10/2025 às 12:39:33

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDI3NjlfMjk0MI8yMDI1XzAzTk03MVRV> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00002769/2025** e o código **03NM71TU** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.