



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



FEV 2026



IMÓVEIS SIPAC 440 e 3935

Terreno urbano

Canasvieiras, Florianópolis – SC



Ilustração 1 – Imóveis Avaliandos

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



SUMÁRIO

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	7
2- IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS	7
3- OBJETIVO E FINALIDADE	7
3.1. Objetivo	7
3.2. Finalidade	7
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	7
5- VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO	9
6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	10
6.1. Informações urbanísticas utilizadas	11
6.2. Caracterização do imóvel pela Tabela de Renda IBGE na localidade	13
7- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8- METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO	13
9- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS	14
9.1. Elaboração da tabela de elementos amostrais	14
9.2. Variáveis estudadas	14
9.3. Procedimentos estatísticos	15
9.4. Verificação dos parâmetros estatísticos obtidos para o modelo	16
9.4.1. Coeficiente de Correlação	16
9.4.2. Coeficiente de Determinação	16
9.4.3. Análise da Variância	16
9.4.4. Significância dos Regressores	16
9.4.5. Verificação de autocorrelação	17
9.4.6. Distribuição dos resíduos normalizados	18
9.4.7. Homocedasticidade	18
9.4.8. Linearidade	18
9.4.9. Normalidade	21
9.4.10. Multicolinearidade	21
9.4.11. Outliers e pontos influenciantes	21
9.4.12. Verificação do Intervalo de Confiança (item A.10.1.1 da NBR 14653-2)	21
10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS AVALIANDOS	23
11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	24
12- ENCERRAMENTO DO DOCUMENTO	24
13- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	24
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	25
ANEXO II – TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS	35



ANEXO III – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	43
ANEXO IV – EXTRATO DO SOFTWARE INFER32 – LOTE 03	45
ANEXO V – MATRÍCULAS DOS REGISTROS DOS IMÓVEIS	81
ANEXO VI – TERMO DE CONCESSÃO DE USO Nº 47/2019.....	90
ANEXO VII – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO 8445/2025	94
ANEXO VIII – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO 8446/2025	100
ANEXO IX – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	105
ANEXO X – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	107



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO DE MERCADO INTERVALAR

Terreno a ser alienado, composto pela Matrícula 71.803 e pela parcela desocupada da Matrícula 71.802	
Valor de mercado	R\$ 56.200.000,00 (cinquenta e dois milhões e duzentos mil reais)
Terreno sob Concessão para a Igreja Guadalupe (a ser desmembrado) – Parcela de 4.400,00 m ² da Matrícula 71.802	
Valor de mercado	R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais)

Avaliação mercado obtida para as matrículas 71.802 e 71.803

Matrícula 71.802	R\$ 56.200.000,00 (cinquenta e seis milhões e duzentos mil reais)
Matrícula 71.803	R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais)

Nota: A área total da Matrícula nº 71.802, aferida in loco, corresponde a 15.567,61 m², excedendo em 1.209,61 m² ao valor oficialmente registrado nesse documento. Devido a isso, esta área deverá ser retificada.



Valor de mercado obtido para as Matrículas 71.802 e 71.803				
$V_{\text{aval médio}} = (AT \times V_{\text{unit médio}})$				
Imóvel	Área	$V_{\text{unit médio}}$	$V_{\text{aval médio}}$	OBS
Matrícula 71.802	4.400,00 m²	R\$ 3.533,07 / m²	R\$ 15.545.508,00	Parcela da Matrícula 71.802 sob concessão de uso para a Paróquia de Nª Sª de Guadalupe
	11.167,61 m²	R\$ 3.650,00 / m²	R\$ 40.761.776,50	Parcela da Matrícula 71.802 desocupada, a ser alienada
Total (Matrícula 71.802)	15.567,61 m²	-----	R\$ 56.307.284,50	($V_{\text{aval mercado adotado}}$) Nota 01 R\$ 56.200.000,00
Matrícula 71.803	4.212,00 m²	R\$ 3.650,00 / m²	R\$ 15.373.800,00	($V_{\text{aval mercado adotado}}$) Nota 01 R\$ 15.500.000,00
Nota 01: Valor de mercado adotado, considerando o arredondamento admissível da Norma 14.653-1, em seu item 6.8.1 (inferior a 1%)				



Ilustração 2 – Matrículas que compõem a Quadra Urbana em análise
Endereço: Quadra urbana delimitada pelas ruas Madre Maria Villac, Vasco de Oliveira Gondim, Apóstolo Paschoal e Afonso Cardoso da Veiga em Canasvieiras - Florianópolis/SC

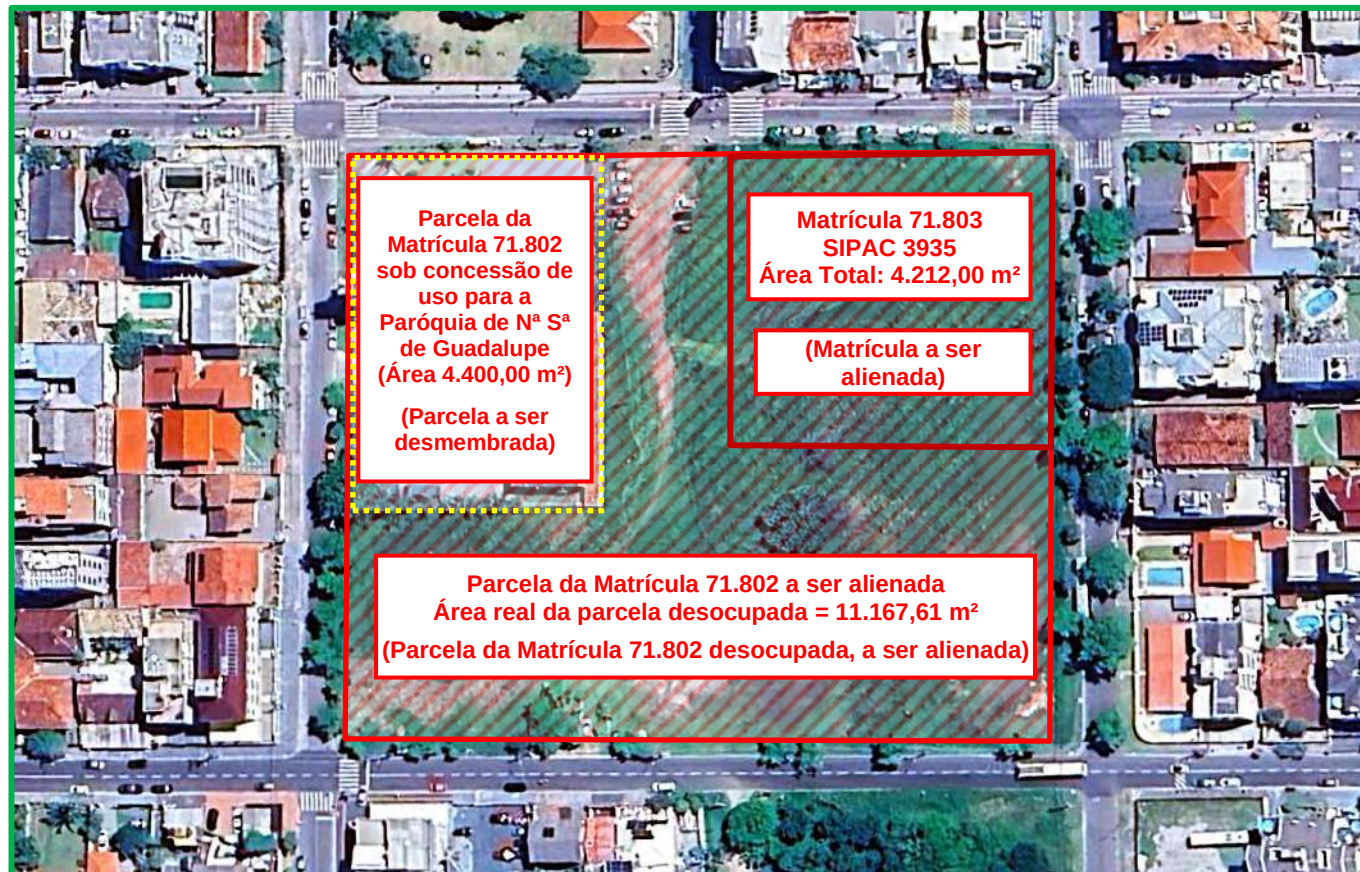


Ilustração 3 – Identificação das áreas a serem alienadas e da área sob concessão de uso para a Paróquia de N^a S^a de Guadalupe que deverá ser desmembrada da Matrícula 71.802

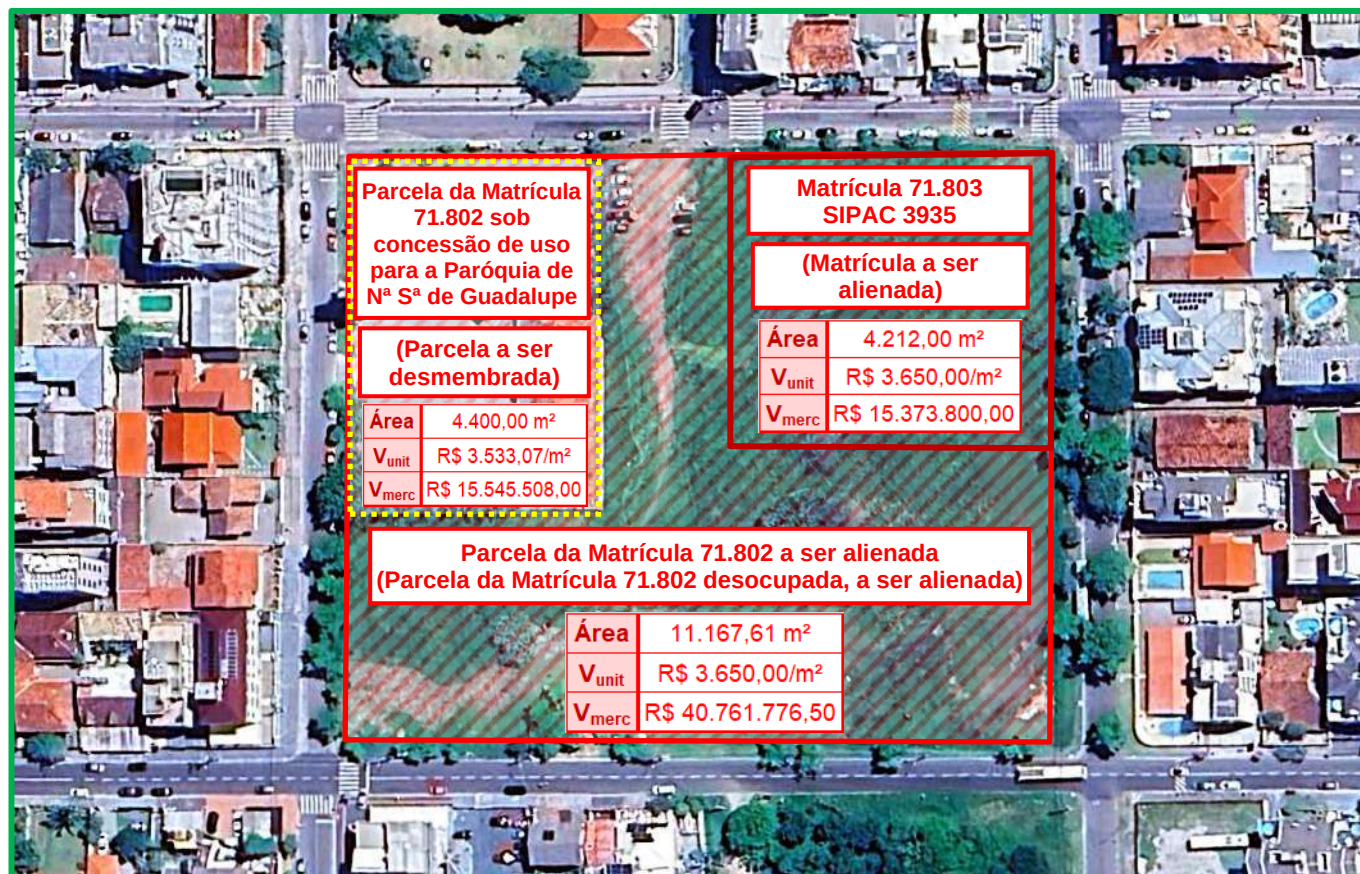


Ilustração 4 – Indicação dos valores de mercado obtidos para as Matrículas em análise



1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2- IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

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

3- OBJETIVO E FINALIDADE

3.1. Objetivo

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

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

Em relação ao **valor de mercado**, a NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais – da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em regramento sobre a matéria, define em seu item 3.1.47:

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

3.2. Finalidade

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

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

4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5- VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

Na diligência efetuada foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

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



6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Objeto da Avaliação (vide Figura 2)

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

Observação

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

Área da Matrícula nº 71.802

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

Área da Matrícula nº 71.803

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

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

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

Quadro 01 - Terreno Avaliando (Lotes 1 a 4) e Terreno sob Concessão			
Matrículas 71.802 e 71.803		Área (m²)	Situação
Terreno avaliando	Lote 1	3.700,71	para alienação
	Lote 2	3.676,26	
	Lote 3	4.002,31	
	Lote 4	4.000,33	
	Área total	15.379,61	
Terreno sob Concessão	Igreja N ^a S ^a de Guadalupe	4.400,00	para desmembramento
Total das Matrículas 71.802 e 71.803		19.779,61	Matr.71.802 = 15.567,61 m² Matr.71.803 = 4.212,00 m²



Figura 2 – Imóveis Avaliandos

6.1. Informações urbanísticas utilizadas

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

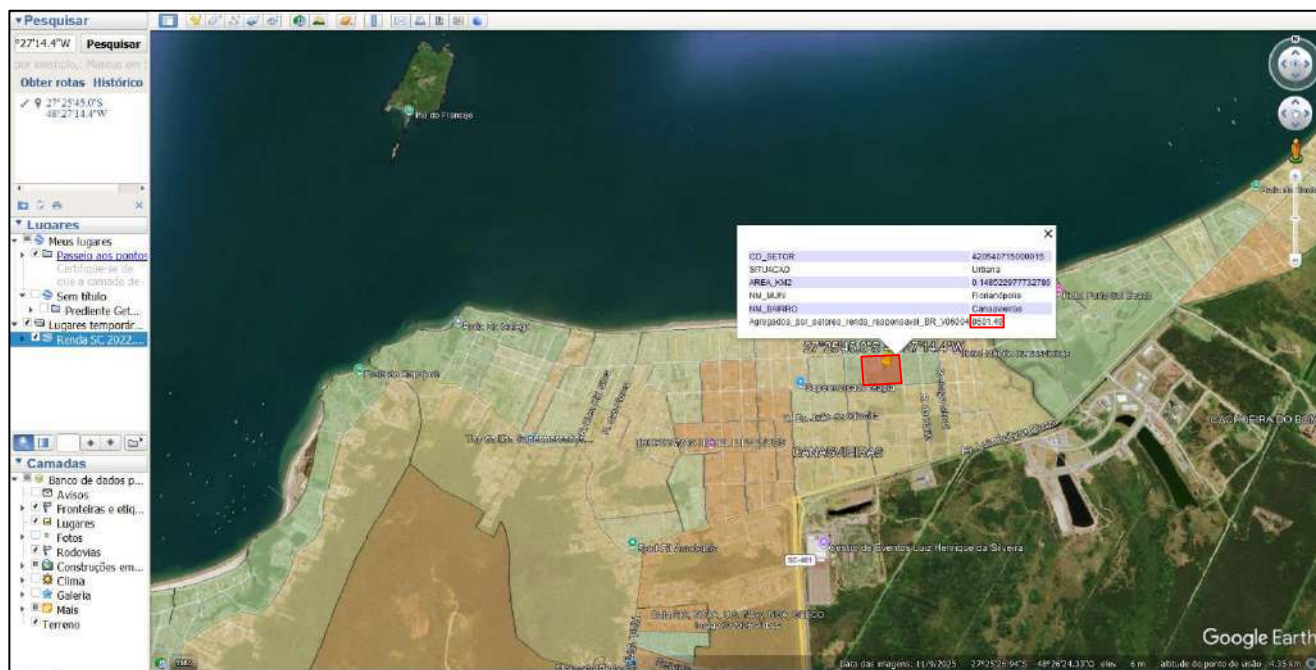


Figura 5 – Imagem do imóvel avaliando com a Tabela de Renda IBGE 2022- Renda_SC_SEM KRIGAGEM na localidade - Fonte: Google Earth Pro - Data de acesso: 21/02/2026

7- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

8- METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

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

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



“A **metodologia escolhida** deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. **Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme definido em 7.2.1.”

[Grifos não constantes no original]

E, conforme definido no subitem 7.2.1 da aludida Norma:

“**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. [Grifo não constante no original].

9- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS

9.1. Elaboração da tabela de elementos amostrais

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

9.2. Variáveis estudadas

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

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

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

a) Variável Dependente

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

b) Variáveis Independentes

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

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



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

9.3. Procedimentos estatísticos

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

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

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

Nesse sentido, atualmente existem no mercado diversos softwares disponíveis para o tratamento de dados por regressão. No presente trabalho foi utilizado o sistema denominado INFER 32, desenvolvido pela empresa Ária Informática.

Por fim, procedidas as análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo que, em nossa opinião, se ajustou de maneira mais satisfatória aos dados da pesquisa, apresentou a seguinte equação:

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



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

Quadro 02 - Valor obtido dos regressores para o modelo

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

9.4. Verificação dos parâmetros estatísticos obtidos para o modelo

9.4.1. Coeficiente de Correlação

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

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

9.4.2. Coeficiente de Determinação

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

9.4.3. Análise da Variância

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

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

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

9.4.4. Significância dos Regressores

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

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



Teste bicaudal - significância 10,00%:

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

Quadro 03 - Teste Bicaudal

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

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

Teste unicaudal - significância 10,00%:

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

Quadro 04 - Teste Unicaudal

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

9.4.5. Verificação de autocorrelação

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

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

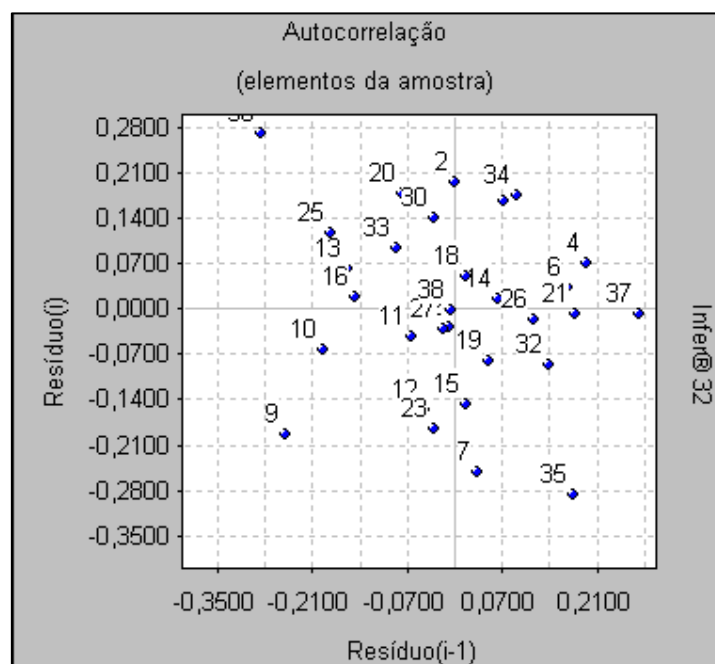


Figura 6 – Análise da Autocorrelação



9.4.6. Distribuição dos resíduos normalizados

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

Quadro 05 – Análise dos resíduos normalizados

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

9.4.7. Homocedasticidade

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

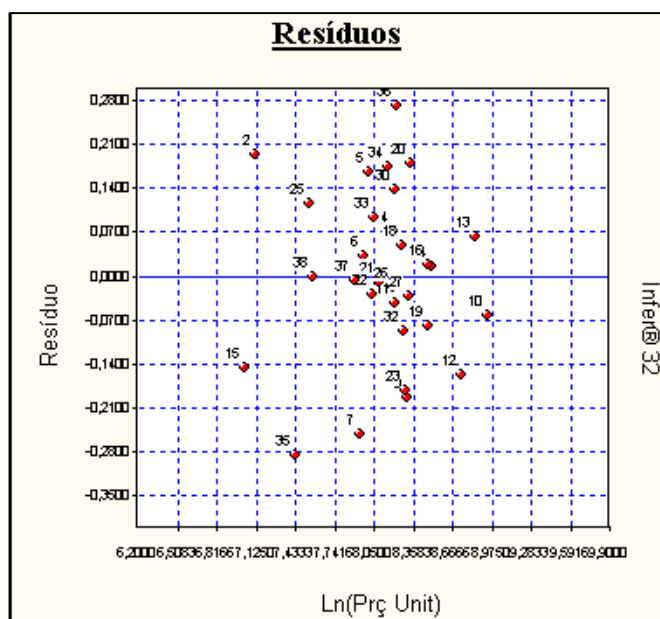


Figura 7 – Análise da Homocedasticidade
(Gráfico usado para verificação de homocedasticidade do modelo)

9.4.8. Linearidade

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

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



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

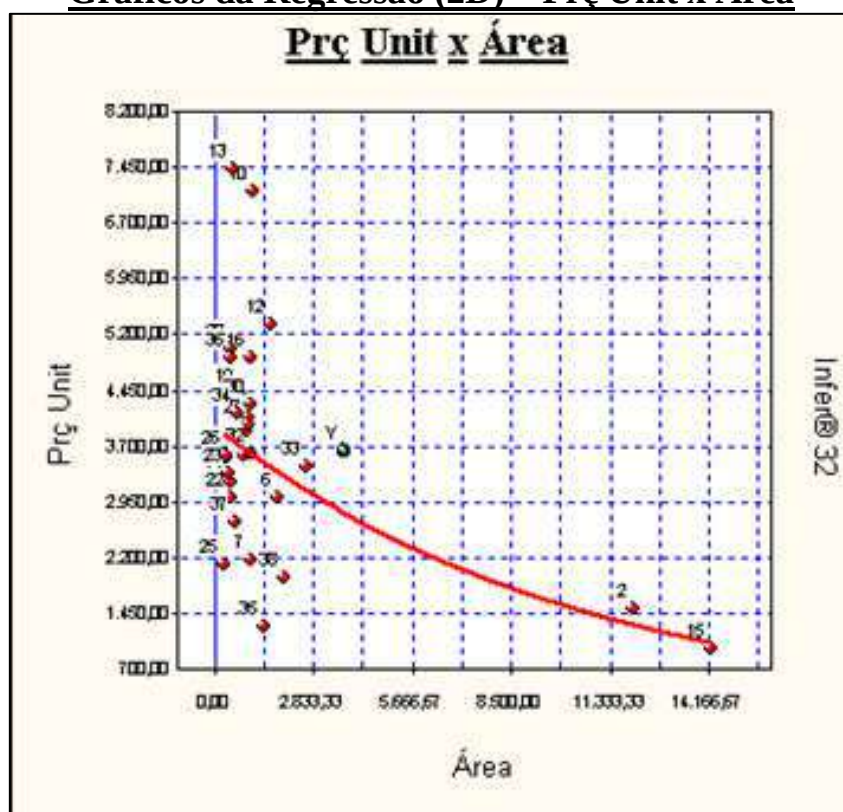


Figura 8 – Prç Unit x Área

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

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

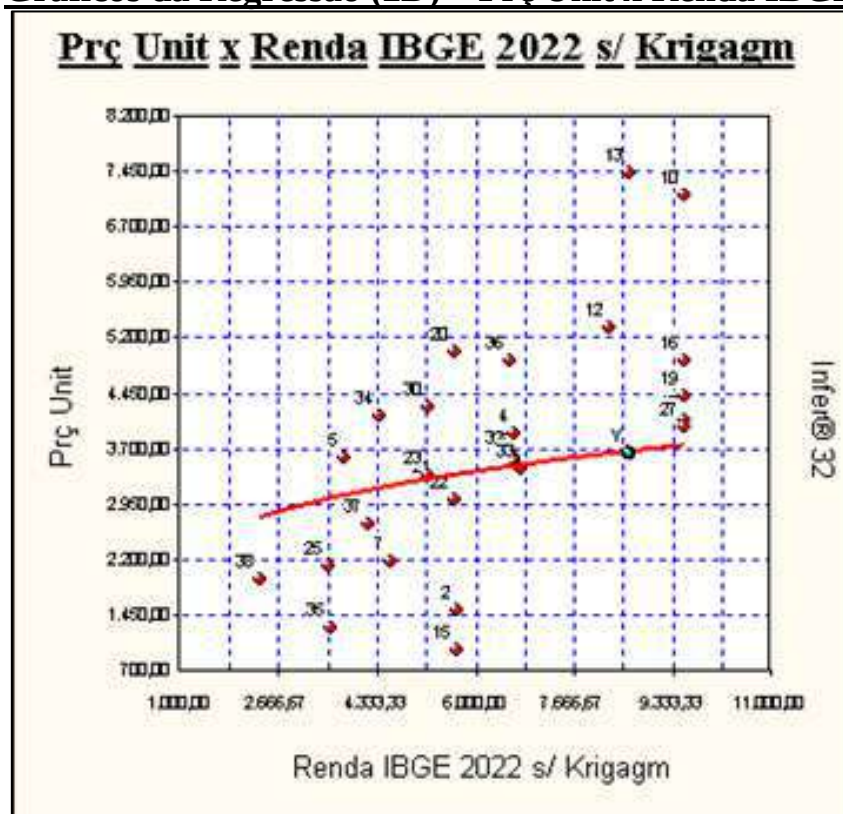


Figura 9 – Prç Unit x Renda IBGE

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



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

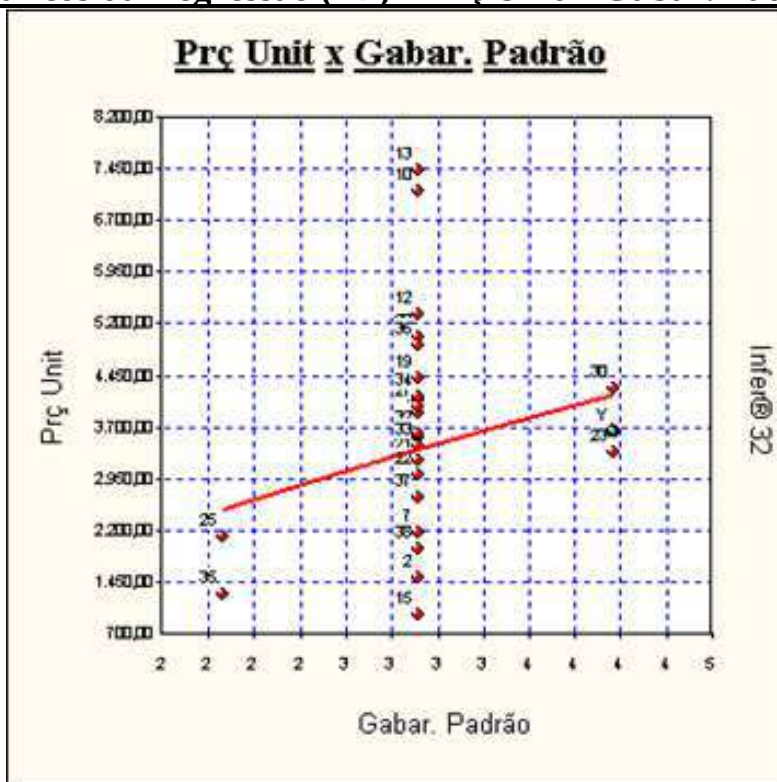


Figura 10 – Prç Unit x Gabar. Padrão

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

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

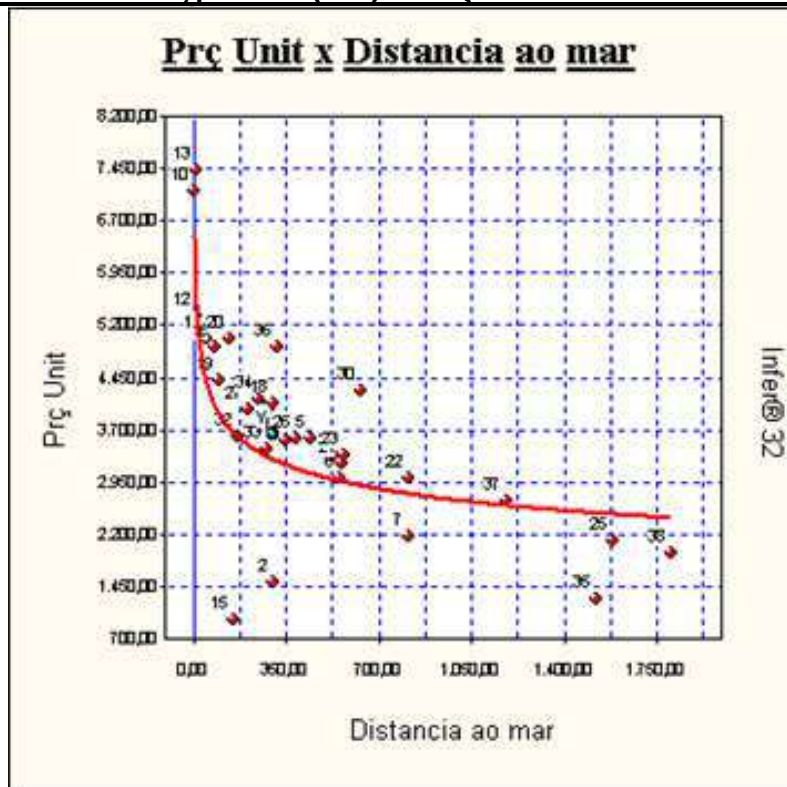


Figura 11 – Prç Unit x Distância ao mar

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



9.4.9. Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

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

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

9.4.10. Multicolinearidade

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

9.4.11. Outliers e pontos influenciantes

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

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

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

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

Quadro 06 - Valores unitários dos Lotes Avaliandos (R\$/m²) – V _{unit}					
Imóvel	Área (m²)	V _{unit_min}	V _{unit_estim}	V _{unit_max}	Situação
Lote 01	3.700,71	R\$ 3.290,51/m²	R\$ 3.635,42/m²	R\$ 4.016,48/m²	para alienação
Lote 02	3.676,26	R\$ 3.298,34/m²	R\$ 3.643,77/m²	R\$ 4.025,39/m²	
Lote 03	4.002,31	R\$ 3.327,20/m²	R\$ 3.667,52/m²	R\$ 4.042,66/m²	
Lote 04	4.000,33	R\$ 3.327,83/m²	R\$ 3.668,19/m²	R\$ 4.043,36/m²	
Terreno sob Concessão	4.400,00	R\$ 3.200,17/m²	R\$ 3.533,07/m²	R\$ 3.900,59/m²	para desmembramento

Onde:

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



Segundo item A.10.1.1 da NBR 14653-2, **quando for adotada a Estimativa de Tendência Central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:**

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

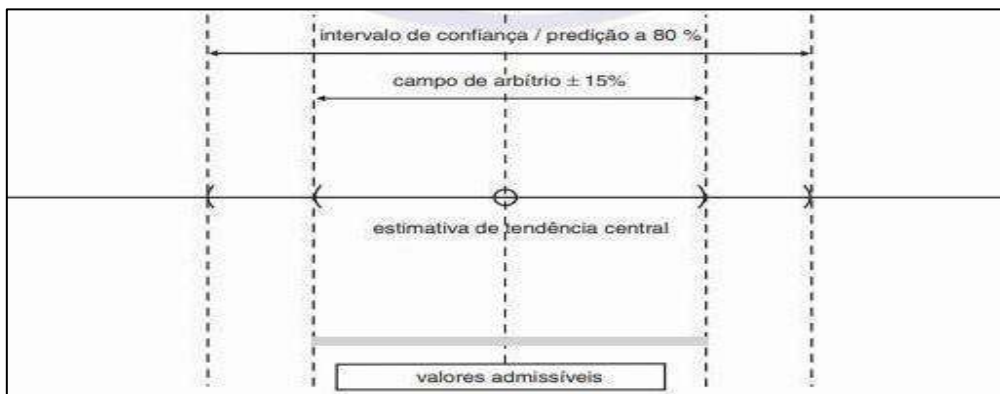


Figura 12 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

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

Quadro 07 – Verificação dos valores unitários dos terrenos avaliados (R\$/m²) – V_{unit} , após a aplicação do Campo de Arbítrio					
V_{unit}	V_{unit}	Mínimo	Médio	Máximo	Situação
Lote 01	INFER 32	3.290,51	3.635,42	4.016,48	Manter
	Campo de Arbítrio	3.090,11	3.635,42	4.180,73	-----
Lote 02	INFER 32	3.298,34	3.643,77	4.025,39	Manter
	Campo de Arbítrio	3.097,20	3.643,77	4.190,34	-----
Lote 03	INFER 32	3.327,20	3.667,52	4.042,66	Manter
	Campo de Arbítrio	3.117,39	3.667,52	4.217,65	-----
Lote 04	INFER 32	3.327,83	3.668,19	4.043,36	Manter
	Campo de Arbítrio	3.117,96	3.668,19	4.218,42	-----
Terreno sob Concessão	INFER 32	3.200,17	3.533,07	3.900,59	Manter
	Campo de Arbítrio	3.003,11	3.533,07	4.063,03	-----
Campo de Arbítrio: limitação de 15%, para mais e para menos, em relação ao valor médio obtido no modelo de regressão.					



10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS AVALIANDOS

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

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

Assim, tem-se que:

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

Onde:

V_{aval} – Valor de mercado do avaliando;

AT – Área Territorial em m²;

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

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

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

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

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

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

- Terreno composto pelos Lotes 1 a 4 (para alienação): R\$ 56.200.000,00 (cinquenta e seis milhões e duzentos mil reais);
- Terreno sob Concessão (a ser desmembrado): R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).



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

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

11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

12- ENCERRAMENTO DO DOCUMENTO

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

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

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

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II – Tabela de Elementos Amostrais;

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

ANEXO IV – Extrato do Software INFER32 – Lote 03;

ANEXO V – Matrículas dos Registros dos Imóveis;

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

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

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

ANEXO IX – Anotação de Responsabilidade Técnica

ANEXO X – Levantamento topográfico cadastral dos imóveis avaliandos.

Florianópolis, 02 de março de 2026.

Eng. Civil Bruno Ceotto Sobrinho

CREA-SC 181647-1

Matrícula: 0645.756-8-01

Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina

13- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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



ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

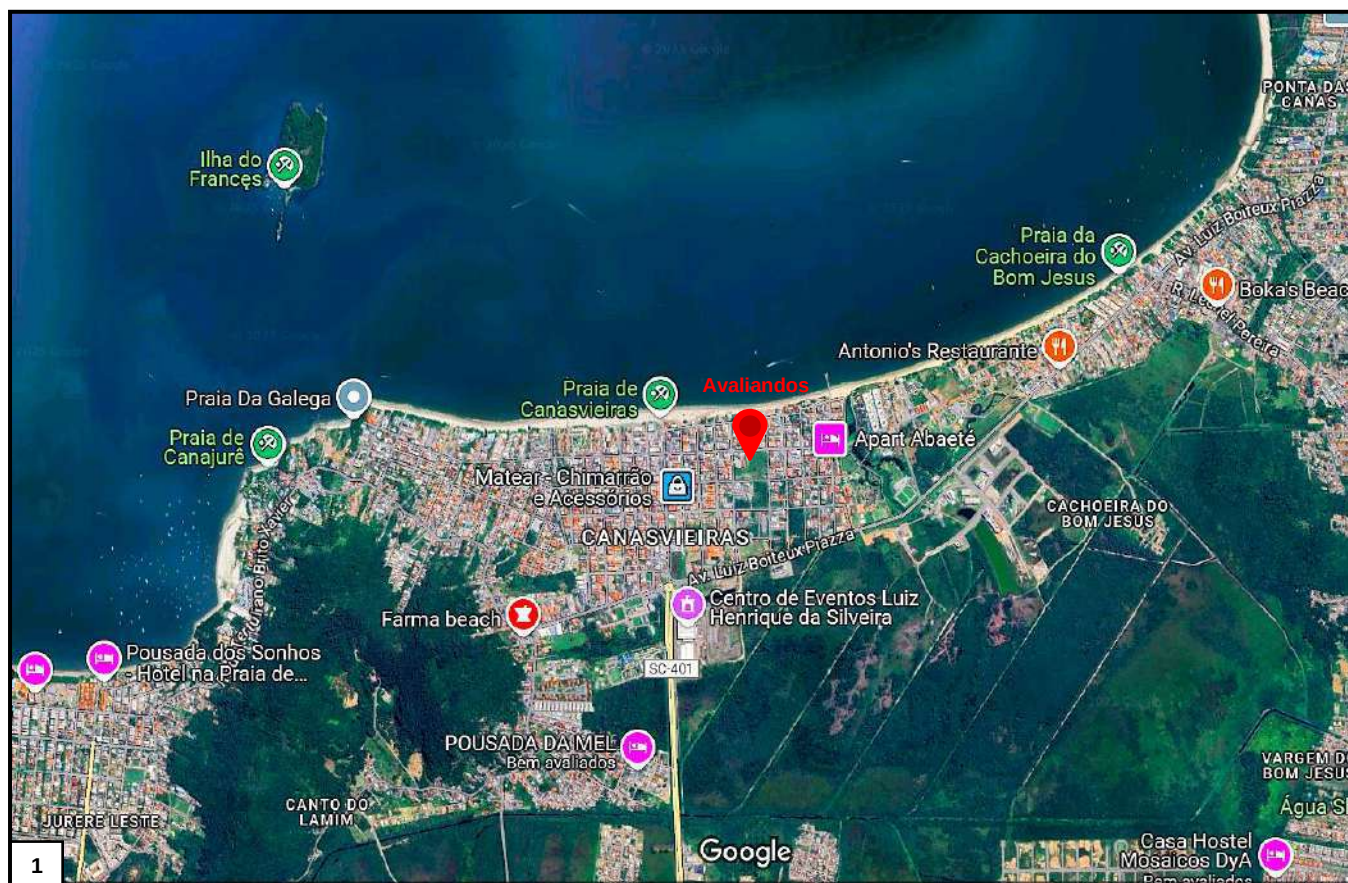


Imagem 1 – Vista aérea com a localização dos terrenos avaliados - (Fonte: Google Maps – Data de acesso: 21/02/2025)
Coordenadas: 27°25'44.5"S 48°27'13.7"W



Imagem 2 – Vista panorâmica com desenhos ilustrativos dos terrenos avaliados
(Fonte: Google Maps – Data de acesso: 21/02/2026)



Imagem 3 – Vista do terreno a partir da Rua Vasco de Oliveira Gondin – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 4 – Vista do terreno a partir da Rua Madre Maria Villac – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 5 – Vista do terreno a partir da Rua Madre Maria Villac – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 6 – Vista do terreno sob Concessão de Uso a partir da Rua Afonso Cardoso da Veiga – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 7 – Vista do terreno sob Concessão de Uso a partir da Rua Afonso Cardoso da Veiga – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 8 – Vista do terreno a partir da Rua Afonso Cardoso da Veiga – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 9 – Vista do terreno a partir da Rua Afonso Cardoso da Veiga – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 10 – Vista do terreno a partir da Rua Vasco de Oliveira Gondin – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 11 – Vista do terreno a partir da Rua Vasco de Oliveira Gondin – Data de acesso: 04/10/2024



Imagem 12 – Vista do terreno a partir da Rua Vasco de Oliveira Gondin – Data de acesso: 04/10/2024



13

Imagem 13 – Vista interna do terreno voltada para a Rua Madre Maria Villac – Data de acesso: 02/03/2026



14

Imagem 14 – Vista interna do terreno – Data de acesso: 02/03/2026



Imagem 15 – Vista interna do terreno – Data de acesso: 02/03/2026



Imagem 16 – Vista interna do terreno – Data de acesso: 02/03/2026



17

Imagem 17 – Vista do terreno a partir da esquina das Ruas Afonso Cardoso da Veiga e Apóstolo Paschoal
– Data de acesso: 02/03/2026 –



18

Imagem 18 – Vista do terreno a partir da Rua Apóstolo Paschoal – Data de acesso: 02/03/2026



Imagem 19 – Vista do terreno a partir da Rua Apóstolo Paschoal – Data de acesso: 02/03/2026

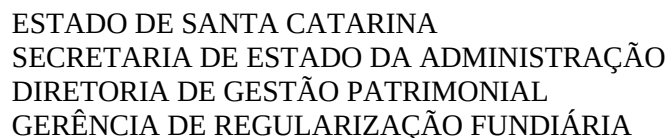


Imagem 20 – Vista interna do terreno tendo a Rua Apóstolo Paschoal à sua direita– Data de acesso: 02/03/2026



ANEXO II – TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS

PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Canasvieiras - Florianópolis/SC (Outubro/2025 = 310 e Fevereiro/2026 = 314)																			
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Data	Renda IBGE 2022 s/ Krigagem	Renda IBGE 2022 c/ Krigagem	Testada	Gabar. Padrão	Gabar. c/ ADI-I	Coef. Apr. Máx	Distança ao mar	Posição
1		Andre Fernandes (48) 99649-4969	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canavieiras-bairros-florianopolis-10000m2-venda-R\$18000000-id-2715622938/	27°25'33.4"S 48°26'55.8"W	Rua Murilo Antônio Bortoluzzi, s/n - Canasvieiras, Florianópolis - SC	Canasvieiras	ATR-3.5	18.000.000,00	10.000,00	1.800,00	310,00	9.645,98	6.348,66	51,86	3	3	3,05	20,00	Meio de Quadra
2		Jurere North hunters Creci: 05505-J-SC	www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-canavieiras-florianopolis-sc-12000m2-id-2657449400/	27°26'4.78"S 48°28'41.94"W	Rodovia Tertuliano Brito Xavier, 2881 - Canasvieiras	Canasvieiras	ATR 3.4 (APL-E)	18.000.000,00	12.000,00	1.500,00	310,00	5.683,24	7.075,38	35,37	3	3	2,92	300,00	Meio de Quadra
3		Auxiliadora Predial - 4020-6080	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/469888/terreno-canavieiras+florianopolis+santa-catarina	27°25'45.76"S 48°28'25.02"W	Rua Jornalista Waldemar Luz, Canasvieiras, Florianópolis	CANASVIEIRAS	ATR 3.5	4.000.000,00	1.004,00	3.984,06	310,00	9.545,92	6.389,66	50,64	3	3	3,05	308,00	Meio de Quadra
4		BELLA FLORIPA IMÓVEIS	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-canavieiras-900m2-R\$35000000/id-20843832/#listPic&Maps	27°25'46.94"S 48°27'52.62"W	Rua Apóstolo Paschoal, 31 Canasvieiras, Florianópolis	CANASVIEIRAS	ARM 3.5	3.500.000,00	900,00	3.888,89	310,00	6.649,68	5.406,00	60,94	3	3	3,05	300,00	Esquina
5		Perola da Ilha CRECI: 2644-J (48) 3233-6606 (48) 98501-7278 atendimento@peroladailha.com.br	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-canavieiras-florianopolis-sc-840m2-id-2730511023/	27°25'53.59"S 48°27'44.77"W	Rua Mário Lacombe, 200 - Canasvieiras, Florianópolis - SC	CANASVIEIRAS	ARM 3.4	3.000.000,00	840,00	3.571,43	310,00	3.763,55	5.254,44	57,06	3	3	2,92	440,00	Esquina



Lauda de Avaliação de terrenos urbanos em Canasvieiras
SIPAC 440 – Matrícula 71.802 (2º ORI – Florianópolis)
SIPAC 3935 – Matrícula 71.803 (2º ORI - Florianópolis)

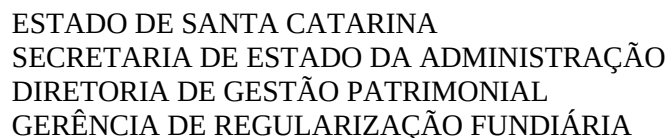


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Canasvieiras - Florianópolis/SC (Outubro/2025 = 310 e Fevereiro/2026 = 314)																			
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Data	Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	Renda IBGE 2022 c/ Krigagem	Testada	Gabar. Padrão	Gabar. c/ ADI-I	Coef. Apr. Máx	Distanica ao mar	Posição
11		USUÁRIO NEWCORE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canavieiras-bairros-florianopolis-360m2-venda-RS1279040-id-2736991346/	27°25'50.63"S 48°27'46.99"W	Rua Elpidio da Silva Fragoso, 207 - Canasvieiras, Florianópolis - SC	CANASVIEIRAS	ARM 3.4	1.279.040,00	360,00	3.552,89	310,00	6.649,68	5.254,44	12,40	3	3	2,92	350,00	Meio de Quadra
12		SUPERVISÃO IMÓVEIS CRECI: 916-J 48 9925-6564	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-canajure-1590m2-RS8500000/id-17839198/?gal=1	27°26'9.17"S 48°28'47.52"W	Rodovia Tertuliano Brito Xavier, 3159 - Canasvieiras, Florianópolis - SC	CANASVIEIRAS	ATR 3.4	8.500.000,00	1.590,00	5.345,91	310,00	8.263,10	7.594,38	7,26	3	3	3,05	10,00	Meio de Quadra
13		Perola da Ilha CRECI: 2644-J (48) 3233-6606 (48) 98501-7278 atendimento@peroladailha.com.br	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-canavieiras-florianopolis-sc-525m2-id-2725660457/	27°25'38.46"S 48°27'12.30"W	Rua Antenor Borges 655 esquina com Rua Vasco de Oliveira Gondin - Canasvieiras, Florianópolis - SC	CANASVIEIRAS	ATR 3.5	3.900.000,00	525,00	7.428,57	310,00	8.601,49	5.699,07	52,00	3	3	3,05	10,00	Esquina
14		Andre Fernandes (48) 99649-4969	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canavieiras-bairros-florianopolis-450m2-venda-RS2245000-id-2715625909/	27°25'39.23"S 48°27'0.82"W	Rua Antonio HEILL - 529 - CANASVIEIRAS	CANASVIEIRAS	ARM 3.4	2.245.000,00	450,00	4.988,89	310,00	5.631,06	6.039,85	15,00	3	3	2,92	50,00	Meio de Quadra
15		Smolka Imóveis CRECI: 7090-J (48) 3307-9001 (48) 99940-9000 contato@smolkaimoveis.com.br	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/florianopolis-terreno-padrao-jurere-1220338194?is=listing_1100	27°26'05.1"S 48°28'42.1"W	Rodovia Tertuliano Brito Xavier, 2881 - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ATR 3.4	13.850.000,00	14.189,88	976,05	310,00	5.683,24	7.075,38	48,50	3	3	2,92	148,00	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Canasvieiras - Florianópolis/SC (Outubro/2025 = 310 e Fevereiro/2026 = 314)																			
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Data	Renda IBGE 2022 s/ Krigagem	Renda IBGE 2022 c/ Krigagem	Testada	Gabar. Padrão	Gabar. c/ ADI-I	Coef. Apr. Máx	Distanica ao mar	Posição
16		Perola da Ilha CRECI: 2644-J (48) 3233-6606 (48) 98501-7278 atendimento@peroladailh a.com.br	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-de-1080-m-em-canavieiras-a-80-metros-da-praia-ideal-para-hotel-ou-edificio-res-1305441043?lis=listing_1100	27°25'40.4"S 48°28'16.8"W	Rua Doutor José Bahia Bittencourt, 54 - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ATR 3.5	5.100.000,00	1.042,50	4.892,09	310,00	9.545,92	6.279,97	62,00	3	3	3,05	80,00	Esquina
17		Horizonte Imóveis CRECI: 5440J (48) 3204-9000 (48) 9966-8637	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-6400-m-por-r-7-500-000-00-canavieiras-florianopolis-sc-1048885632?lis=listing_1100	27°24'55.9"S 48°25'31.5"W	Avenida Luiz Boiteux Piazza, s/n, esquina com Rua dos Primos - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ARM-3.5 (ARP-3.5)	7.500.000,00	6.400,00	1.171,88	310,00	8.643,42	6.541,25	320,00	3	3	3,05	415,00	Esquina
18		Lux House Imóveis Ltda CRECI: 7765-J (48) 99859-4678 (48) 99924-8308 contato@luxhouseimovei s.com	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/lote-terreno-canavieiras-florianopolis-1341849848?lis=listing_1100	27°25'47.4"S 48°28'22.3"W	Rodovia Tertuliano Brito Xavier, 1910 - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ATR-3.5	4.000.000,00	980,00	4.081,63	310,00	9.545,92	6.389,66	11,00	3	3	3,00	300,00	Meio de Quadra
19		Perola da Ilha CRECI: 2644-J (48) 3233-6606 (48) 98501-7278 atendimento@peroladailh a.com.br	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-de-750-m-em-canavieiras-a-80-metros-da-praia-ideal-para-hotel-ou-edificio-resi-1305441553?lis=listing_1100	27°25'41.2"S 48°28'15.2"W	Rua Madre Maria Villac, s/n - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ATR 3.5	3.300.000,00	750,00	4.400,00	310,00	9.545,92	6.279,97	40,00	3	3	3,05	100,00	Esquina
20		Andre Fernandes (48) 99649-4969	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/lote-terreno-para-venda-possui-450-metros-quadrados-em-canavieiras-florianopolis-sc-1305411427?lis=listing_1100	27°25'39.2"S 48°27'00.9"W	Rua Antônio Heil, 529 - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ARM-3.4	2.245.000,00	450,00	4.988,89	310,00	5.631,06	6.039,85	15,00	3	3	2,92	133,00	Meio de Quadra



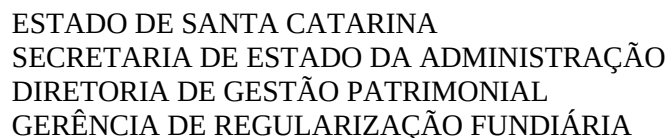
Laudo de Avaliação de terrenos urbanos em Canasvieiras
 SIPAC 440 – Matrícula 71.802 (2º ORI – Florianópolis)
 SIPAC 3935 – Matrícula 71.803 (2º ORI - Florianópolis)



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Canasvieiras - Florianópolis/SC (Outubro/2025 = 310 e Fevereiro/2026 = 314)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Data	Renda IBGE 2022 s/ Krigagem	Renda IBGE 2022 c/ Krigagem	Testada	Posição
26		Andre Fernandes (48) 99649-4970	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canasvieiras-bairros-florianopolis-360m2-venda-RS1290000-id-2714845539/	27°25'51.5"S 48°27'47.3"W	Rua Elpidio da Silva Fragoso, 670 - Canasvieiras, Florianópolis - SC	Canasvieiras	ARM-3.4	1.290.000,00	360,00	3.583,33	310,00	6.649,68	5.254,44	23,00	Meio de Quadra
27		EVOLUÇÃO IMÓVEIS CRECI: 2964 J (48) 3247-8865 (48) 98405-1436	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canasvieiras-bairros-florianopolis-1000m2-venda-RS4000000-id-2693360794/	27°25'45.7"S 48°28'25.2"W	Rua Jornalista Waldemar Luz, s/n - Canasvieiras, Florianópolis - SC	Canasvieiras	ATR-3.4	4.000.000,00	1.000,00	4.000,00	310,00	9.545,92	6.389,66	30,50	Meio de Quadra
28		JJ Imobiliária Creci: 03471-J-SC	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-canasvieiras-8370m2-RS6500000/id-8078930/?gal=1	27°25'49.07"S 48°28'21.77" W	Rodovia Tertuliano Brito Xavier, 1833 Canasvieiras, Florianópolis	CANASVIEIRAS	ATR 3.4	7.000.000,00	8.370,00	836,32	314,00	4.568,43	6.389,66	22,74	Meio de Quadra
29		JOAO DA LUZ CORRETOR CRECI: 9275 (48) 3266 - 1117 (48) 3266 - 1139 (48) 99809 - 1117 contato@joaodaluzcorretor.com.br	https://joaodaluzcorretor.com.br/imovel/TV34/terreno-canasvieiras-florianopolis/venda	27°26'18.05"S 48°27'52.86"W	Rod. Virgílio Várzea, 140 - Canasvieiras Florianópolis	CANASVIEIRAS	ARM 3.4	1.150.000,00	600,00	1.916,67	314,00	4.182,27	4.961,51	15,23	Meio de Quadra
30		Perola da Ilha (48) 98501-7278	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-canasvieiras-1008m2-RS3390000/id-21216637/	27°25'55.39"S 48°27'2.88"W	Rua dos Eucaliptos, 100 - Canasvieiras	CANASVIEIRAS	ARM-4.5	4.300.000,00	1.008,00	4.265,87	314,00	5.180,17	5.830,20	28,13	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Canasvieiras - Florianópolis/SC (Outubro/2025 = 310 e Fevereiro/2026 = 314)															
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Data	Renda IBGE 2022 s/ Krigagem	Renda IBGE 2022 c/ Krigagem	Testada	Posição
31		Perola da Ilha CRECI: 2644-J (48) 3233-6606 (48) 98501-7278 atendimento@peroladailha.com.br	https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-canasvieiras-784m2-R52950000/id-17977899/	27°25'41.68"S 48°28'7.70"W	Rua João Luiz da Silva Brito, 464, Canasvieiras, Florianópolis	CANASVIEIRAS	ATR 3.5	2.950.000,00	784,00	3.762,76	314,00	9.545,92	5.920,93	37,00	Meio de Quadra
32		Perola da Ilha (48) 98501-7278	https://peroladailha.com.br/comprar/sc/florianopolis/canasvieiras/terreno/75151217	27°25'44.78"S 48°28'5.78"W	RUA ACARY MARGARIDA - CANASVIEIRAS - FLORIANÓPOLIS/SC	CANASVIEIRAS	ARM 3.4	3.800.000,00	1.054,00	3.605,31	314,00	6.566,33	5.920,93	61,17	Meio de Quadra
33		Amorae Imóveis Ltda Me CRECI: 3457-J (48) 98458-8328 (48) 3266-0900	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/oportunidade-para-construtoras-terreno-a-venda-2625-m-por-r-6-400-000-canasviei-1338402870?lis=listing_1100	27°25'46.4"S 48°28'18.5"W	Rua Doutor José Bahia Bittencourt, 102 - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ARM-3.4	9.000.000,00	2.625,00	3.428,57	314,00	6.754,71	6.389,66	25,00	Meio de Quadra
34		Amorae Imóveis Ltda Me CRECI: 3457-J (48) 98458-8328 (48) 3266-0900	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-com-viabilidade-para-predio-com-675-m-em-canasvieiras-1292833108?lis=listing_1100	27°25'47.0"S 48°27'43.8"W	Rua Mário Lacombe, s/n - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ARM-3.4	2.800.000,00	675,00	4.148,15	314,00	4.367,04	5.233,73	15,00	Meio de Quadra
35		Gralha Imóveis CRECI 3848-J (48) 3028-8383 (48) 3220-1036 www.gralhaimoveis.com.br	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-de-1448-33m-no-bairro-canasvieiras-1317852647?lis=listing_1100	27°26'36.7"S 48°28'04.5"W	Rua do Lamim, 2740 - Canasvieiras, Florianópolis, SC	CANASVIEIRAS	ARP-2.4	1.850.000,00	1.448,33	1.277,33	314,00	3.532,17	4.725,14	26,50	Meio de Quadra



Laudo de Avaliação de terrenos urbanos em Canasvieiras
SIPAC 440 – Matrícula 71.802 (2º ORI – Florianópolis)
SIPAC 3935 – Matrícula 71.803 (2º ORI - Florianópolis)



ANEXO III – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA ANÁLISE DOS TERRENOS

Para obtenção do valor de mercado dos lotes desta avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, sendo obtido o **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 obtido neste Laudo encontra-se demonstrado nas tabelas 1 e 2, a seguir, de acordo com os subitens 9.2.1 e 9.2.1.6.1 da referida Norma:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
TOTAL DE PONTOS					17
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE: ÍTENS 2,4,5 e 6					GRAU III

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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



GRAU DE PRECISÃO PARA A ESTIMATIVA DO VALOR DOS TERRENOS

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

Tabela 3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

A amplitude do **intervalo de confiança (ic)** para a estimativa de valor, foi obtida a partir dos limites indicados a seguir:

Limite do Intervalo de Confiança	Intervalo de Confiança (IC)				Terreno sob Concessão
	Lote 01	Lote 02	Lote 03	Lote 04	
Inferior (R\$/m²)	3.290,51	3.298,34	3.327,20	3.327,83	3.200,17
Médio(R\$/m²)	3.635,42	3.643,77	3.667,52	3.668,19	3.533,07
Superior (R\$/m²)	4.016,48	4.025,39	4.042,66	4.043,36	3.900,59

Assim, teremos:

Lote 01: $(\text{Amplitude IC}) = \frac{(4.016,48 - 3.290,51) \times 100\%}{3.635,42} = 19,87\% < 30,00\% \text{ (OK)}$

Lote 02: $(\text{Amplitude IC}) = \frac{(4.025,39 - 3.298,34) \times 100\%}{3.643,77} = 19,85\% < 30,00\% \text{ (OK)}$

Lote 03: $(\text{Amplitude IC}) = \frac{(4.042,66 - 3.327,20) \times 100\%}{3.667,52} = 19,42\% < 30,00\% \text{ (OK)}$

Lote 04: $(\text{Amplitude IC}) = \frac{(4.043,36 - 3.327,83) \times 100\%}{3.668,19} = 19,41\% < 30,00\% \text{ (OK)}$

Terreno sob concessão: $(\text{Amplitude IC}) = \frac{(3.900,59 - 3.200,17) \times 100\%}{3.533,07} = 19,73\% < 30,00\% \text{ (OK)}$

OBS: Devido à diferença no número de casas decimais utilizadas, nas contas acima, foram apresentados os valores das precisões indicadas nos respectivos relatórios do INFER 32

Na presente avaliação, como a Amplitude do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central da Estimativa (ou Valor Estimado), indicou valores inferiores a 30%, os modelos atingiram o Grau III de precisão para a Estimativa de Valor.



ANEXO IV – EXTRATO DO SOFTWARE INFER32 – LOTE 03

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 26/Fev/2026

Amostra

Nº Am.	«Bairro»	«Zona Urb.»	«Valor»	Área	Prç Unit	«Data»
«1»	Canasvieiras	ATR-3.5	18.000.000,00	10.000,00	1.800,00	310,00
2	Canasvieiras	ATR 3.4 (APL-E)	18.000.000,00	12.000,00	1.500,00	310,00
«3»	Canasvieiras	ATR 3.5	4.000.000,00	1.004,00	3.984,06	310,00
4	Canasvieiras	ARM 3.5	3.500.000,00	900,00	3.888,89	310,00
5	Canasvieiras	ARM 3.4	3.000.000,00	840,00	3.571,43	310,00
6	Canasvieiras	ARM 3.4	5.400.000,00	1.800,00	3.000,00	310,00
7	Canasvieiras	ARM 3.4	2.255.000,00	1.037,00	2.174,54	310,00
«8»	Canasvieiras	ARM-3.4	1.600.000,00	950,00	1.684,21	310,00
9	Canasvieiras	ARM 4.5	1.300.000,00	390,00	3.333,33	310,00
10	Canasvieiras	ATR 3.5	7.700.000,00	1.080,00	7.129,63	310,00
11	Canasvieiras	ARM 3.4	1.279.040,00	360,00	3.552,89	310,00
12	Canasvieiras	ATR 3.4	8.500.000,00	1.590,00	5.345,91	310,00
13	Canasvieiras	ATR 3.5	3.900.000,00	525,00	7.428,57	310,00
14	Canasvieiras	ARM 3.4	2.245.000,00	450,00	4.988,89	310,00
15	Canasvieiras	ATR 3.4	13.850.000,00	14.189,88	976,05	310,00
16	Canasvieiras	ATR 3.5	5.100.000,00	1.042,50	4.892,09	310,00
«17»	Canasvieiras	ARM-3.5	7.500.000,00	6.400,00	1.171,88	310,00
18	Canasvieiras	ATR-3.5	4.000.000,00	980,00	4.081,63	310,00
19	Canasvieiras	ATR 3.5	3.300.000,00	750,00	4.400,00	310,00
20	Canasvieiras	ARM-3.4	2.245.000,00	450,00	4.988,89	310,00
21	Canasvieiras	ARM 3.4	1.448.000,00	450,00	3.217,78	310,00
22	Canasvieiras	ARM 3.4	1.350.000,00	450,00	3.000,00	310,00
23	Canasvieiras	ARM 4.5	1.300.000,00	390,00	3.333,33	310,00
«24»	Canasvieiras	ATR 3.4 (APL-E / APP)	6.890.000,00	8.370,00	823,18	310,00
25	Canasvieiras	APL-E	550.000,00	260,00	2.115,38	310,00
26	Canasvieiras	ARM-3.4	1.290.000,00	360,00	3.583,33	310,00
27	Canasvieiras	ATR-3.4	4.000.000,00	1.000,00	4.000,00	310,00
«28»	Canasvieiras	ATR 3.4	7.000.000,00	8.370,00	836,32	314,00
«29»	Canasvieiras	ARM 3.4	1.150.000,00	600,00	1.916,67	314,00
30	Canasvieiras	ARM-4.5	4.300.000,00	1.008,00	4.265,87	314,00
«31»	Canasvieiras	ATR 3.5	2.950.000,00	784,00	3.762,76	314,00
32	Canasvieiras	ARM 3.4	3.800.000,00	1.054,00	3.605,31	314,00
33	Canasvieiras	ARM-3.4	9.000.000,00	2.625,00	3.428,57	314,00
34	Canasvieiras	ARM-3.4	2.800.000,00	675,00	4.148,15	314,00
35	Canasvieiras	ARP-2.4	1.850.000,00	1.448,33	1.277,33	314,00
36	Canasvieiras	ARM-3.4	2.200.000,00	450,00	4.888,89	314,00
37	Canasvieiras	AMS - 3.4	1.600.000,00	600,00	2.666,67	314,00
38	Cach. do B. Jesus	ARP 3.5	3.900.000,00	2.017,51	1.933,08	314,00
«39»	Cach. do B. Jesus	ARP 3.5	20.000.000,00	37.920,00	527,43	310,00
«40»	Cach. do B. Jesus	ARM 3.5 (ARP 3.5)	7.500.000,00	6.237,00	1.202,50	310,00
«41»	Praia Brava	APL-E (c/ APP)	14.000.000,00	30.441,00	459,91	310,00



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

Nº Am.	Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	«Renda IBGE 2022 c/ Krigagem»	«Testada»	Gabar. Padrão	«Gabar. c/ ADI-I»
«1»	9.645,98	6.348,66	51,86	3	3
2	5.683,24	7.075,38	35,37	3	3
«3»	9.545,92	6.389,66	50,64	3	3
4	6.649,68	5.406,00	60,94	3	3
5	3.763,55	5.254,44	57,06	3	3
6	5.631,10	5.448,82	38,98	3	3
7	4.568,43	6.535,19	15,88	3	3
«8»	4.568,43	5.920,93	9,35	3	3
9	5.180,17	5.830,20	13,11	4	4
10	9.545,92	5.920,93	25,00	3	3
11	6.649,68	5.254,44	12,40	3	3
12	8.263,10	7.594,38	726,00	3	3
13	8.601,49	5.699,07	52,00	3	3
14	5.631,06	6.039,85	15,00	3	3
15	5.683,24	7.075,38	48,50	3	3
16	9.545,92	6.279,97	62,00	3	3
«17»	8.643,42	6.541,25	320,00	3	3
18	9.545,92	6.389,66	11,00	3	3
19	9.545,92	6.279,97	40,00	3	3
20	5.631,06	6.039,85	15,00	3	3
21	5.339,12	5.223,81	14,50	3	3
22	5.631,10	5.120,38	15,00	3	3
23	5.180,17	5.830,20	15,00	4	4
«24»	4.568,43	6.389,66	18,64	3	3
25	3.490,95	4.725,14	5,00	2	2
26	6.649,68	5.254,44	23,00	3	3
27	9.545,92	6.389,66	30,50	3	3
«28»	4.568,43	6.389,66	22,74	3	3
«29»	4.182,27	4.961,51	15,23	3	3
30	5.180,17	5.830,20	28,13	4	4
«31»	9.545,92	5.920,93	37,00	3	3
32	6.566,33	5.920,93	61,17	3	5
33	6.754,71	6.389,66	25,00	3	3
34	4.367,04	5.233,73	15,00	3	3
35	3.532,17	4.725,14	26,50	2	2
36	6.566,33	5.920,93	42,90	3	3
37	4.182,27	4.961,51	30,00	3	3
38	2.351,43	4.498,61	5,43	3	3
«39»	4.505,97	5.188,53	53,90	3	3
«40»	8.643,42	6.541,25	46,80	3	3
«41»	9.695,67	6.561,43	33,64	2	2

Nº Am.	«Coef. Apr. Máx»	Distancia ao mar	«Posição»
«1»	3,05	20,00	[]Meio de Quadra
2	2,92	300,00	[]Meio de Quadra
«3»	3,05	308,00	[]Meio de Quadra
4	3,05	300,00	[x]Esquina
5	2,92	440,00	[x]Esquina
6	2,92	550,00	[]Meio de Quadra
7	2,92	810,00	[]Meio de Quadra
«8»	2,92	560,00	[]Meio de Quadra
9	3,70	530,00	[]Meio de Quadra
10	3,05	5,00	[]Meio de Quadra
11	2,92	350,00	[]Meio de Quadra
12	3,05	10,00	[]Meio de Quadra
13	3,05	10,00	[x]Esquina



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

14	2,92	50,00	[]Meio de Quadra
15	2,92	148,00	[]Meio de Quadra
16	3,05	80,00	[x]Esquina
«17»	3,05	415,00	[x]Esquina
18	3,00	300,00	[]Meio de Quadra
19	3,05	100,00	[x]Esquina
20	2,92	133,00	[]Meio de Quadra
21	2,92	560,00	[]Meio de Quadra
22	2,92	810,00	[]Meio de Quadra
23	3,70	565,00	[]Meio de Quadra
«24»	2,92	330,00	[x]Esquina
25	0,20	1.580,00	[]Meio de Quadra
26	2,92	390,00	[]Meio de Quadra
27	2,92	205,00	[]Meio de Quadra
«28»	2,92	400,00	[]Meio de Quadra
«29»	2,92	1.200,00	[]Meio de Quadra
30	3,70	630,00	[]Meio de Quadra
«31»	3,05	50,00	[]Meio de Quadra
32	2,92	165,00	[]Meio de Quadra
33	2,92	280,00	[]Meio de Quadra
34	2,92	250,00	[]Meio de Quadra
35	1,40	1.520,00	[]Meio de Quadra
36	2,92	320,00	[x]Esquina
37	2,92	1.180,00	[]Meio de Quadra
38	3,05	1.800,00	[]Meio de Quadra
«39»	3,05	270,00	[]Meio de Quadra
«40»	3,05	350,00	[]Meio de Quadra
«41»	0,20	210,00	[x]Esquina

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9578	0,9043	69,4837	4 em 4	0
2	0,9577	0,9040	69,2610	4 em 4	0
3	0,9565	0,9013	67,2325	4 em 4	0
4	0,9553	0,8985	65,2067	4 em 4	0
5	0,9553	0,8985	65,1834	4 em 4	0
6	0,9548	0,8976	64,5434	3 em 4	2
7	0,9548	0,8975	64,5144	3 em 4	2
8	0,9547	0,8973	64,3263	3 em 4	2
9	0,9547	0,8973	64,3257	3 em 4	2
10	0,9547	0,8972	64,2828	3 em 4	2
11	0,9545	0,8968	64,0205	3 em 4	2
12	0,9543	0,9003	88,3375	3 em 3	2
13	0,9542	0,8961	63,5137	3 em 4	2
14	0,9541	0,8960	63,4851	3 em 4	2
15	0,9540	0,8997	87,7580	3 em 3	2
16	0,9539	0,8956	63,1800	4 em 4	0
17	0,9539	0,8955	63,1555	3 em 4	2
18	0,9533	0,8982	86,3201	3 em 3	2
19	0,9522	0,8959	84,1790	3 em 3	0
20	0,9519	0,8912	60,3836	4 em 4	1
21	0,9519	0,8910	60,2590	4 em 4	1
22	0,9503	0,8877	58,2900	4 em 4	1
23	0,9488	0,8887	78,2235	3 em 3	0



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

24	0,9452	0,8811	72,6078	2 em 3	2
25	0,9450	0,8807	72,3778	2 em 3	2
26	0,9444	0,8794	71,4638	3 em 3	1
27	0,9443	0,8793	71,4031	2 em 3	2
28	0,9442	0,8742	51,3673	3 em 4	2
29	0,9430	0,8811	108,4515	2 em 2	3
30	0,9428	0,8710	49,9455	3 em 4	2
31	0,9419	0,8692	49,1757	3 em 4	2
32	0,9417	0,8687	48,9542	3 em 4	2
33	0,9417	0,8737	67,8685	3 em 3	2
34	0,9409	0,8670	48,2750	4 em 4	2
35	0,9409	0,8669	48,2230	4 em 4	2
36	0,9405	0,8660	47,8552	3 em 4	2
37	0,9397	0,8642	47,1472	3 em 4	2
38	0,9396	0,8693	65,2936	3 em 3	2
39	0,9395	0,8639	47,0171	3 em 4	2
40	0,9390	0,8628	46,5919	4 em 4	2
41	0,9381	0,8609	45,8545	3 em 4	1
42	0,9381	0,8608	45,8265	3 em 4	0
43	0,9376	0,8598	45,4453	3 em 4	2
44	0,9375	0,8595	45,3572	3 em 4	0
45	0,9374	0,8648	62,8216	3 em 3	2
46	0,9366	0,8576	44,6567	3 em 4	0
47	0,9363	0,8568	44,3843	3 em 4	0
48	0,9357	0,8556	43,9428	4 em 4	2
49	0,9356	0,8553	43,8584	3 em 4	0
50	0,9356	0,8553	43,8518	4 em 4	2

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo	Precisão
1	Sim	Não há	3.477,61	3.212,81	3.764,25	15,80 %
2	Sim	Não há	3.549,78	3.256,21	3.869,80	17,22 %
3	Sim	Não há	3.570,07	3.251,15	3.920,28	18,66 %
4	Sim	Não há	3.667,52	3.327,20	4.042,66	19,41 %
5	Sim	Não há	3.579,56	3.269,10	3.919,51	18,09 %
6	Sim	Não há	3.633,97	3.326,00	3.941,94	16,94 %
7	Sim	Não há	3.618,19	3.330,16	3.906,22	15,92 %
8	Sim	Não há	3.714,40	3.377,46	4.051,33	18,14 %
9	Sim	Não há	3.592,11	3.327,08	3.857,14	14,75 %
10	Sim	Não há	3.694,48	3.377,85	4.011,12	17,14 %
11	Sim	Não há	3.663,45	3.367,96	3.958,94	16,13 %
12	Sim	Não há	3.556,54	3.314,82	3.798,26	13,59 %
13	Sim	Não há	3.777,48	3.409,15	4.145,81	19,50 %
14	Sim	Não há	3.754,01	3.406,48	4.101,55	18,51 %
15	Sim	Não há	3.627,42	3.351,03	3.903,80	15,23 %
16	Sim	Não há	3.698,48	3.329,29	4.108,61	20,95 %
17	Sim	Não há	3.717,22	3.389,89	4.044,55	17,61 %
18	Sim	Não há	3.678,24	3.367,72	3.988,75	16,88 %
19	Sim	Não há	3.338,39	3.092,57	3.603,75	15,26 %
20	Sim	Não há	3.745,99	3.355,58	4.181,83	21,92 %
21	Sim	Não há	3.641,58	3.283,48	4.038,75	20,62 %
22	Sim	Não há	3.785,40	3.362,22	4.261,84	23,59 %
23	Sim	Não há	3.438,16	3.141,82	3.762,45	17,97 %
24	Sim	Não há	3.302,95	3.083,06	3.522,84	13,31 %
25	Sim	Não há	3.331,83	3.076,77	3.586,89	15,31 %
26	Sim	Não há	3.492,98	3.145,89	3.878,36	20,85 %
27	Sim	Não há	3.316,12	3.042,03	3.590,22	16,53 %
28	Sim	Não há	3.097,05	2.698,79	3.633,20	29,51 %
29	Sim	Não há	3.183,89	3.030,37	3.337,41	9,64 %



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

30	Sim	Não há	3.013,62	2.632,75	3.523,32	28,93 %
31	Sim	Não há	3.149,00	2.693,25	3.790,41	33,84 %
32	Sim	Não há	2.862,29	2.533,72	3.288,77	25,93 %
33	Sim	Não há	2.873,91	2.605,91	3.203,34	20,56 %
34	Sim	Não há	3.165,00	2.815,20	3.614,06	24,85 %
35	Sim	Não há	3.278,19	2.875,30	3.812,40	28,02 %
36	Sim	Não há	3.050,17	2.620,27	3.648,83	32,81 %
37	Sim	Não há	2.885,18	2.517,73	3.378,20	29,18 %
38	Sim	Não há	2.914,78	2.599,58	3.316,95	24,24 %
39	Sim	Não há	3.149,39	2.652,90	3.874,50	37,42 %
40	Sim	Não há	3.310,38	2.869,51	3.911,32	30,72 %
41	Sim	Não há	3.041,15	2.577,82	3.707,53	35,94 %
42	Sim	Não há	3.141,21	2.731,28	3.551,14	26,10 %
43	Sim	Não há	2.873,74	2.479,55	3.416,96	31,79 %
44	Sim	Não há	3.213,20	2.768,65	3.657,76	27,67 %
45	Sim	Não há	2.919,79	2.567,27	3.384,54	27,46 %
46	Sim	Não há	3.265,07	2.782,51	3.747,63	29,55 %
47	Sim	Não há	3.053,50	2.653,43	3.453,56	26,20 %
48	Sim	Não há	3.442,06	2.946,42	4.138,18	33,64 %
49	Sim	Não há	3.122,55	2.688,24	3.556,86	27,81 %
50	Sim	Não há	3.296,15	2.865,76	3.878,65	30,03 %

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Prç Unit: [R\$/m²].

Variáveis Independentes:

- Bairro (variável não utilizada no modelo)
- Zona Urb. (variável não utilizada no modelo)
- Valor: [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Área: [m²].
- Data: [Outubro/2025 = 310 e Fevereiro/2026 = 314]. (variável não utilizada no modelo)
- Renda IBGE 2022 s/ Krigagm: [R\$].
- Renda IBGE 2022 c/ Krigagem: [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Testada: [m]. (variável não utilizada no modelo)
- Gabar. Padrão
- Gabar. c/ ADI-I (variável não utilizada no modelo)
- Coef. Apr. Máx (variável não utilizada no modelo)
- Distancia ao mar: [m].
- Posição (variável não utilizada no modelo) - Opções: Esquina|Meio de Quadra

Estatísticas Básicas

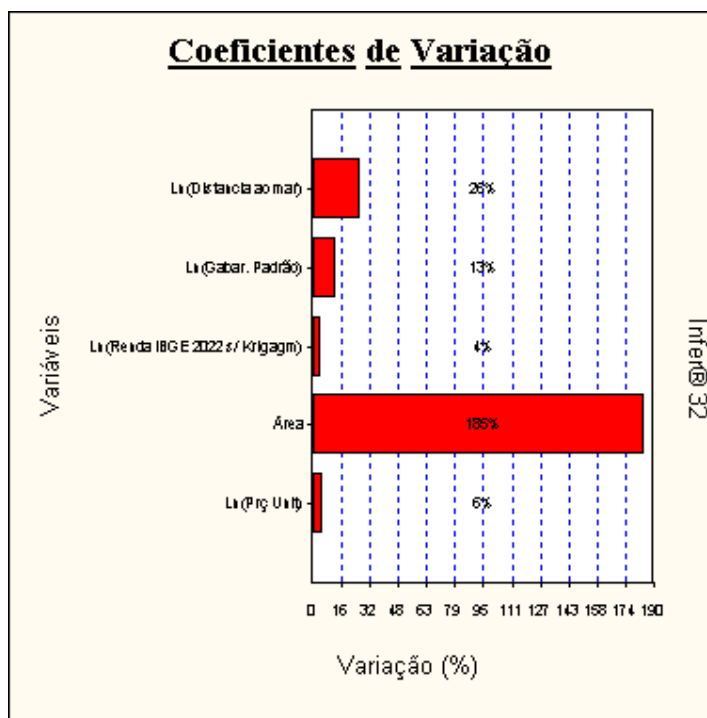
Nº de elementos da amostra : 30
Nº de variáveis independentes : 4
Nº de graus de liberdade : 25
Desvio padrão da regressão : 0,1471



Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Prç Unit)	8,1223	0,4619	5,69%
Área	1706	3157,4853	185,11%
Ln(Renda IBGE 2022 s/ Krigagm)	8,6749	0,3438	3,96%
Ln(Gabar. Padrão)	1,1003	0,1410	12,82%
Ln(Distancia ao mar)	5,5241	1,4565	26,37%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 30.

Distribuição das Variáveis



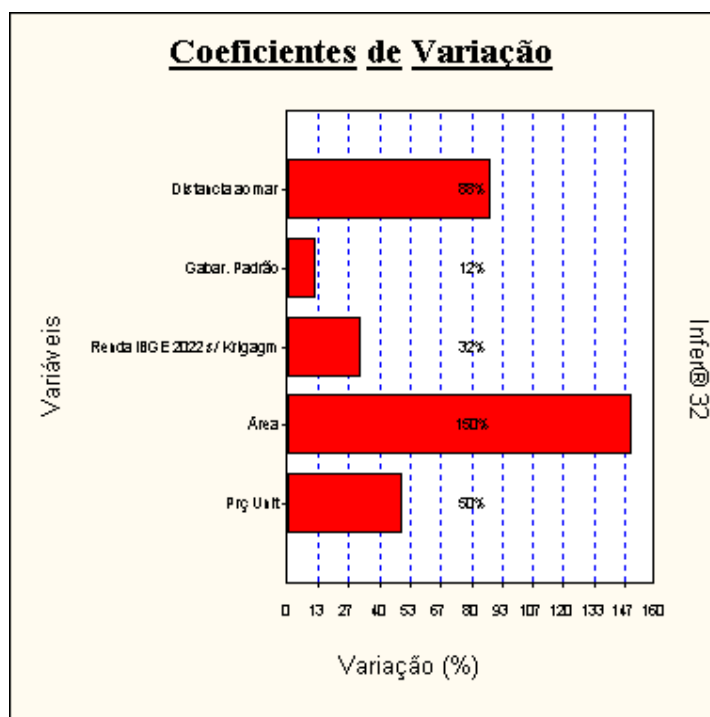
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Prç Unit	3690,55	1492,3162	976,05	7428,57	6452,52
Área	1705,74	3157,4853	260,00	14189,88	13929,88
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	6181,90	2018,5298	2351,43	9545,92	7194,49
Gabar. Padrão	3	0,4138	2	4	2
Distancia ao mar	479,03	476,6913	5,00	1800,00	1795,00

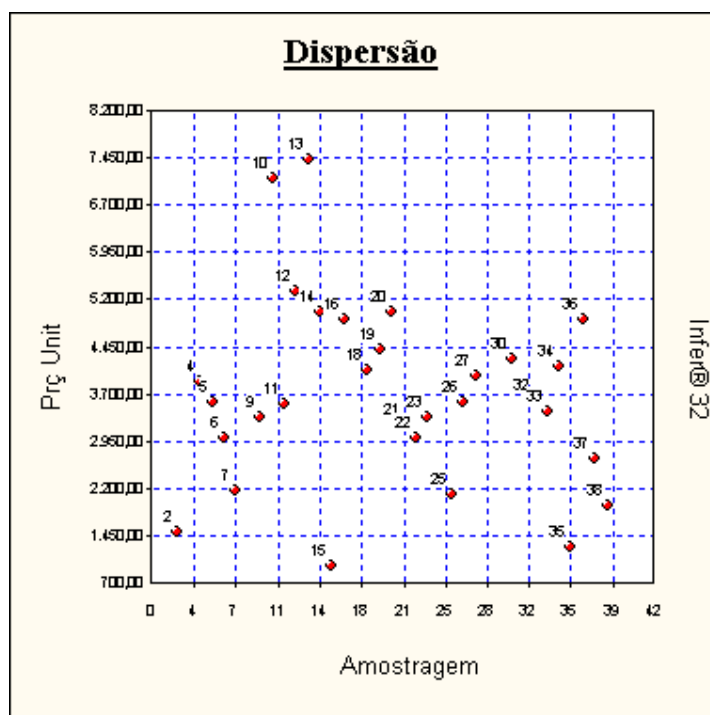
Nome da Variável	Coeficiente de variação
Prç Unit	40,4361
Área	185,1093
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	32,6522
Gabar. Padrão	13,6431
Distancia ao mar	99,5111



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

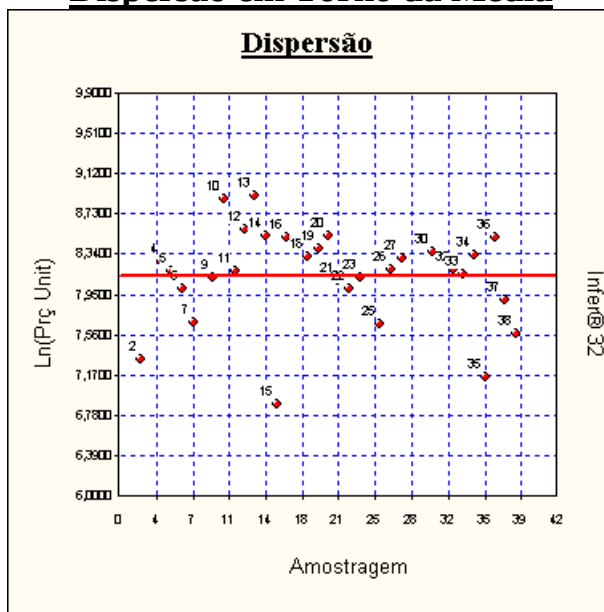


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Prç Unit.

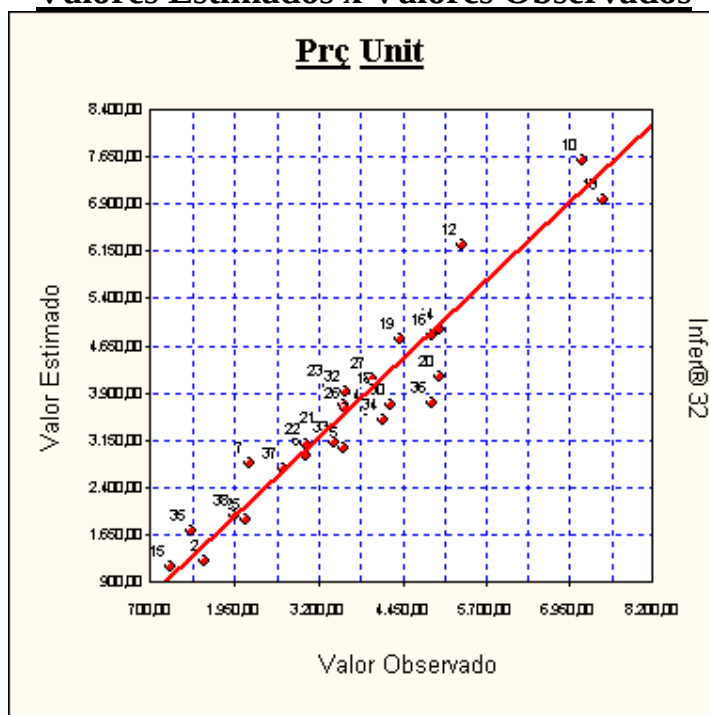
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	1.500,00	1.234,16	-265,84	-17,7224 %
4	3.888,89	3.619,76	-269,13	-6,9205 %
5	3.571,43	3.023,38	-548,05	-15,3454 %
6	3.000,00	2.902,18	-97,82	-3,2608 %
7	2.174,54	2.795,24	620,70	28,5440 %
9	3.333,33	4.048,37	715,04	21,4512 %
10	7.129,63	7.597,98	468,35	6,5691 %
11	3.552,89	3.711,67	158,78	4,4689 %
12	5.345,91	6.257,58	911,67	17,0535 %
13	7.428,57	6.975,50	-453,07	-6,0991 %
14	4.988,89	4.908,71	-80,18	-1,6071 %
15	976,05	1.130,04	153,99	15,7772 %
16	4.892,09	4.808,15	-83,94	-1,7158 %
18	4.081,63	3.882,07	-199,56	-4,8892 %
19	4.400,00	4.762,01	362,01	8,2275 %
20	4.988,89	4.171,65	-817,24	-16,3811 %
21	3.217,78	3.247,32	29,54	0,9179 %
22	3.000,00	3.089,03	89,03	2,9675 %
23	3.333,33	4.005,54	672,21	20,1665 %
25	2.115,38	1.883,42	-231,96	-10,9656 %
26	3.583,33	3.645,47	62,14	1,7341 %
27	4.000,00	4.128,09	128,09	3,2022 %
30	4.265,87	3.711,87	-554,00	-12,9868 %
32	3.605,31	3.930,10	324,79	9,0087 %
33	3.428,57	3.124,43	-304,14	-8,8709 %
34	4.148,15	3.482,51	-665,64	-16,0467 %
35	1.277,33	1.699,70	422,37	33,0664 %
36	4.888,89	3.725,60	-1.163,29	-23,7945 %
37	2.666,67	2.684,41	17,74	0,6653 %
38	1.933,08	1.936,21	3,13	0,1617 %

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

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

Modelo para a Variável Dependente

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

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

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

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9553
Valor t calculado : 16,15
Valor t tabelado (t crítico) : 2,787 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,9125
Coefficiente r² ajustado : 0,8985
Classificação: Correlação Fortíssima



Tabela de Somatórios

	1	Prç Unit	Área	Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	Gabar. Padrão	Distancia ao mar
Prç Unit	243,6708	1985,3720	3,8896x10 ⁵	2116,5997	268,7668	1333,5913
Área	51172,2200	3,8896x10 ⁵	3,7640x10 ⁸	4,4289x10 ⁵	56040,1370	2,7732x10 ⁵
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	260,2492	2116,5997	4,4289x10 ⁵	2261,0844	286,6740	1427,4182
Gabar. Padrão	33,0104	268,7668	56040,1370	286,6740	36,9000	181,5923
Distancia ao mar	165,7249	1333,5913	2,7732x10 ⁵	1427,4182	181,5923	977,0172

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,6479	4	1,4119	65,21
Residual	0,5413	25	0,0216	
Total	6,1893	29	0,2134	

F Calculado : 65,21

F Tabelado : 4,177 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 7,4x10⁻¹¹%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Prç Unit	Área	Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	Gabar. Padrão	Distancia ao mar
Prç Unit	1,0000	-0,6306	0,5994	0,3406	-0,6399
Área	-0,6306	1,0000	-0,0324	-0,0207	-0,0401
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	0,5994	-0,0324	1,0000	0,2196	-0,7051
Gabar. Padrão	0,3406	-0,0207	0,2196	1,0000	-0,1280
Distancia ao mar	-0,6399	-0,0401	-0,7051	-0,1280	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Prç Unit	Área	Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	Gabar. Padrão	Distancia ao mar
Prç Unit	∞	-4,062	3,744	1,811	-4,163
Área	-4,062	∞	-0,1619	-0,1035	-0,2009
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	3,744	-0,1619	∞	1,126	-4,971
Gabar. Padrão	1,811	-0,1035	1,126	∞	-0,646
Distancia ao mar	-4,163	-0,2009	-4,971	-0,646	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,787 (para o nível de significância de 1,00 %)



Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)
Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,7081$

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

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)
Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3163$

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

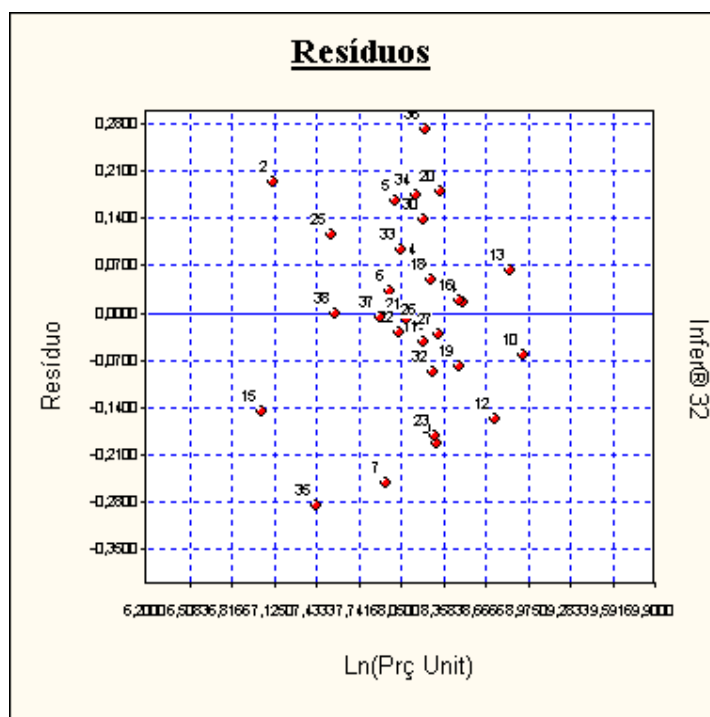
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Prq Unit}])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
2	7,3132	7,1181	0,1950	1,3256	1,7183	0,0380
4	8,2658	8,1941	0,0717	0,4873	0,5000	$5,1432 \times 10^{-3}$
5	8,1807	8,0141	0,1665	1,1320	1,2047	0,0277
6	8,0063	7,9732	0,0331	0,2252	0,2309	$1,0990 \times 10^{-3}$
7	7,6845	7,9356	-0,2511	-1,7063	-1,7593	0,0630
9	8,1117	8,3060	-0,1943	-1,3206	-1,4821	0,0377
10	8,8720	8,9356	-0,0636	-0,4323	-0,5184	$4,0478 \times 10^{-3}$
11	8,1755	8,2192	-0,0437	-0,2971	-0,3063	$1,9113 \times 10^{-3}$
12	8,5840	8,7415	-0,1574	-1,0700	-1,2158	0,0247
13	8,9130	8,8501	0,0629	0,4276	0,4860	$3,9601 \times 10^{-3}$
14	8,5149	8,4987	0,0162	0,1101	0,1187	$2,6249 \times 10^{-4}$
15	6,8835	7,0300	-0,1464	-0,9955	-1,5265	0,0214
16	8,4953	8,4780	0,0173	0,1176	0,1247	$2,9954 \times 10^{-4}$
18	8,3142	8,2641	0,0501	0,3406	0,3797	$2,5127 \times 10^{-3}$
19	8,3893	8,4684	-0,0790	-0,5373	-0,5722	$6,2513 \times 10^{-3}$
20	8,5149	8,3360	0,1789	1,2157	1,2536	0,0320
21	8,0764	8,0855	$-9,1368 \times 10^{-3}$	-0,0620	-0,0636	$8,3482 \times 10^{-5}$
22	8,0063	8,0356	-0,0292	-0,1987	-0,2064	$8,5517 \times 10^{-4}$
23	8,1117	8,2954	-0,1837	-1,2484	-1,4020	0,0337
25	7,6569	7,5408	0,1161	0,7892	0,9884	0,0134
26	8,1840	8,2012	-0,0171	-0,1168	-0,1207	$2,9556 \times 10^{-4}$
27	8,2940	8,3255	-0,0315	-0,2141	-0,2336	$9,9350 \times 10^{-4}$
30	8,3584	8,2192	0,1391	0,9453	1,0611	0,0193
32	8,1901	8,2764	-0,0862	-0,5861	-0,5979	$7,4403 \times 10^{-3}$
33	8,1398	8,0470	0,0928	0,6312	0,6488	$8,6290 \times 10^{-3}$
34	8,3304	8,1555	0,1749	1,1886	1,2468	0,0305
35	7,1525	7,4382	-0,2856	-1,9413	-2,4111	0,0816
36	8,4947	8,2229	0,2717	1,8466	1,8972	0,0738
37	7,8885	7,8952	$-6,6305 \times 10^{-3}$	-0,0450	-0,0470	$4,3964 \times 10^{-5}$
38	7,5668	7,5684	$-1,6157 \times 10^{-3}$	-0,0109	-0,0131	$2,6105 \times 10^{-6}$



Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

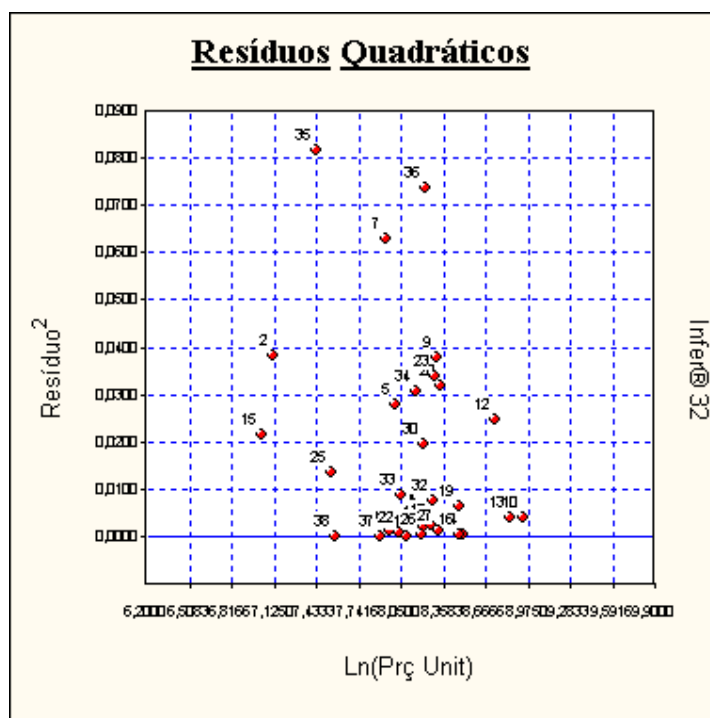


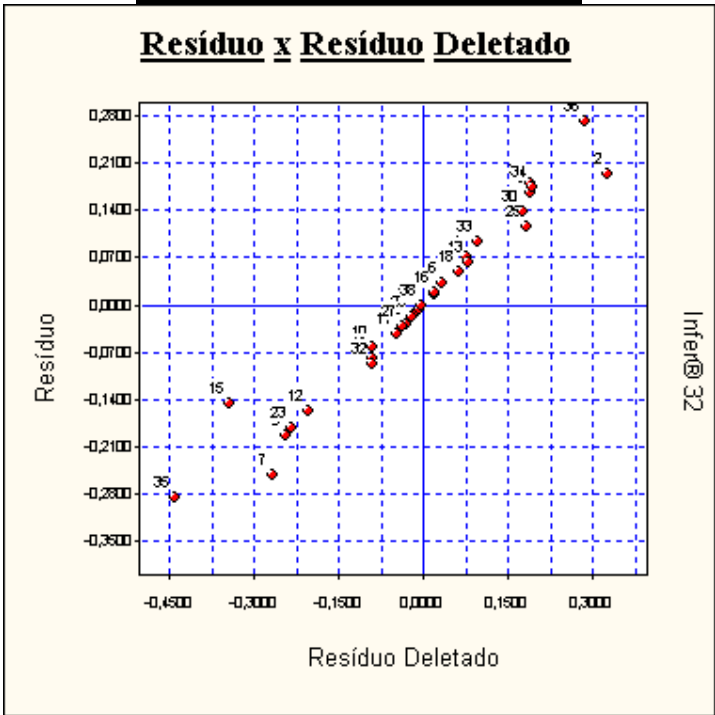


Tabela de Resíduos Deletados

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

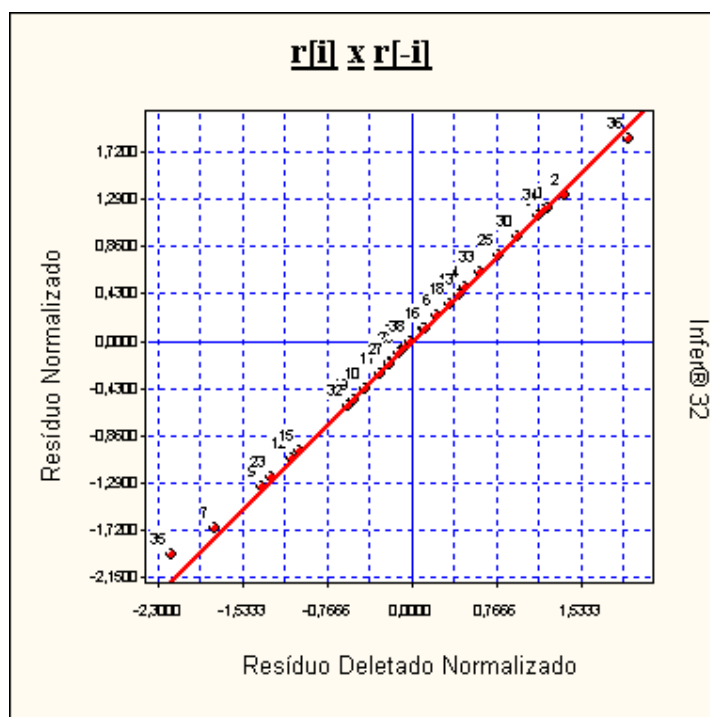
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	0,3277	0,0198	1,3830	1,7928
4	0,0754	0,0223	0,4799	0,4923
5	0,1886	0,0212	1,1428	1,2162
6	0,0348	0,0225	0,2209	0,2265
7	-0,2669	0,0197	-1,7861	-1,8415
9	-0,2447	0,0205	-1,3548	-1,5205
10	-0,0914	0,0223	-0,4259	-0,5106
11	-0,0464	0,0224	-0,2916	-0,3007
12	-0,2033	0,0212	-1,0808	-1,2281
13	0,0812	0,0223	0,4210	0,4784
14	0,0188	0,0225	0,1079	0,1164
15	-0,3444	0,0204	-1,0243	-1,5707
16	0,0194	0,0225	0,1152	0,1222
18	0,0622	0,0224	0,3347	0,3731
19	-0,0896	0,0222	-0,5299	-0,5643
20	0,1902	0,0211	1,2304	1,2688
21	-9,6115x10 ⁻³	0,0225	-0,0608	-0,0624
22	-0,0315	0,0225	-0,1948	-0,2024
23	-0,2317	0,0207	-1,2743	-1,4311
25	0,1821	0,0216	0,7889	0,9879
26	-0,0183	0,0225	-0,1145	-0,1183
27	-0,0374	0,0225	-0,2100	-0,2291
30	0,1752	0,0215	0,9478	1,0639
32	-0,0897	0,0222	-0,5784	-0,5901
33	0,0981	0,0221	0,6237	0,6411
34	0,1924	0,0211	1,2025	1,2615
35	-0,4406	0,0173	-2,1712	-2,6967
36	0,2868	0,0193	1,9555	2,0092
37	-7,2148x10 ⁻³	0,0225	-0,0441	-0,0460
38	-2,3326x10 ⁻³	0,0225	-0,0107	-0,0129

Resíduo x Resíduo Deletado



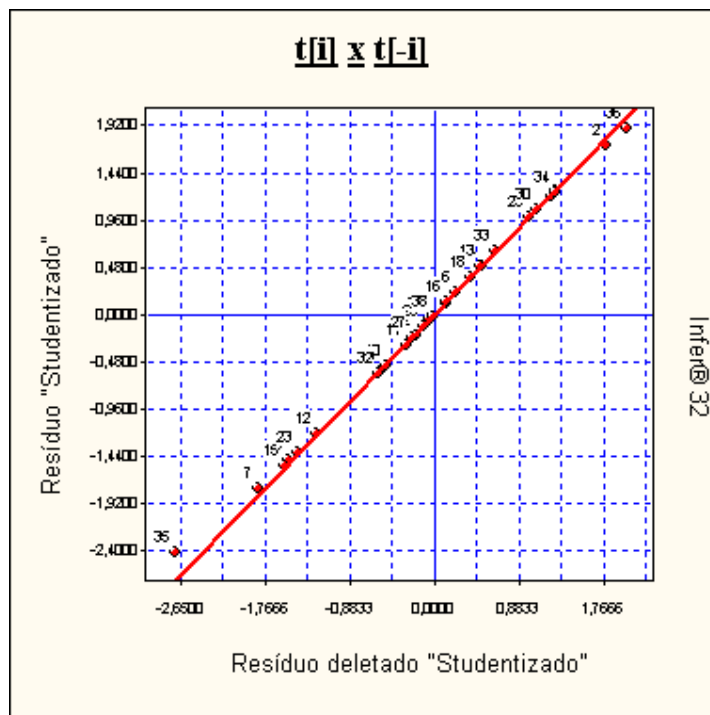


Resíduos Deletados Normalizados



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

Resíduos Deletados Studentizados



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



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 30
Graus de liberdade : 29
Valor médio : $-2,8912 \times 10^{-20}$
Variância : 0,0180
Desvio padrão : 0,1343
Desvio médio : 0,1057
Variância (não tendenciosa) : 0,0216
Desvio padrão (não tend.) : 0,1471
Valor mínimo : -0,2856
Valor máximo : 0,2717
Amplitude : 0,5574
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 0,1114

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,8912 \times 10^{-20}$
Momento central de 2ª ordem : 0,0180
Momento central de 3ª ordem : $-4,0787 \times 10^{-4}$
Momento central de 4ª ordem : $-1,3595 \times 10^{-5}$

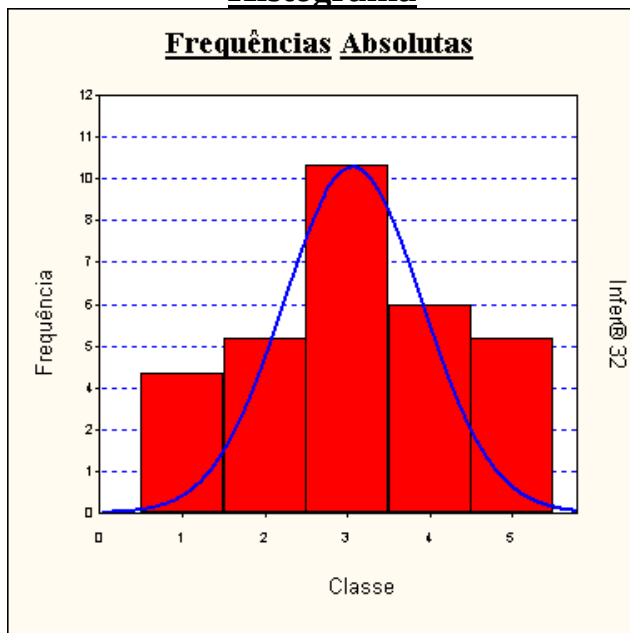
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1682	0	0
Curtose	-3,0417	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

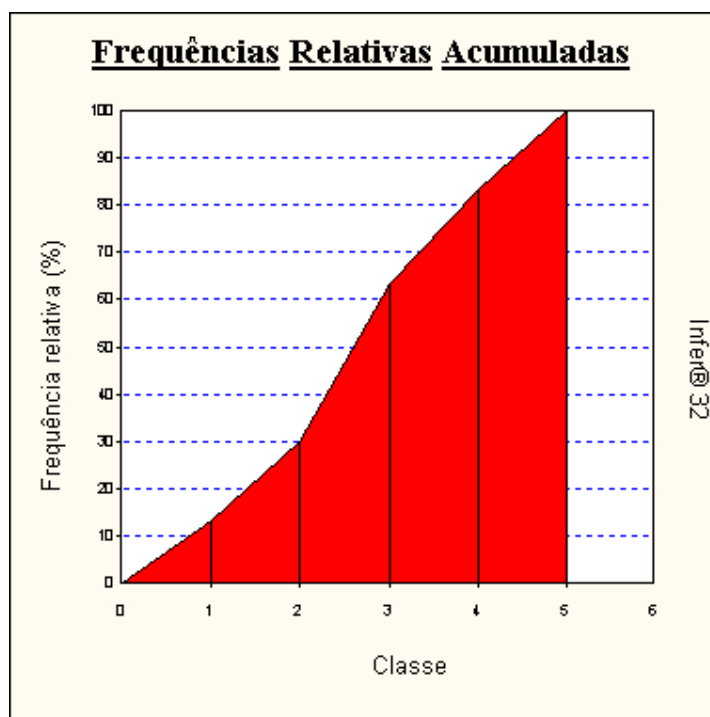
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2856	-0,1741	4	13,33	-0,2287
2	-0,1741	-0,0627	5	16,67	-0,1065
3	-0,0627	0,0487	10	33,33	$-7,2397 \times 10^{-3}$
4	0,0487	0,1602	6	20,00	0,0888
5	0,1602	0,2717	5	16,67	0,1974

Histograma





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Prç Unit	Erro/Desvio Padrão(*)
1	1800,0000	-2,5425
3	3984,0600	0,2212
8	1684,2100	-3,9154
17	1171,8800	-4,1693
24	823,1800	-4,6428
28	836,3200	-4,3178
29	1916,6700	-2,2702
31	3762,7600	-2,3621
39	527,4300	10,9826
40	1202,5000	-4,2906
41	459,9100	5,9112

Presença de Outliers

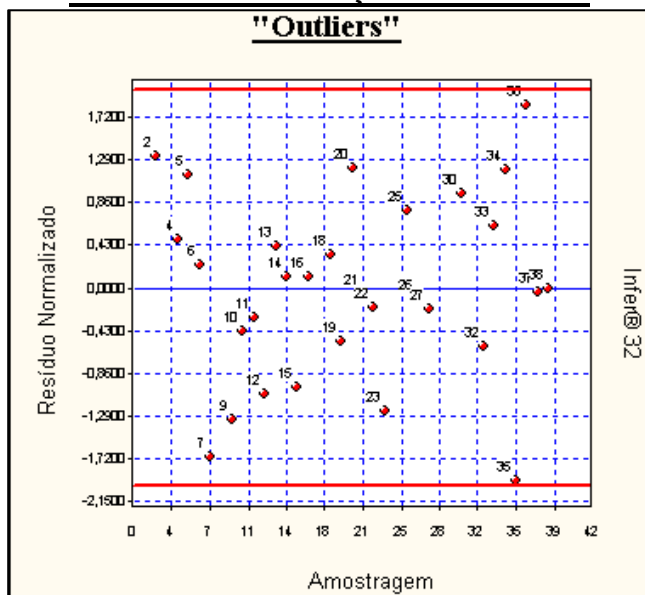
Critério de identificação de outlier:

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

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



Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,885 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
2	0,4017	0,4048	Sim
4	$2,6323 \times 10^{-3}$	0,0500	Sim
5	0,0384	0,1169	Sim
6	$5,4391 \times 10^{-4}$	0,0485	Sim
7	0,0390	0,0592	Sim
9	0,1139	0,2059	Sim
10	0,0235	0,3044	Sim
11	$1,1859 \times 10^{-3}$	0,0594	Sim
12	0,0860	0,2254	Sim
13	0,0137	0,2258	Sim
14	$4,6340 \times 10^{-4}$	0,1410	Sim
15	0,6298	0,5747	Sim
16	$3,8896 \times 10^{-4}$	0,1110	Sim
18	$7,0038 \times 10^{-3}$	0,1953	Sim
19	$8,7951 \times 10^{-3}$	0,1183	Sim
20	0,0199	0,0595	Sim
21	$4,2143 \times 10^{-5}$	0,0493	Sim
22	$6,7361 \times 10^{-4}$	0,0732	Sim
23	0,1027	0,2072	Sim
25	0,1110	0,3623	Sim
26	$2,0159 \times 10^{-4}$	0,0646	Sim
27	$2,0705 \times 10^{-3}$	0,1594	Sim
30	0,0585	0,2063	Sim
32	$2,9052 \times 10^{-3}$	0,0390	Sim
33	$4,7542 \times 10^{-3}$	0,0534	Sim
34	0,0312	0,0912	Sim
35	0,6308	0,3517	Sim
36	0,0400	0,0526	Sim
37	$3,8933 \times 10^{-5}$	0,0809	Sim
38	$1,5446 \times 10^{-5}$	0,3073	Sim

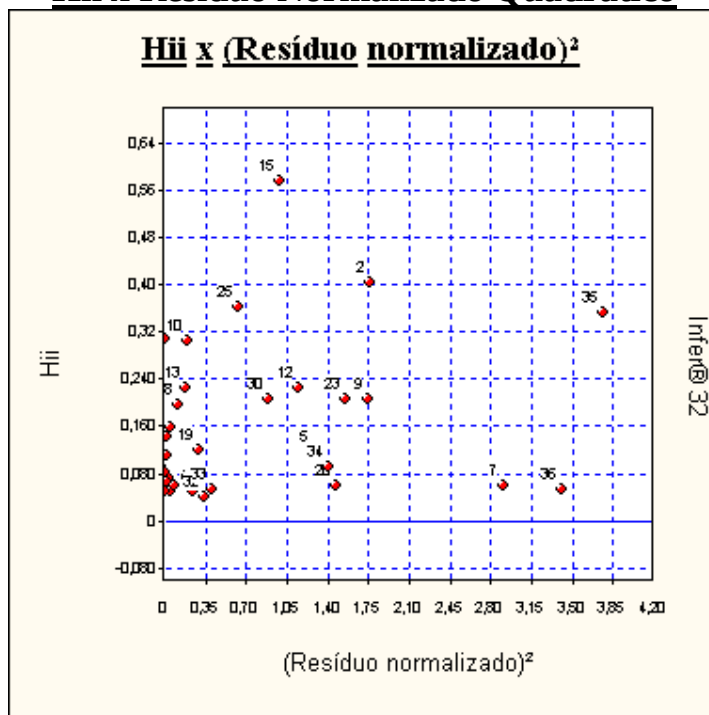
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

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

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
35	-0,2856	2,611x10 ⁻²	0,0333	0,0261	7,2259x10 ⁻³
7	-0,2511	0,0440	0,0667	0,0106	0,0226
9	-0,1943	0,0933	0,1000	0,0266	6,6958x10 ⁻³
23	-0,1837	0,1059	0,1333	5,9407x10 ⁻³	0,0273
12	-0,1574	0,1423	0,1667	8,9660x10 ⁻³	0,0243
15	-0,1464	0,1597	0,2000	6,9300x10 ⁻³	0,0402
32	-0,0862	0,279	0,2333	0,0788	0,0455
19	-0,0790	0,296	0,2667	0,0621	0,0288
10	-0,0636	0,333	0,3000	0,0660	0,0327
11	-0,0437	0,383	0,3333	0,0831	0,0498
27	-0,0315	0,415	0,3667	0,0818	0,0485
22	-0,0292	0,421	0,4000	0,0545	0,0212
26	-0,0171	0,453	0,4333	0,0534	0,0201
21	-9,1368x10 ⁻³	0,475	0,4667	0,0419	8,5785x10 ⁻³
37	-6,6305x10 ⁻³	0,482	0,5000	0,0153	0,0179
38	-1,6157x10 ⁻³	0,496	0,5333	4,3802x10 ⁻³	0,0377
14	0,0162	0,544	0,5667	0,0105	0,0228
16	0,0173	0,547	0,6000	0,0198	0,0531
6	0,0331	0,589	0,6333	0,0108	0,0442
18	0,0501	0,633	0,6667	1,7075x10 ⁻⁵	0,0333



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

13	0,0629	0,666	0,7000	$1,1204 \times 10^{-3}$	0,0344
4	0,0717	0,687	0,7333	0,0130	0,0463
33	0,0928	0,736	0,7667	$2,7323 \times 10^{-3}$	0,0306
25	0,1161	0,785	0,8000	0,0183	0,0149
30	0,1391	0,828	0,8333	0,0277	$5,5759 \times 10^{-3}$
5	0,1665	0,871	0,8667	0,0378	$4,5337 \times 10^{-3}$
34	0,1749	0,883	0,9000	0,0160	0,0172
20	0,1789	0,888	0,9333	0,0120	0,0453
2	0,1950	0,908	0,9667	0,0258	0,0591
36	0,2717	0,968	1,0000	$9,3203 \times 10^{-4}$	0,0324

Maior diferença obtida: 0,0831

Valor crítico: 0,2900 (para o nível de significância de 1 %)

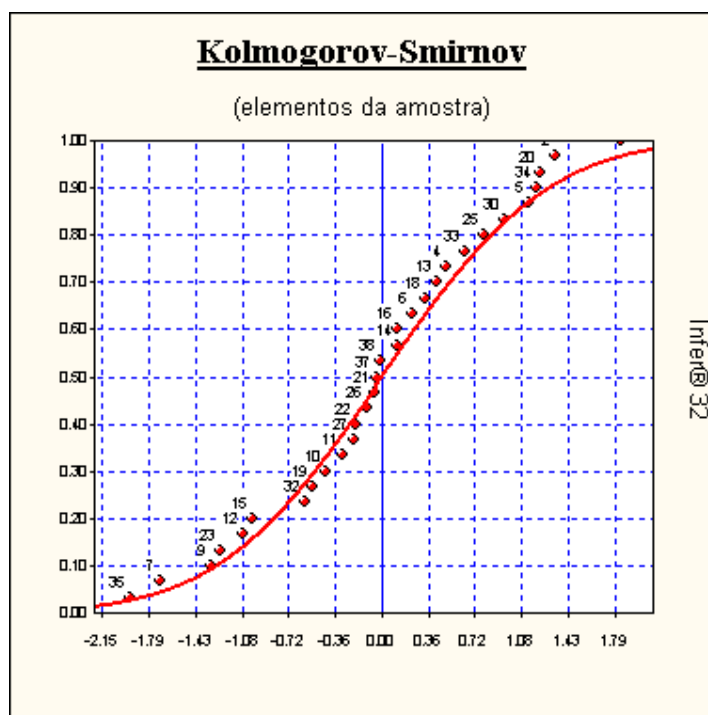
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 14
Número de elementos negativos . : 16
Número de sequências : 16
Média da distribuição de sinais : 15
Desvio padrão : 2,739



Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,2116

Limite superior . : -0,1618

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

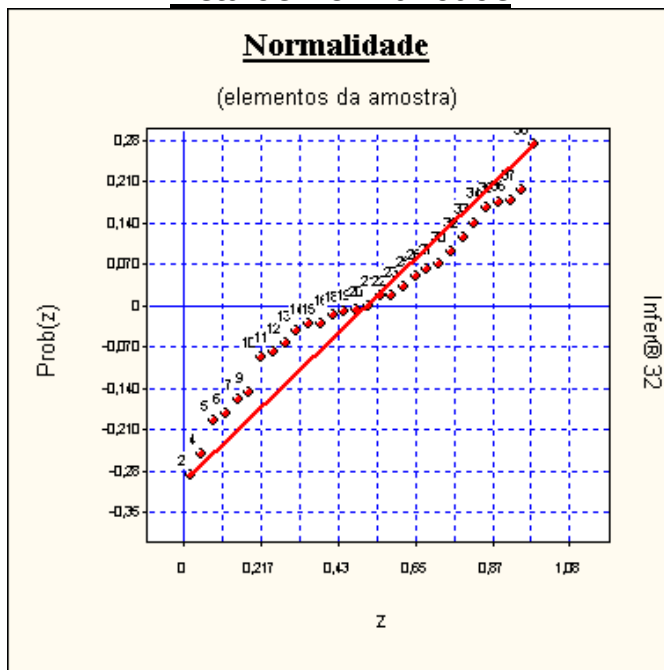
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3651

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

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2748
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,94

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,06

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,51 4-DU = 2,49

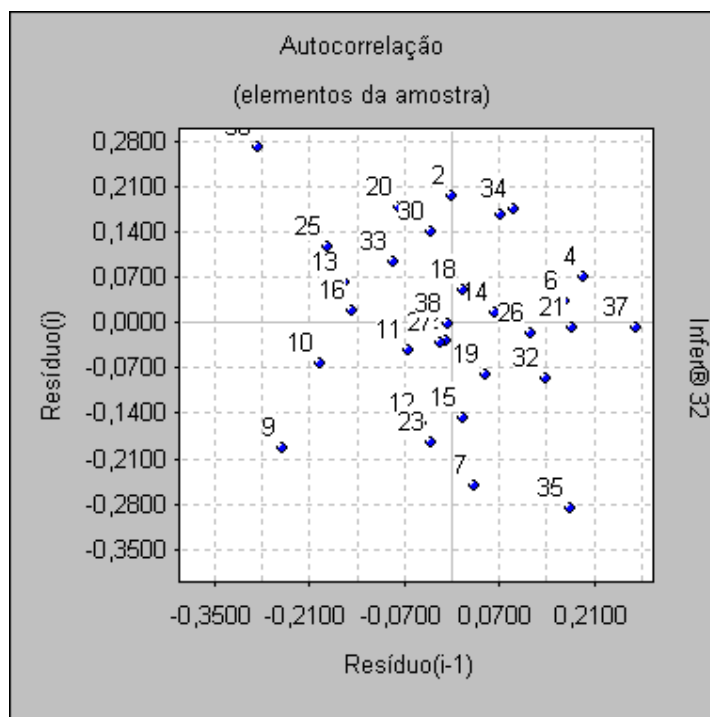
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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



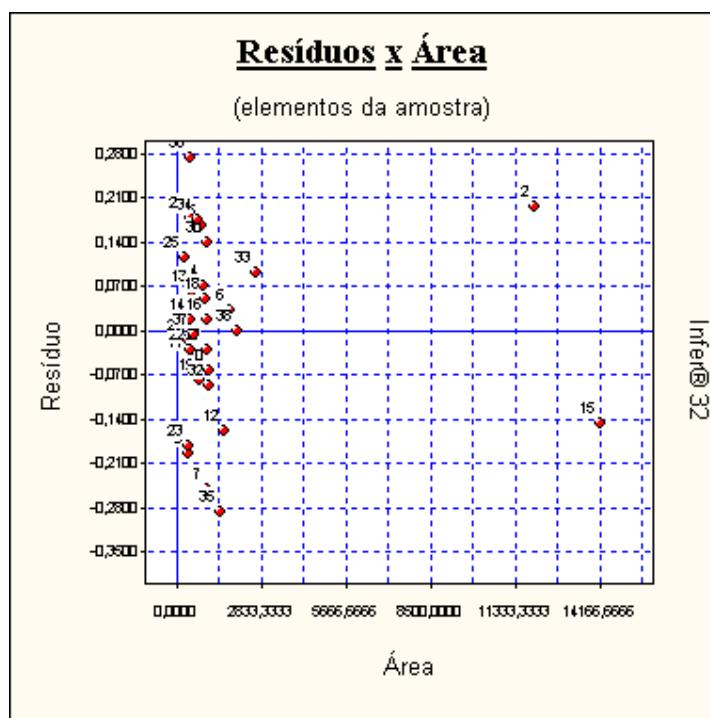
Gráfico de Autocorrelação



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

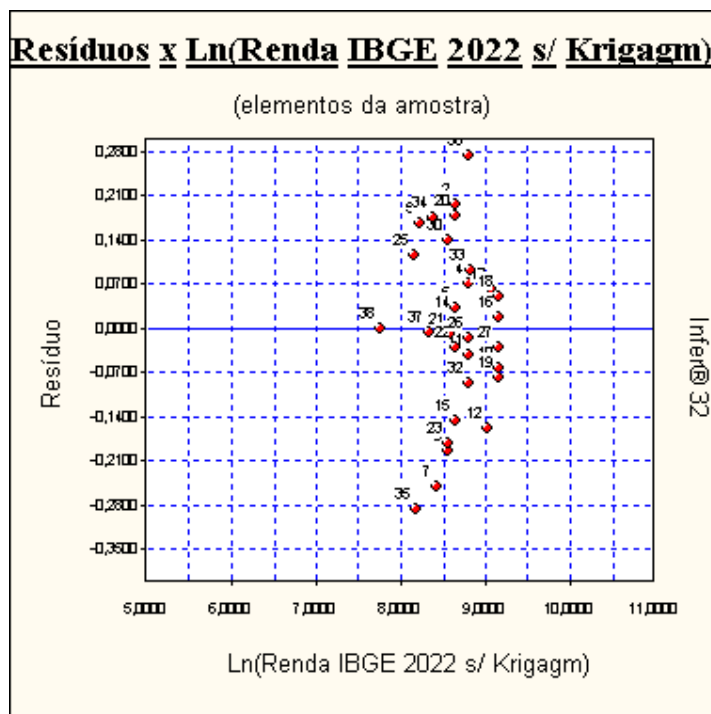
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

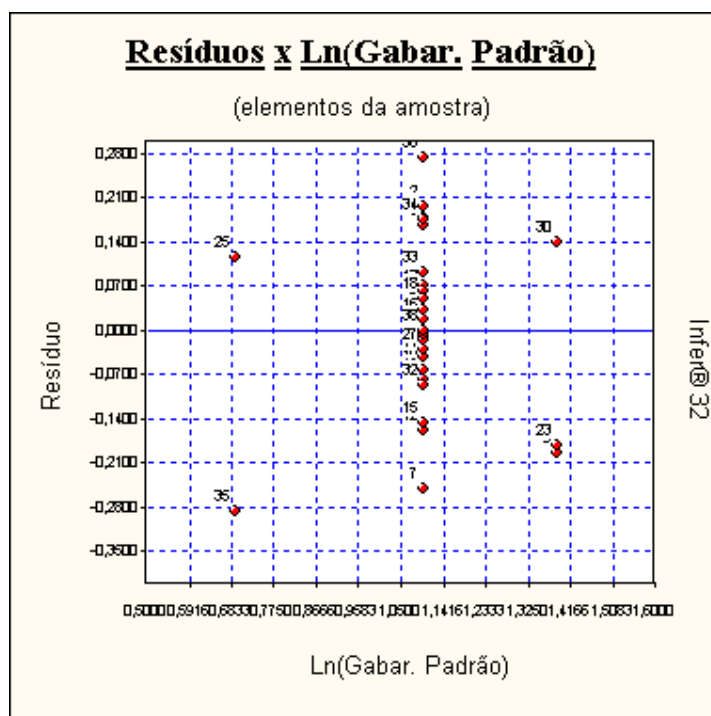




Resíduos x Variáveis Independentes

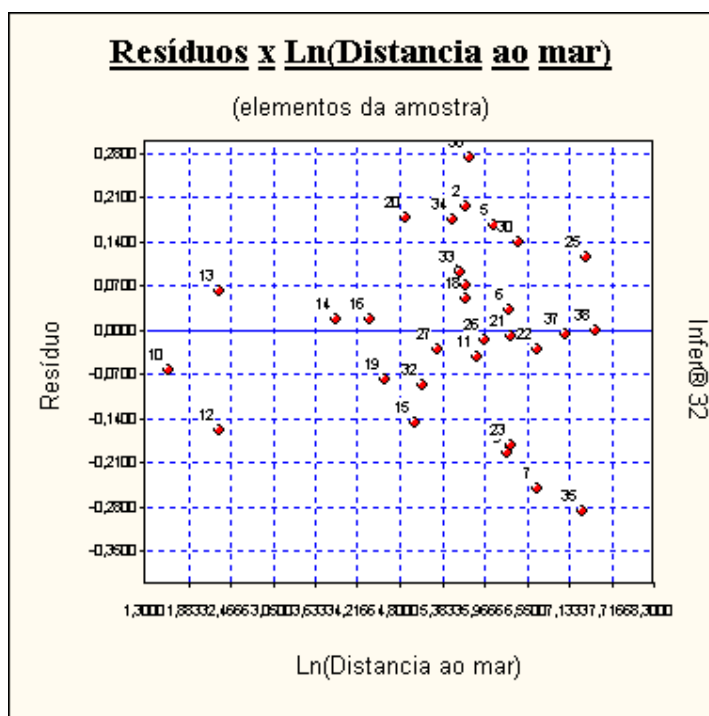


Resíduos x Variáveis Independentes

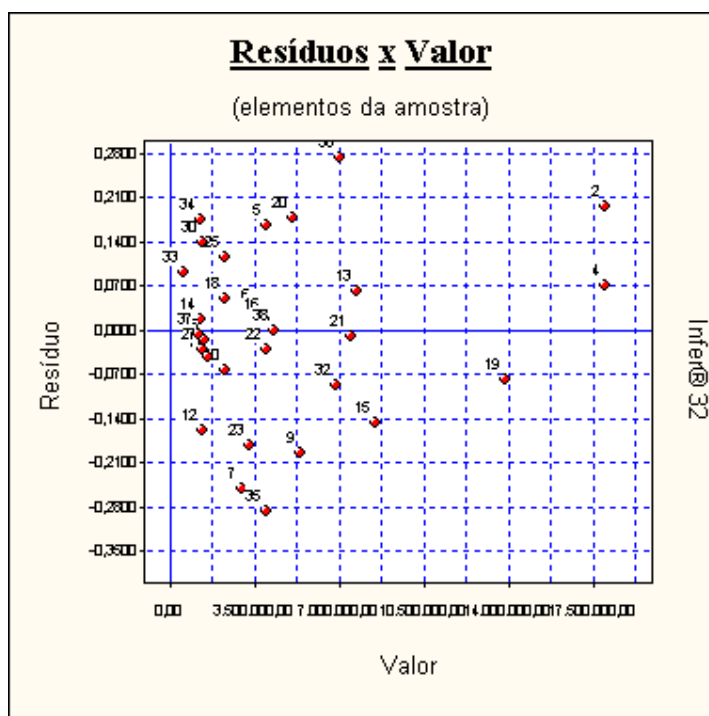




Resíduos x Variáveis Independentes

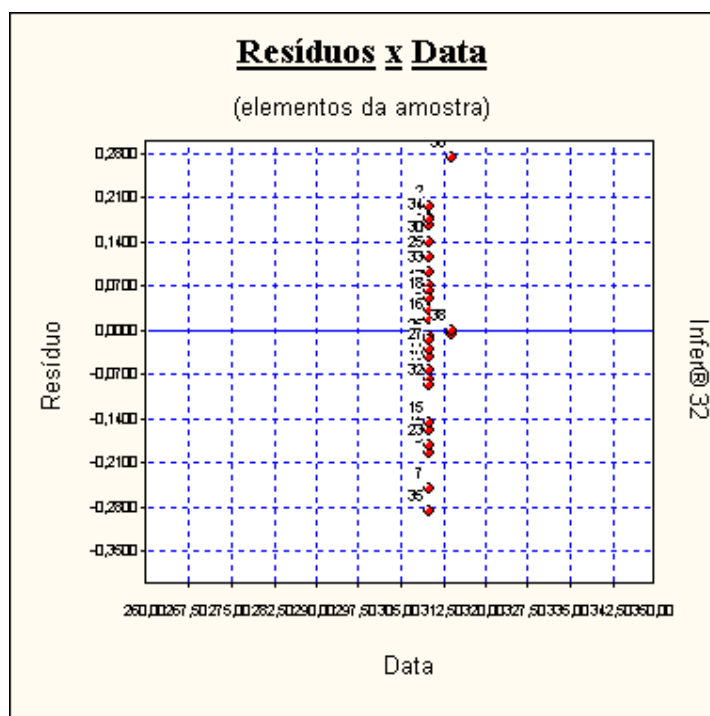


Resíduos x Variáveis Omitidas

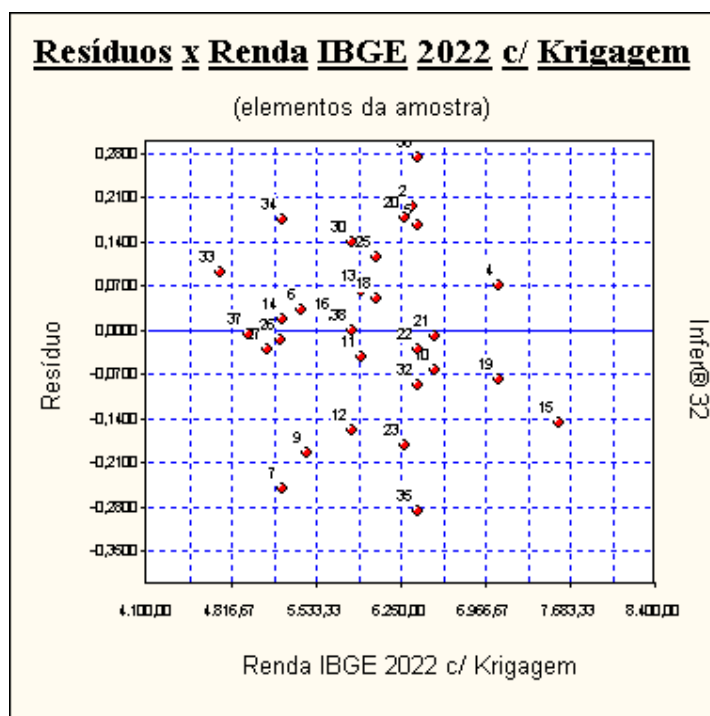




Resíduos x Variáveis Omitidas

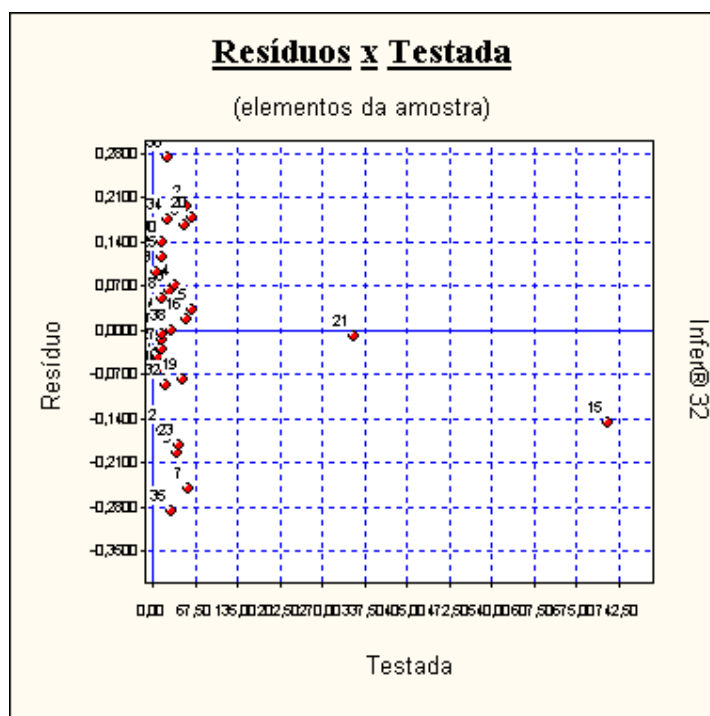


Resíduos x Variáveis Omitidas

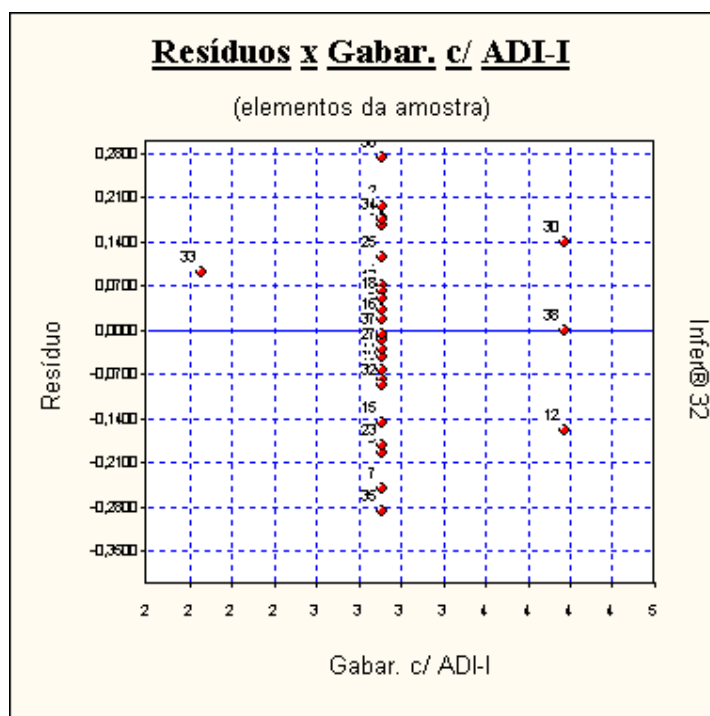




Resíduos x Variáveis Omitidas

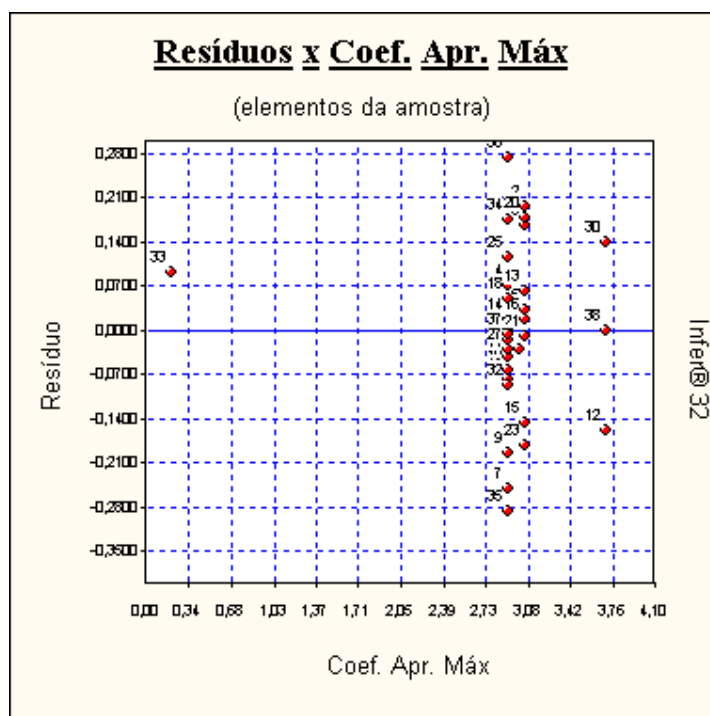


Resíduos x Variáveis Omitidas

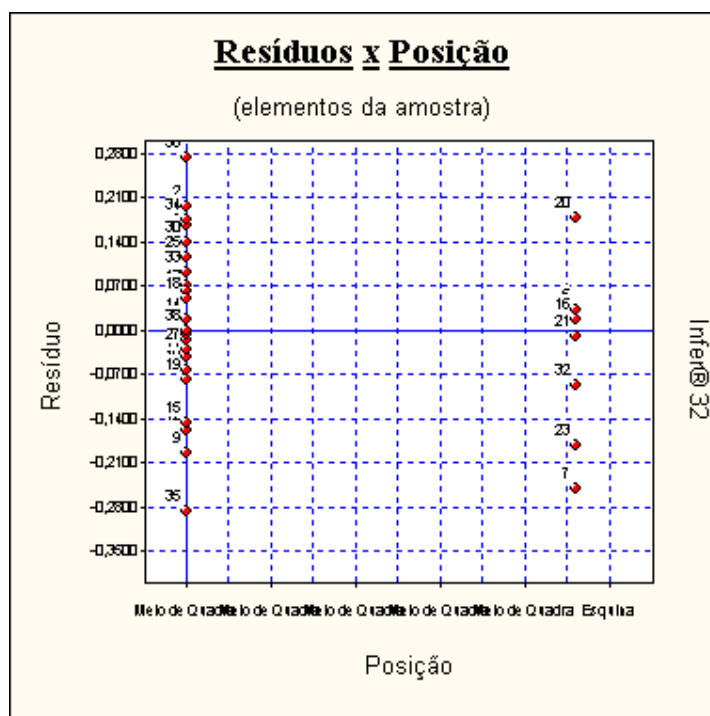




Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas





Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	260,00	14.189,88	4.002,26
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	2.351,43	9.545,92	8.601,49
Gabar. Padrão	2	4	4
Distancia ao mar	5,00	1.800,00	240,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 4.002,26
- Renda IBGE 2022 s/ Krigagm . = 8.601,49
- Gabar. Padrão = 4
- Distancia ao mar = 240,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Bairro = Canasvieiras
- Zona Urb. = ARM-4.5
- Valor = ???
- Data = 314,00
- Renda IBGE 2022 c/ Krigagem = 5.699,07
- Testada = 127,00
- Gabar. c/ ADI-I = 6
- Coef. Apr. Máx = 3,70
- Posição = Esquina

Estima-se Prç Unit do Terreno = R\$/m² 3.667,52

O modelo utilizado foi:

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

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

Mínimo: R\$/m² 3.327,20

Máximo: R\$/m² 4.042,66

Para uma Área de 4002,26 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 14.678.377,51

Valor de mercado mínimo = R\$ 13.316.311,78

Valor de mercado máximo = R\$ 16.179.762,82

Avaliação da Extrapolação

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações para os valores das variáveis no ponto de avaliação.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (¹)
Área	260,00	14.189,88	4.002,26	Dentro dos limites	Aprovada
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	2.351,43	9.545,92	8.601,49	Dentro dos limites	Aprovada
Gabar. Padrão	2	4	4	Dentro dos limites	Aprovada
Distancia ao mar	5,00	1.800,00	240,00	Dentro dos limites	Aprovada



(¹) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, nenhuma variação é admitida extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação além dos limites amostrais para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (²)
Prç Unit	976,05	7.428,57	3.667,52	Dentro dos limites definidos	Sim

(²) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.

O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	3.572,39	3.765,19	192,79	5,25 %
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	3.461,10	3.886,25	425,15	11,57 %
Gabar. Padrão	3.403,19	3.952,39	549,20	14,93 %
Distancia ao mar	3.661,94	3.673,11	11,17	0,30 %
E(Prç Unit)	2.952,67	4.555,45	1.602,78	42,69 %
Valor estimado	3.327,20	4.042,66	715,46	19,42 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

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

• E(Prç Unit) possui uma precisão superior ao limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-0,3444	-0,3758%
Renda IBGE 2022 s/ Krigagm	0,0913	0,2142%
Gabar. Padrão	676,2177	0,7375%
Distancia ao mar	-2,5413	-0,1663%

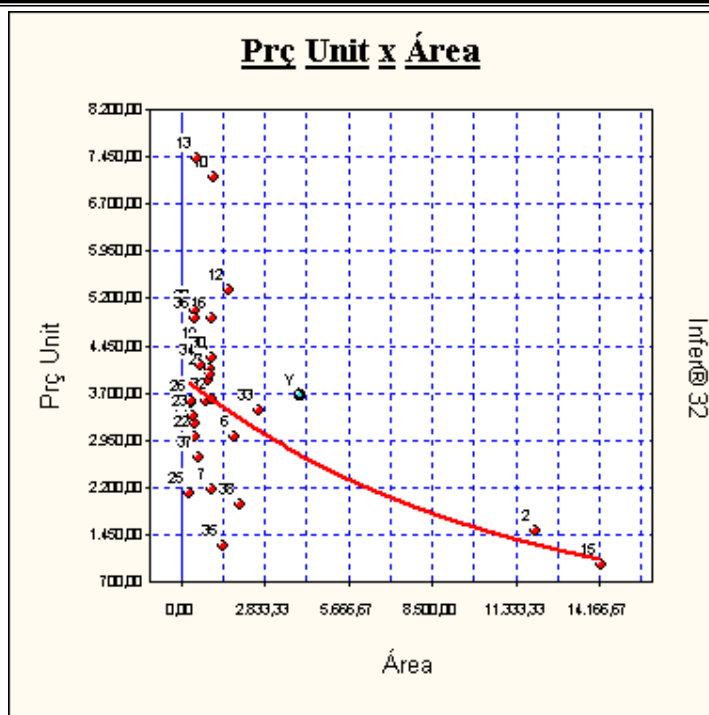
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

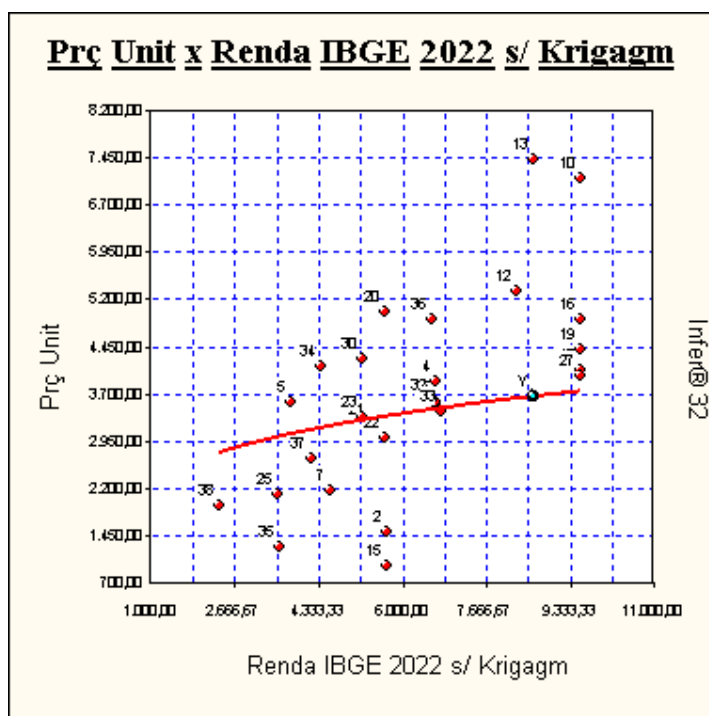
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 1705,7406
- Renda IBGE 2022 s/ Krigagm = 5854,5482
- Gabar. Padrão = 3,0052
- Distancia ao mar = 250,6767

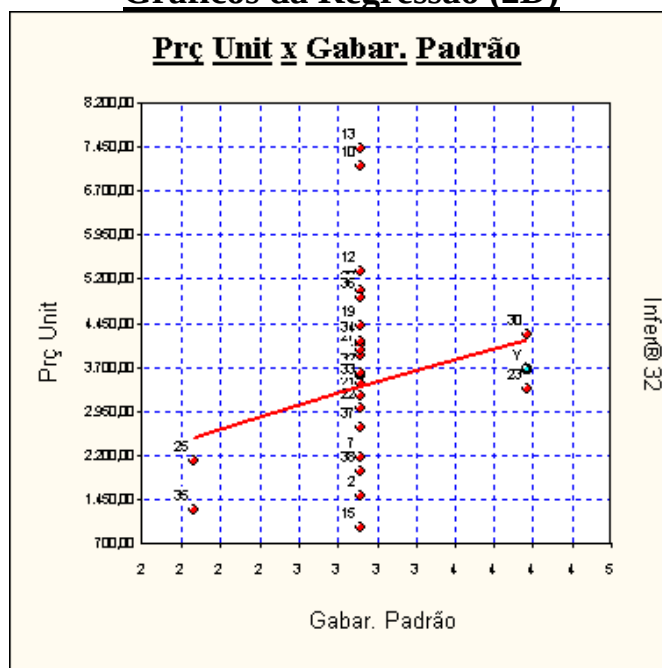


Gráficos da Regressão (2D)

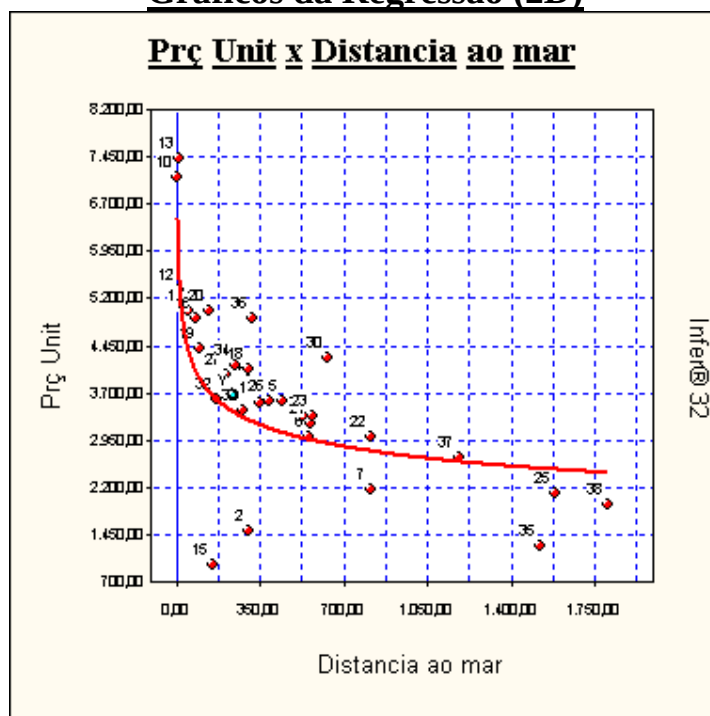




Gráficos da Regressão (2D)



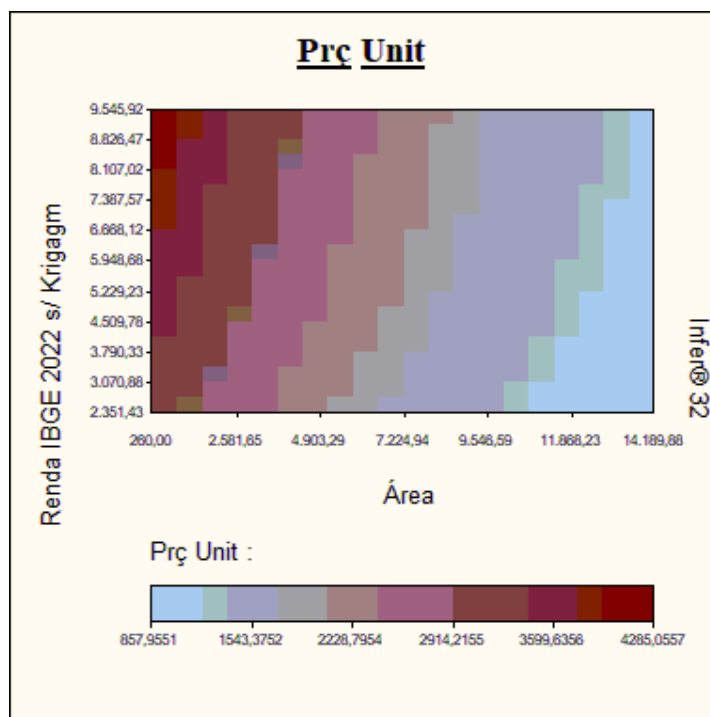
Gráficos da Regressão (2D)



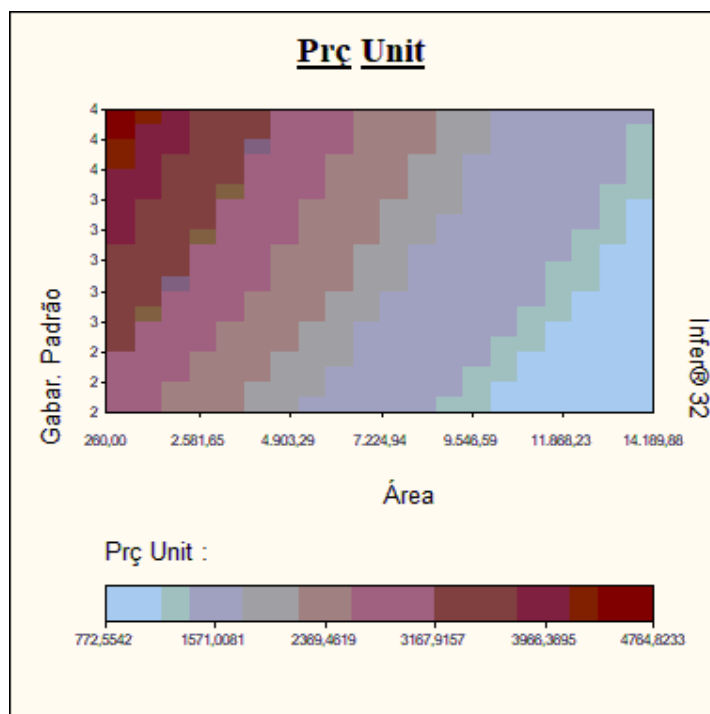
Curvas de Nível

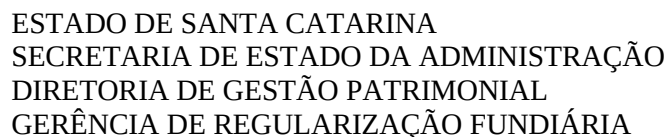
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 1705,7406
- Renda IBGE 2022 s/ Krigagm = 5854,5482
- Gabar. Padrão = 3,0052
- Distancia ao mar = 250,6767



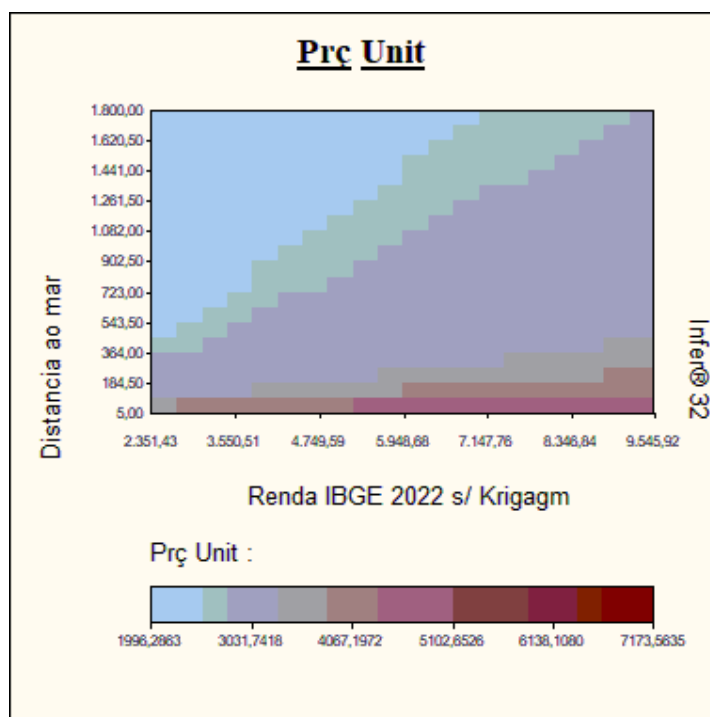
Curvas de Nível



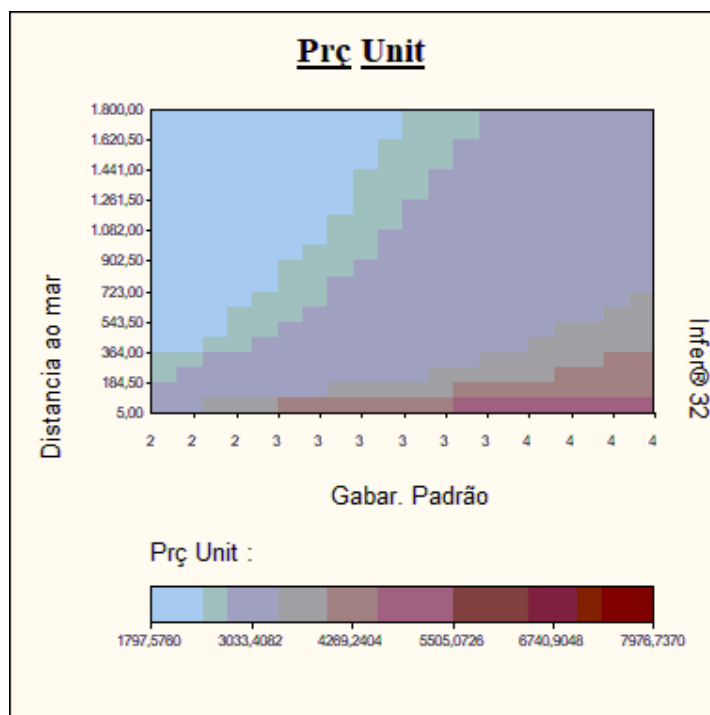




Curvas de Nível



Curvas de Nível





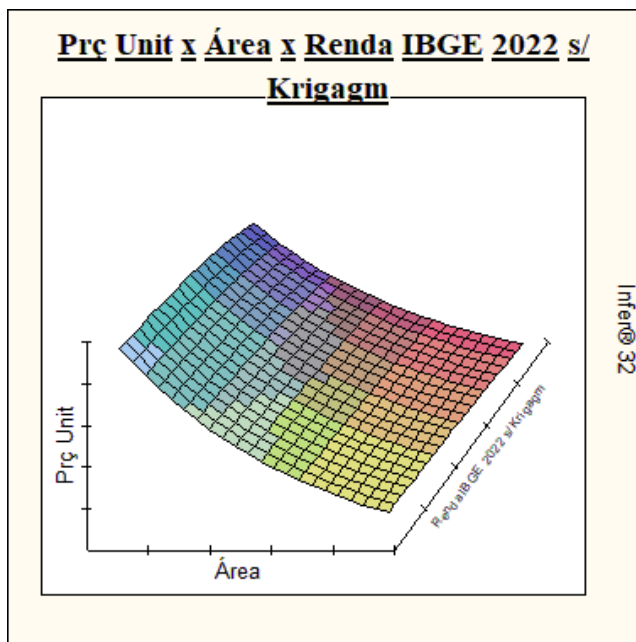
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

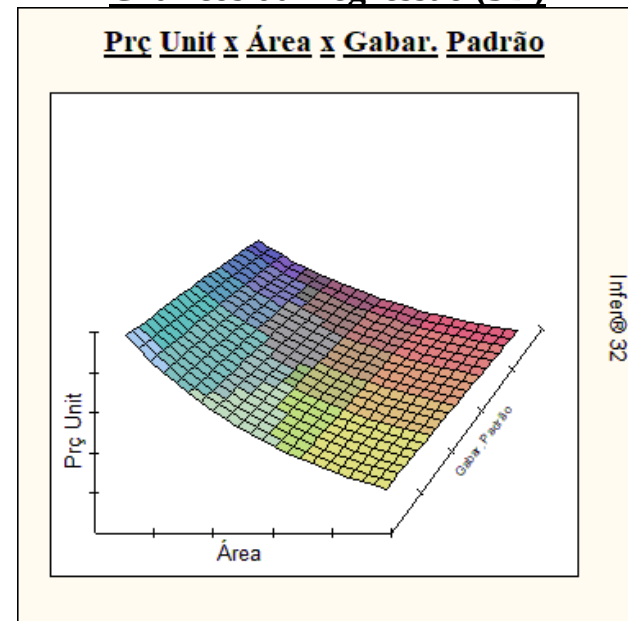
- Área = 1705,7406
- Renda IBGE 2022 s/ Krigagm = 5854,5482
- Gabar. Padrão = 3,0052
- Distancia ao mar = 250,6767

Limites dos eixos dos gráficos:

- Prç Unit : [976,0500 ; 7428,5700]
- Área : [260,0000 ; 14189,8800]
- Renda IBGE 2022 s/ Krigagm : [2351,4300 ; 9545,9200]
- Gabar. Padrão : [2,0000 ; 4,0000]
- Distancia ao mar : [5,0000 ; 1800,0000]

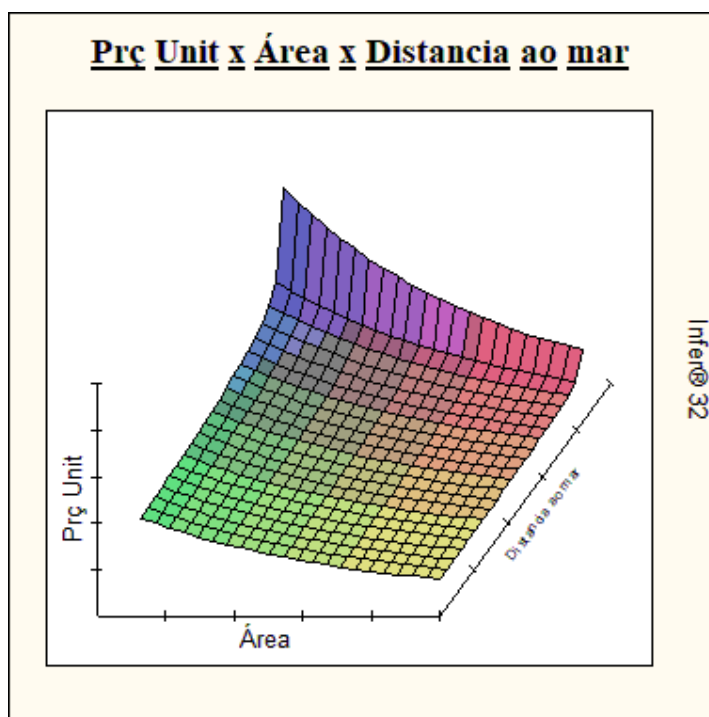


Gráficos da Regressão (3D)

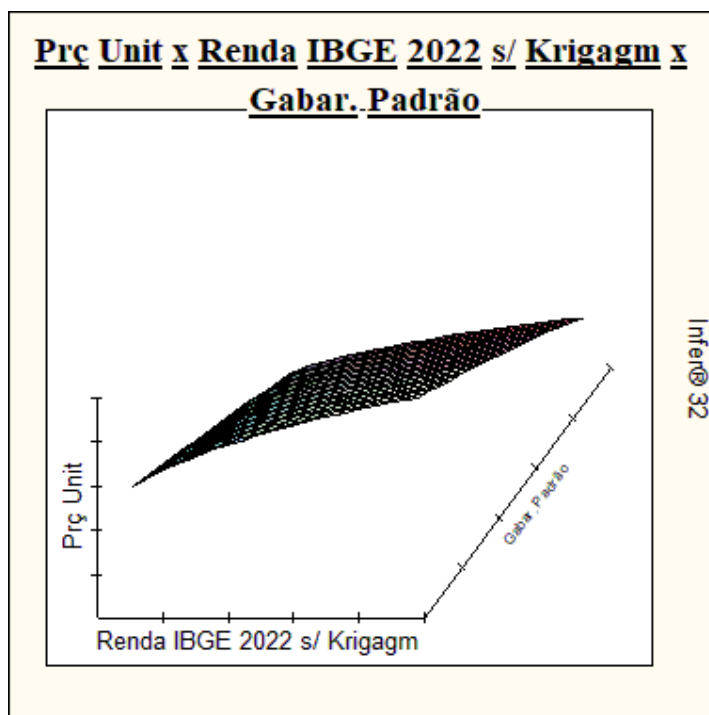




Gráficos da Regressão (3D)

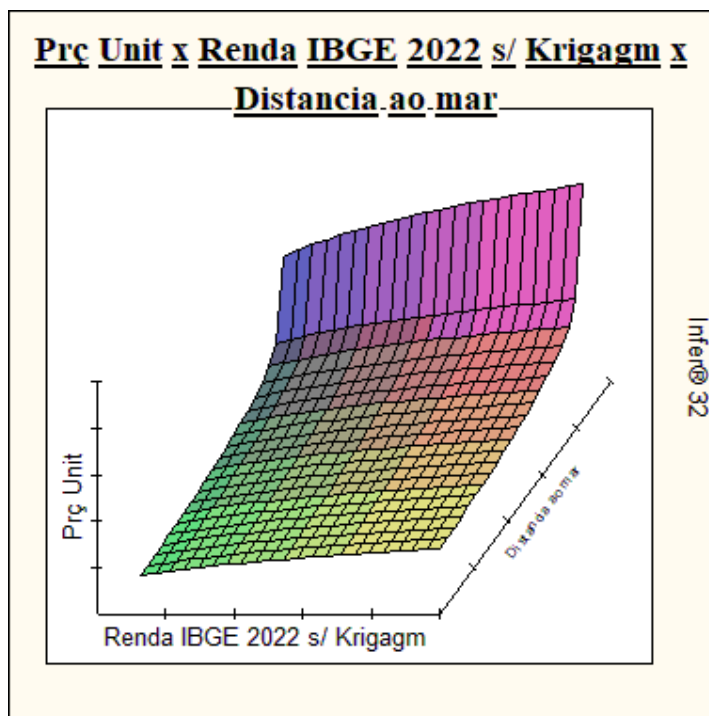


Gráficos da Regressão (3D)

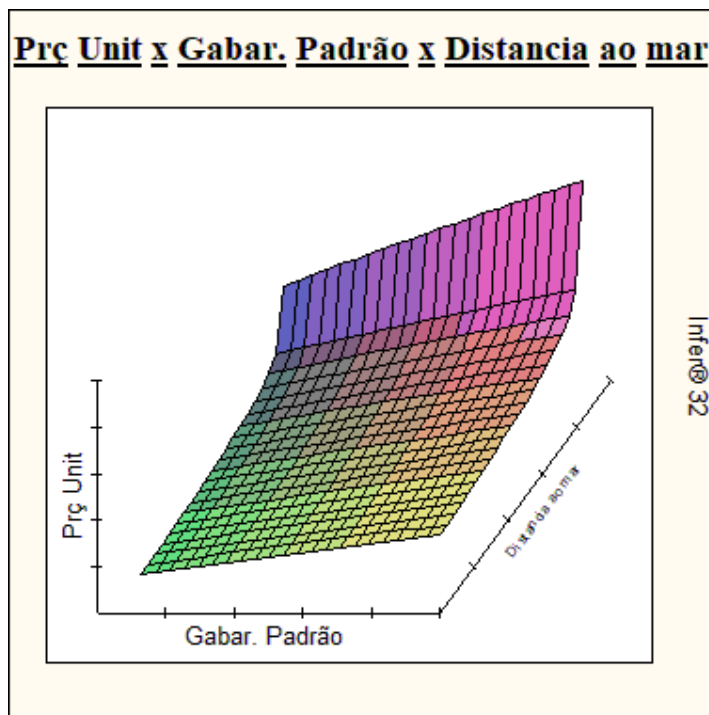




Gráficos da Regressão (3D)



Gráficos da Regressão (3D)





ANEXO V – MATRÍCULAS DOS REGISTROS DOS IMÓVEIS



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº 71.802



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0071802-36

MATRÍCULA

- 71802 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1

Florianópolis, 24 de Junho de 2004

IMÓVEL: Um terreno com a área de 14.358,00m², designado por Área A1 do desmembramento aprovado pela PMF sob nº 9888/01-2, situado à Rua Madre Maria Vilac, s/nº., Canasvieiras, neste Município, com as seguintes características: frente em duas linhas, sendo uma em 83,00m com a Rua Madre Maria Vilac e outra em 72,00m com terras do BADESC, fundos em 155,00m com a Rua Paschoal Apostolo Pitsica, lateral direita em duas linhas, sendo uma em 61,31m com a Rua Vasco de Oliveira Gondin e outra em 58,50m com terras do BADESC, lateral esquerda em 119,91m com a Rua Afonso Cardoso da Veiga. Inscrição imobiliária sob nºs 23.34.014.0404.001-308, 23.34.014.0404.002-118 e 23.34.014.0404.003-009.

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 82.951.310/0001-56, com endereço à Praça Tancredo Neves, s/nº., Centro, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 32.288 em 08.01.1990, neste Ofício Imobiliário.

A Oficial

Gleci Palma Ribeiro Melo

NEI

AV-001-71802 - 24 de Junho de 2004.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 152.049, fls. 158, livro 1-N, em 04.06.2004. Proceda-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 03.06.2004 e assinado por Valdir José Matias, Diretor de Patrimônio e Documentação. Emolumentos: NIHML.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

NEI

AV-002-71802 - 14 de Setembro de 2007

Procede-se a esta averbação para constar que o registro anterior da presente matrícula é 32.228 e não como constou.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

NEI

AV-3-71802 - 17 de março de 2021.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 376.331 em 26/02/2021.

AVERBAÇÃO - Proceda-se a esta averbação, nos termos do artigo 4º do Decreto nº 2.807/2009 do Estado de Santa Catarina, e em atenção ao Ofício nº 620/2021 datado de 22/02/2021 e do Requerimento datado de 22/02/2021, para constar a transferência da titularidade do imóvel da presente matrícula para o ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC 401, nº 4.600, Saco Grande II, Florianópolis/SC. Emolumentos: Isento - Selo: Isento.

Selo(s): ESG74395-FR08B.

Continua no verso.

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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

Matrícula
Nº 71.802



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0071802-36

Continuação da Matrícula: 71.802

MATRÍCULA

- 71.802 -

FOLHA

01V

VERSO

- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
() Alexandre Luiz Pires - Escrevente
() Rafael Mallmann Leal - Escrevente

Av-4-71802 - 15 de agosto de 2022.

PROCEDIMENTO INTERNO Nº: 8051 em 11/07/2022.

Procede-se a esta averbação, nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para corrigir, no ato de abertura, o registro anterior do imóvel desta matrícula, para que passe a constar "Livro 2-RG, matrícula nº 32.228", e não como constou.

Selo: Isento.

Selo(s): GJB74286-A9VM.

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

Av-5-71802 - 15 de agosto de 2022.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 405.161 em 28/06/2022.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA - Procede-se a esta averbação, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei 6015/73, com a redação dada pela Lei 10.931/04 de 02/08/2004, em atenção ao requerimento datado de 22/06/2022, firmado por seu proprietário ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC-401, nº 4.600, km 5, Saco Grande II, Florianópolis/SC, representada por: Jean Wagner Brasil, brasileiro, casado, geógrafo, portador da carteira de identidade nº 1/R-2.500-348 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 741.984.919-68, residente e domiciliado na Avenida Lélio João Martins, nº 203, apto. nº 303, Kobrasol, São José/SC, nos termos da Portaria nº 255/2021 - DOE nº 21.522, para constar a retificação do imóvel desta matrícula que passa a ter a seguinte descrição: "Um terreno com área de 14.287,54m², designado por Área A1 do desmembramento aprovado pela PMF sob nº 9888/01-2, localizado Rua Madre Maria Villac, s/nº, Canasvieiras, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: frente medindo 83,99m, partindo do vértice V1 até vértice V2 (coordenadas E=751683,577m e N=6963509,945m), confrontando com a Rua Madre Maria Vilac; lateral direita medindo 190,59m, em três lances: o primeiro lance medindo 58,50m partindo do vértice V2 até o vértice V3 (coordenadas E=751684,576m e N=6963451,454m), o segundo lance medindo 72,00m, partindo do vértice V3 até o vértice V4 (coordenadas E=751756,565m e

Continua na ficha 02

Protocolo: 974.675 Rua Emílio Blum, 1311 - Ed. Hantei Office Building - 1º andar - bloco A - Centro - Florianópolis - SC Página: 2 de 4
Data de Emissão: 18/10/2024 Fone (48) 3222-4080
Hora Emissão: 14:38:38 CEP: 88020-010 - Site: www.2ori.com.br - E-mail: 2ori@2ori.com.br

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº 71.802



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0071802-36

Continuação da Matrícula: 71.802

MATRÍCULA

- 71.802 -

FOLHA

- 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

N=6963452,684m), todos confrontando com o imóvel da matrícula nº 71.803, e o terceiro lance medindo 60,09m, partindo do vértice V4 até o vértice V5 (coordenadas E=751757,592m e N=6963392,600m), confrontando com a Rua Vasco de Oliveira Gondim; **fundos** medindo **156,35m**, partindo do vértice V5 até o vértice V6 (coordenadas E=751601,257m e N=6963390,198m), confrontando com a Rua Apóstolo Paschoal; **lateral esquerda** medindo **118,32m**, partindo do vértice V6 até o vértice V1 (coordenadas N=6963508,510m e E=751599,603m), confrontando com a Rua Afonso Cardoso da Veiga". **Inscrições Imobiliárias nº 23.34.014.0404.001-308 e 23.34.014.0361.001-018.** O Fundo de Reaparelhamento da Justiça é isento. Emolumentos: Isento - Selo: R\$ Isento. Selo(s): GJB74288-7EJZ.

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

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/6JMX4-TASER-95YP6-RDEE4>

Matrícula
Nº 71.802



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CERTIFICO que a reprodução acima é o inteiro teor da ficha matrícula nº 71.802 do Livro 2/RG deste 2º ORI (§ 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73).

Emolumentos - Isento, ISS - R\$ Isento, e FRJ - R\$ Isento, Total - R\$ Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 18 de outubro de 2024.

Este documento é eletrônico e foi assinado digitalmente.



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Isento
GTM38377-N9LK
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº 71.803



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0071803-33

MATRÍCULA

- 71803 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1

Florianópolis, 24 de Junho de 2004

IMÓVEL: Um terreno com a área de 4.212,00m², designado por Área A2 do desmembramento aprovado pela PMF sob nº 9888/01-2, situado à Rua Madre Maria Vilac, s/nº., Canasvieiras, neste Município, com as seguintes características: frente em 72,00m com a Rua Madre Maria Vilac, fundos em 72,00m com terras do Estado de Santa Catarina, lateral direita em 58,50m com a Rua Vasco de Oliveira Gondin, lateral esquerda em 58,50m com terras do Estado de Santa Catarina. Inscrição imobiliária sob nº 23.34.014.0333.001.

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 82.951.310/0001-56, com endereço à Praça Tancredo Neves, s/nº., Centro, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 32.288 em 08.01.1990, neste Ofício Imobiliário.

A Oficial

Gleci Palma Ribeiro Melo

NEI

AV-001-71803 - 24 de Junho de 2004.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 152.049, fls. 158, livro 1-N, em 04.06.2004. Procede-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 03.06.2004 e assinado por Valdir José Matias, diretor de Patrimônio e Documentação. **OBSERVAÇÃO** - Esta área deverá ser transferida para o BADESC nos termos da escritura lavrada no livro 412, fls. 064 pela Tabela do 4º Tabelionato de Notas desta Capital, a ser apresentada. Emolumentos: NIHIL.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

NEI

R-002-71803 - 02 de Agosto de 2004.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 152.491, fls. 171, livro 1-N, em 24.06.2004. **TÍTULO: PERMUTA** - Escritura pública de permuta datada de 09.07.2001, lavrada no livro nº 412, fls. 064/066, no 4º Ofício de Notas desta Capital.

TRANSMITENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, já qualificado, neste ato representado pelo Secretário de Estado da Administração Celestino Roque Secco, Secretário de Estado da Administração, casado, brasileiro, portador da C.I nº 118.010-0-SSP-SC e CPF nº 018.761.809-78, residente e domiciliado à Rua Bocaiuva, 2032, Aptº 802, nesta Capital, de acordo com o Ato nº 2217 de 15.07.1999 e publicado no DOU/SC nº 16.211 de 20.07.1999, à página 01, que por sua vez acha-se neste ato representado por Alceu José Platt, brasileiro, casado, funcionário público estadual, portador da C.I nº 100.148-5-SSP-SC e CPF nº 029.839.319-00, residente e domiciliado nesta Capital, nos termos da procuração lavrada às notas do 1º Tabelião desta Comarca, às fls. 166 do livro 297.

continua...

Protocolo: 974.675 Rua Emílio Blum, 1311 - Ed. Hantei Office Building - 1º andar - bloco A - Centro - Florianópolis - SC Página: 1 de 5
Data de Emissão: 18/10/2024 Fone (48) 3222-4080
Hora Emissão: 14:38:37 CEP:88020-010 - Site: www.2.ori.com.br - E-mail: 2ori@2ori.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZMRW-CNSWV-QL3LW-YRLH5>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº 71.803



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0071803-33

MATRÍCULA

- 71803 -

FOLHA

1V

VERSO

ADQUIRENTE: BADESC - AGÊNCIA CATARINENSE DE FOMENTO S/A, sociedade anônima de economia mista, com sede nesta Capital, à Av. Mauro Ramos, 1277, inscrita no CNPJ nº 82.937.293/0001-00, neste ato representada por seu diretor Arno Garbe, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 008.244.029-87, e por seu diretor vice presidente administrativo Paulo Alberto Duarte, brasileiro, casado, médico, portador da C.I nº 809.519-SSP-SC e CPF nº 020.831.329-04, residentes e domiciliados nesta Capital.
VALOR: R\$ 557.000,00.

CONDIÇÕES: Não tem.

OBSERVAÇÃO: Foram mencionados no título que deu origem a este registro o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato e as certidões exigidas por Lei (Art. 209 CN-TU). Emolumentos: R\$ 560,00.

Registrado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

NEI

AV-003-71803 - 14 de Setembro de 2007.

Procede-se a esta averbação para constar que o registro anterior da presente matrícula é 32.228 e não como constou.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

NEI

Av-04-71803 - 30 de outubro de 2009.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 203.241 em 09/10/2009.

Procede-se a esta averbação nos termos da Ata da 65ª Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 14/04/2003, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 20031709958 em 05/08/2003, para constar a alteração da denominação social de Banco do Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A - BADESC para **AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A - BADESC**. Emolumentos: R\$ 61,45.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

BRU

R-05-71803 - 30 de outubro de 2009.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 203.242 em 09/10/2009.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO - Escritura Pública de Dação em Pagamento datada de 02/09/2009, lavrada no livro nº 00214-N, fls. 004/006, no Cartório do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, nesta Capital.

TRANSMITENTE: AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A - BADESC, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 82.937.293/0001-00, com sede à Rua Almirante Alvim, nº 491, Centro, na cidade de Florianópolis/SC, neste ato representada por seu Diretor Presidente: Dalirio José Beber, brasileiro, casado,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZMRW-CNSWV-QL3LW-YRLH5>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº 71.803



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0071803-33

MATRÍCULA

- 71.803 -

FOLHA

- 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 30 de outubro de 2009

advogado, portador da carteira de identidade nº 118.054-1 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 068.797.569-72, residente e domiciliado na Rua Dr. Luis de Freitas Melro, nº 72, Centro, nesta Capital, e por seu Diretor Administrativo: João Omar Macagnan, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 290.112-9 SESP/SC, inscrito no CPF sob nº 021.849.409-25, residente e domiciliado na Rua Camboriú, nº 255, Centro, nesta Capital.

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 82.951.310/0001-56, representado neste ato por seu Secretário de Estado da Administração: José Nei Alberton Ascari, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 1.904.679 SESP/SC, inscrito no CPF sob nº 613.420.419-68, residente e domiciliado na Rua Nereu Ramos, nº 1790, Centro, nesta Capital, designado a responder por esse cargo nos termos do Ato nº 2320 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição nº 18.513 de 17/12/2008.

VALOR: R\$ 1.750.000,00.

CONDIÇÕES: Não tem.

OBSERVAÇÕES: Inscrição Imobiliária sob nº 23.34.014.0333.001-858. Foram mencionados no título que deu origem a este registro o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato e as certidões exigidas por Lei (Art. 793 CN TJ). Emolumentos: NIHIL. Registrado por

Eliete Palma Ribeiro Melo

BRU

Av-6-71803 - 20 de janeiro de 2022.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 395.695 em 13/01/2022.

AVERBAÇÃO - Proceda-se a esta averbação, nos termos do artigo 4º do Decreto nº 2.807/2009 do Estado de Santa Catarina, e em atenção ao requerimento datado de 03/01/2022, **para constar a transferência da titularidade do imóvel da presente matrícula para o ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia Virgílio Várzea (SC 401, Km 050), nº 4.600, Saco Grande, Florianópolis/SC. Emolumentos: Isento - Selo: Isento.

Selo(s): GJB68738-LBU0.

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

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZMRW-CNSWV-QL3LW-YRLH5>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº 71.803



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0071803-33

Continuação da Matrícula: 71.803

MATRÍCULA

- 71.803 -

FOLHA

02V

VERSO

Av-7-71803 - 15 de agosto de 2022.

PROCEDIMENTO INTERNO Nº: 8051 em 11/07/2022.

Procede-se a esta averbação, nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para corrigir, no ato de abertura, o registro anterior do imóvel desta matrícula, para que passe a constar "Livro 2-RG, matrícula nº 32.228", e não como constou.

Selo: Isento.

Selo(s): GJB74287-F9ML.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZMRW-CNSWV-QL3LW-YRLH5>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Protocolo: 974.675 Rua Emilio Blum, 1311 - Ed. Hantei Office Building - 1º andar - bloco A - Centro - Florianópolis - SC Página: 4 de 5
Data de Emissão: 18/10/2024 Fone (48) 3222-4080
Hora Emissão: 14:38:37 CEP:88020-010 - Site: www.2.ori.com.br - E-mail: 2ori@2ori.com.br



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



Valide aqui
este documento

Matrícula
Nº 71.803



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CERTIFICO que a reprodução acima é o inteiro teor da ficha matrícula nº 71.803 do Livro 2/RG deste 2º ORI (§ 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73).

Emolumentos - Isento, ISS - R\$ Isento, e FRJ - R\$ Isento, Total - R\$ Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 18 de outubro de 2024.

Este documento é eletrônico e foi assinado digitalmente.



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Isento
GTM38379-6BWJ
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZMRW-CNSWV-QL3LW-YRLH5>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



ANEXO VI – TERMO DE CONCESSÃO DE USO Nº 47/2019



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE CONCESSÃO DE USO Nº 0047/2019

Referente: SEA 9392/2019

TERMO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO QUE FAZEM ENTRE SI O ESTADO DE SANTA CATARINA (PODER EXECUTIVO) por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO - SEA e a AÇÃO SOCIAL NOSSA SENHORA DE GUADALUPE, CONFORME CLÁUSULAS ABAIXO.

I - PARTES: O ESTADO DE SANTA CATARINA, CONCEDENTE, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO/SEA, com sede na Rodovia SC 401, KM 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, Município de Florianópolis, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, neste ato representado pelo Secretário de Estado da Administração Sr. Jorge Eduardo Tasca, portador do CPF nº 912.563.999-49 e a AÇÃO SOCIAL NOSSA SENHORA DE GUADALUPE CONCESSIONÁRIO, inscrito no CNPJ 07.027.955/0001-81, com sede a Avenida Madre Maria Villac, nº 1700 – Canasvieiras – Florianópolis/SC, neste ato representada pelo seu Presidente, Sr. RICARDO JOSÉ DE SOUZA, portador do CPF nº 767.186.629-68.

II - OBJETO E OBJETIVO

1 - OBJETO: é objeto do presente termo a concessão de uso gratuito do imóvel com área de 4.400,00m² (quatro mil e quatrocentos metros quadrados), com benfeitorias, parte integrante do imóvel matriculado sob o nº 71802 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital e cadastrado sob o nº 00440 no Sistema de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (SEA).

2 - OBJETIVO: a concessão de uso tem por objetivo possibilitar que o concessionário continue a desenvolver suas atividades, especialmente as relativas às ações sociais, culturais e educacionais de base. **PRAZO:** O prazo da presente concessão de uso é de 20 (vinte) anos, a contar da data de publicação desta Lei.

III - OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

Obriga-se a concessionária:

1 - a observar o disposto no presente instrumento, bem como o constante na Lei nº 17.858, de 26.12.2019, publicada no DOE nº 21.169, de 27/12/2019.

2 - a pagar todas as despesas com a execução desta concessão, inclusive os impostos, as taxas e as contribuições de melhoria e outros encargos incidentes sobre o imóvel concedido, tais como o consumo de água, luz, telefone e outras, se houver;

3 - a não transferir a terceiros, sob qualquer forma, os direitos adquiridos com a presente concessão de uso, total ou parcialmente;

4 - a não oferecer o imóvel como garantia de dívida ou obrigação de qualquer natureza, incluídas as benfeitorias existentes;

5 - a não desviar a finalidade desta concessão e a observar as disposições contidas na nº 17.858, de 26.12.2019, publicada no DOE nº 21.169, de 27/12/2019, sob



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

pena de retomada imediata do imóvel, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, que caso ocorra não gerará a concessionária o direito de retenção por benfeitorias eventualmente construídas;

6 - a devolver ao concedente o imóvel, nas condições previstas neste pacto e na nº 17.858, de 26.12.2019, publicada no DOE nº 21.169, de 27/12/2019, no caso de cessarem as atividades estabelecidas no objetivo ou ao término do prazo desta concessão de uso;

7 - a conservar, a zelar e a dar segurança ao imóvel concedido, sendo admitido o seguro contra riscos de qualquer natureza;

8 - a não edificar benfeitorias no imóvel concedido, salvo com expressa autorização escrita do concedente, que posteriormente deverão ser submetidas à apreciação dos órgãos competentes para obtenção das licenças regulamentares necessárias;

9 - a averbar em nome do concedente, no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital, na matrícula do imóvel concedido;

10 - a recuperar os danos sofridos pelo imóvel, em qualquer caso, enquanto vige o presente termo de concessão, mesmo na hipótese de retomada antes de findo o prazo fixado;

11 - a não utilizar e a impedir que o imóvel concedido seja usado para atividades estranhas aos objetivos da concessão ou contrários ao interesse público;

12 - a restituir o imóvel e suas benfeitorias ao concedente, ao término do prazo da concessão, ou antes, se ocorrer hipótese de desvio de finalidade ou inobservância de quaisquer dispositivos da Lei nº 17.858, de 26.12.2019, publicada no DOE nº 21.169, de 27/12/2019.

13 - a defender o imóvel concedido contra esbulhos, invasões e outros perigos potenciais ou iminentes e a mantê-lo incólume, enquanto durar a concessão, às suas próprias custas, sob pena de cabal indenização;

14 - a responder civilmente, perante o concedente, por todo e qualquer dano ou prejuízo que o imóvel e suas benfeitorias vier a sofrer durante o prazo desta concessão de uso.

15 - a manter seguro contra incêndio do imóvel, que possua edificações, cuja apólice deve ser entregue, ao Concedente, para comprovação desse adimplemento.

16 - a pagar todas as despesas referentes ao consumo de água, luz, telefone, impostos, tributos e outras se houver, no período correspondente da utilização do imóvel.

17 - a arcar com as taxas de coleta de resíduos sólidos das inscrições imobiliárias do imóvel objeto dessa concessão.

18 - a Atender às exigências das normas técnicas de acessibilidade espacial mencionadas no Decreto federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, na Lei federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, na Lei nº 17.292, de 19 de outubro de 2017, na Lei nº 15.168, de 11 de maio de 2010, e na Norma Técnica ABNT NBR 9050:2004, bem como de outras vigentes.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

IV - OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

Obriga-se o concedente:

1 - a entregar a posse do imóvel a concessionária, para que o mesmo dele possa usufruir, conforme o estabelecido na Lei nº 17.858, de 26.12.2019, publicada no DOE nº 21.169, de 27/12/2019.

2 - a respeitar todas as condições pactuadas no presente termo de concessão.

V - PRAZO

O prazo da presente concessão de uso é de 20 (vinte) anos, a contar da data de publicação da Lei nº 17.858, de 26.12.2019, publicada no DOE nº 21.169, de 27/12/2019.

VI - REVERSÃO

As partes têm entre si certo e ajustado que a reversão do imóvel ocorrerá por inadimplemento de quaisquer das condições pactuadas neste termo, ou nas previstas na Lei nº 17.858, de 26.12.2019, publicada no DOE nº 21.169, de 27/12/2019, sem que o concedente seja obrigado a realizar qualquer indenização a concessionária.

VII - RESCISÃO E FORO:

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

2 - FORO: fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente termo.

E por estarem justos e concordes assinam as partes, o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Florianópolis, 27 de dezembro de 2019.

JORGE EDUARDO TASCA
Secretaria de Estado da Administração

RICARDO JOSÉ DE SOUZA
Ação Social Nossa Senhora
de Guadalupe

Testemunhas:

1)

WELLINGTON SAULO DA COSTA
Diretor de Gestão Patrimonial



PUBLICAÇÃO DO TERMO DE CONCESSÃO DE USO NO DIÁRIO OFICIAL

PÁGINA 64

DIÁRIO OFICIAL - SC - Nº 21.169

EXTRATO DE TERMO DE CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO Nº 0047/2019

PROCESSO: SEA 9392/2010

PARTES: O ESTADO DE SANTA CATARINA, CONCEDENTE, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO/SEA**, com sede na Rodovia SC 401, KM 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, município de Florianópolis, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, neste ato representado pelo Secretário de Estado da Administração Sr. **Jorge Eduardo Tasca**, portador do CPF nº 912.563.999-49 e a **AÇÃO SOCIAL NOSSA SENHORA DE GUADALUPE, CONCESSIONÁRIO**, inscrito no CNPJ nº 07.027.955/0001-81, com sede a Avenida Madre Maria Villac, nº 1700 – Canasvieiras – Florianópolis/SC, neste ato representada pelo seu Presidente, Sr. **Roberto Bertóglia**, portador do CPF nº 184.198.600-34. **OBJETO:** é objeto do presente termo a concessão de uso gratuito do imóvel com área de 4.400,00m² (quatro mil e quatrocentos metros quadrados), com benfeitorias, parte integrante do imóvel matriculado sob o nº 71802 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital e cadastrado sob o nº 00440 no Sistema de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (SEA). **OBJETIVO:** a concessão de uso tem por objetivo possibilitar que o concessionário continue a desenvolver suas atividades, especialmente as relativas às ações sociais, culturais e educacionais de base. **PRAZO:** O prazo da presente concessão de uso é de 20 (vinte) anos, a contar da data de publicação desta Lei.

EXTRATO DE TERMO DE CESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO Nº 48/2019

PROCESSO SEA 8578/2019

PARTES: O ESTADO DE SANTA CATARINA (PODER EXECUTIVO), CEDENTE, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO/SEA**, com sede na Rodovia SC 401, KM 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, município de Florianópolis, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, neste ato representado pelo Secretário de Estado da Administração Sr. **Jorge Eduardo Tasca**, portador do CPF nº 912.563.999-49 e a **CESSIONÁRIA, MUNICÍPIO DE SEARA**, CNPJ nº 83.024.505/0001-13, com sede na Avenida Anita Garibaldi, 371, Centro, CEP 89770-000, Seara, neste ato representado pelo Prefeito Municipal o Sr. **Edemilson Canale**, CPF nº 369.691.099-68. **OBJETO:** O presente termo tem por objeto a cessão de uso de imóvel com área de 2.025,00 m² (dois mil e vinte e cinco metros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 4.203 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Seara e cadastrado sob o nº 4190 no Sistema de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (SEA). **FINALIDADE:** O desenvolvimento de atividades esportivas por parte do Município. **PRAZO:** O prazo da presente cessão é de 10 (dez) anos, a contar da data de publicação da Lei.

EXTRATO DE TERMO DE CESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO Nº 0049/2019

PROCESSO SEA 10511/2019

PARTES: O ESTADO DE SANTA CATARINA (PODER EXECUTIVO), cedente, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO/SEA**, com sede na Rodovia SC 401, KM 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, município de Florianópolis, inscrita no CNPJ nº 82.951.351/0001-42, neste ato representado pelo Secretário de Estado da Administração Sr. **JORGE EDUARDO TASCA**, portador do CPF nº 912.563.999-49 e o **MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA**, cessionário, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF nº 83.024.257/0001-00, com sede a Rua Leonel

no CNPJ nº 78.664.109/0001-10, com sede a Rua Rui Barbosa, nº 808, Agrônoma, Florianópolis/SC, neste ato representada pelo seu Presidente, Sra. **Maisa Butemberg Vieira**, portador do CPF nº 003.876.799-60. **OBJETO:** é objeto do presente termo a concessão de uso gratuito do imóvel com área de 1.713,60m² (um mil, setecentos e treze metros e sessenta decímetros quadrados), com benfeitorias, parte integrante do imóvel matriculado sob o nº 19.893 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital e cadastrado sob o nº 01397 no Sistema de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (SEA). **OBJETIVO:** a concessão de uso tem por objetivo possibilitar que a concessionária continue desenvolvendo suas atividades, especialmente as relativas ao auxílio a pessoas com hemofilia, doença de von Willebrand e outras coagulopatias hereditárias a buscarem tratamento individualizado. **PRAZO:** O prazo da presente concessão de uso é de 20 (vinte) anos, a contar da data de publicação desta Lei.

EXTRATO DE TERMO DE CESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO Nº 0051/2019

PROCESSO ADR22 277/2019

PARTES: O ESTADO DE SANTA CATARINA (PODER EXECUTIVO), cedente, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO/SEA**, com sede na Rodovia SC 401, KM 5, nº 4.600, Bairro Saco Grande II, Município de Florianópolis, inscrita no CNPJ nº 82.951.351/0001-42, neste ato representado pelo Secretário de Estado da Administração, o Sr. **JORGE EDUARDO TASCA**, portador do CPF nº 912.563.999-49 e o **MUNICÍPIO DE JOINVILLE**, cessionário, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 83.169.623/0001-10, com sede a Av. Hermann August Lepper, 10, Centro, Joinville - SC, 89221-005, neste ato representada pelo Prefeito Municipal o Sr. **UDO DÖHLER**, portador do CPF 006.091.969-87. **OBJETO:** é objeto do presente termo a cessão de uso de imóvel com área de 5.518,00m² (cinco mil, quinhentos e dezoito metros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 110.962 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville e cadastrado sob o nº 00665 no Sistema de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (SEA). **OBJETIVO:** O imóvel descrito acima tem por finalidade possibilitar o armazenamento de materiais e equipamentos inservíveis da Secretaria de Saúde do Município de Joinville e do Hospital Municipal São José de Joinville. **PRAZO:** O prazo da presente cessão de uso é de 1 (um) anos, a contar da data de publicação da Lei.

EXTRATO DE TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO Nº 05/2019

PROCESSO SCC 2937/2019

PARTÍCIPE: Permitente o Estado de Santa Catarina (Poder Executivo), por intermédio da por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**, com sede na Rodovia SC 401 nº 4600 – Saco Grande II, Município de Florianópolis, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, neste ato representado pelo Secretário, Sr. **JORGE EDUARDO TASCA**, portador do CPF nº 912.563.999-49, e a Permissionário **ASSOCIAÇÃO DE SURDOS DA GRANDE FLORIANÓPOLIS**, inscrito no CNPJ sob nº 83.256.800/0001-03, com sede a RUA TRAJANO Nº 168 – SALA 602, CENTRO – FLO-RIANÓPOLIS-SC. CEP: 88047-596, neste ato representada pela sua Presidente Sra. **Sandra Lúcia Amorim**, portadora do CPF: 501.797.489-04. **OBJETO:** do presente termo a permissão de uso a título precário e gratuito de do imóvel a Rua Deodoro nº 209, Centro – Florianópolis-SC, no Município de Florianópolis, matriculado sob o nº 61.177, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis e cadastrado sob o nº 3.502 no Sistema de Gestão



ANEXO VII – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO 8445/2025



CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Nº 008445/2025

Inscrição imobiliária: 23.34.014.0361.001

Lei de Referência: **LC 482/2014**

Endereço: RUA MADRE MARIA VILLAC (104456), SN

Lei de Alteração: **LC 739/2023**

Bairro/Localidade:

Distrito administrativo: CANASVIEIRAS

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

1. Informações Preliminares

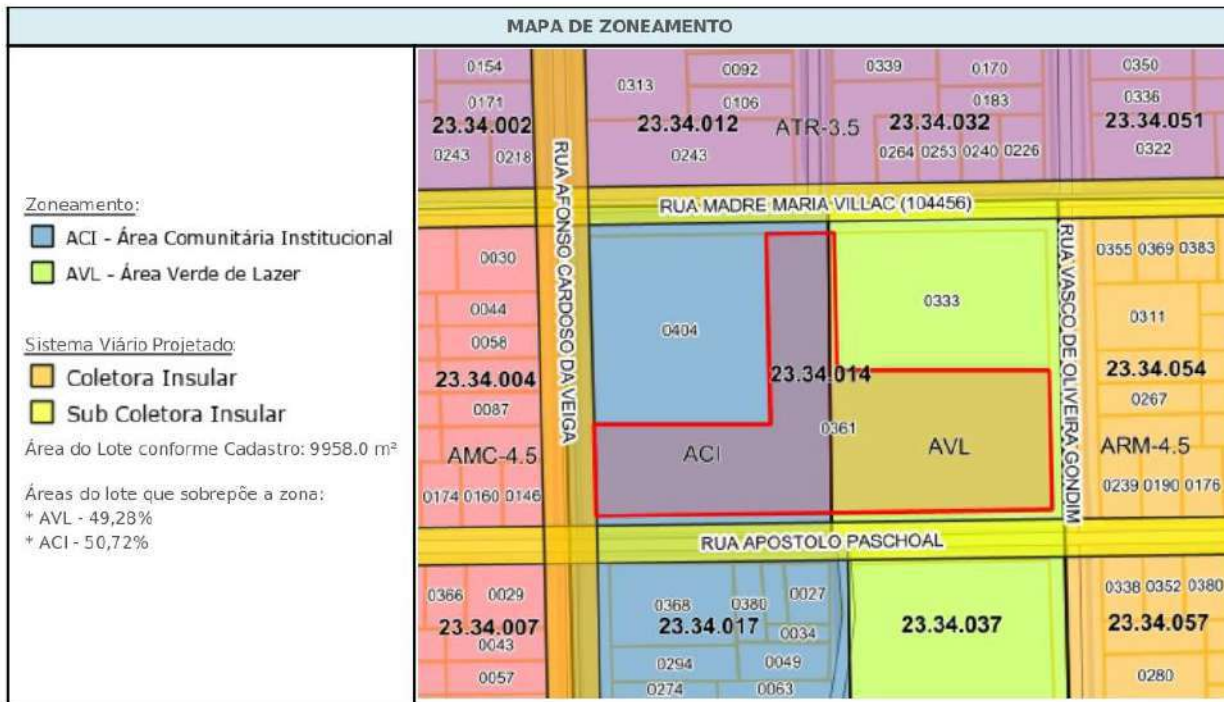
O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: 0, 24200824

Observações

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



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

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

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

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

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA MADRE MARIA VILLAC (104456)	Sub Coletora Insular SCI-106	16.00	12.00	8.00	3.00
RUA AFONSO CARDOSO DA VEIGA	Coletora Insular CI-114	18.00	13.00	9.00	3.00
RUA APOSTOLO PASCHOAL	Sub Coletora Insular SCI-108	16.00	12.00	8.00	3.00
RUA VASCO DE OLIVEIRA GONDIM	Via local de loteamento aprovado.	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E

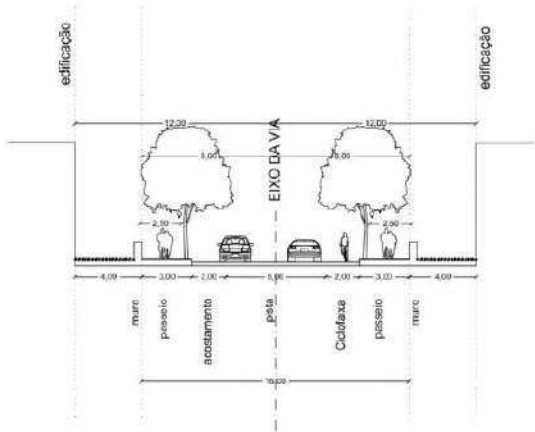
Observações

O afastamento da edificação, o alinhamento do muro e a largura do passeio são definidos conforme projeto aprovado do loteamento e o Art. 78-E da LC 482/2014.

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

Seção Transversal Via SCI-106

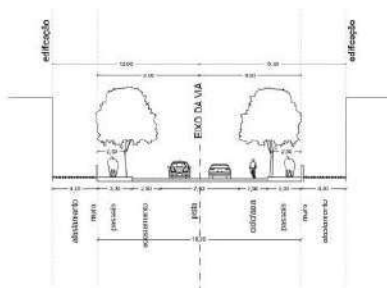
48





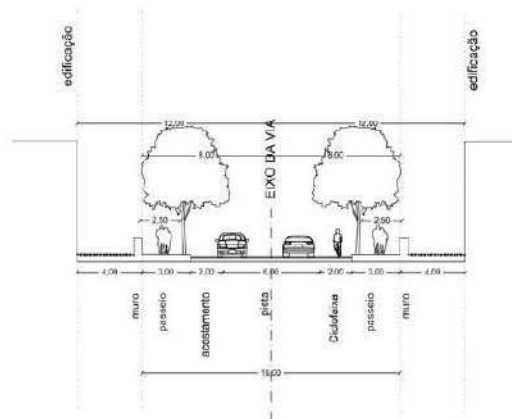
11

Seção Transversal Via CI-114



48

Seção Transversal Via SCI-108



Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA MADRE MARIA VILLAC (104456): Lei 5750/2000 - Lei nº 5750/2000 - A Rua Madre Maria Villac, oficializada pela Lei 9348, de 18.01.69, passa a ter esta denominação desde da Rua Dr. José Bahia Bittencourt, até seu prolongamento de 120,00m (cento e vinte metros) após a Rua Murilo Antônio Bortoluzzi, Distrito de Canasvieiras, nesta Capital.

RUA AFONSO CARDOSO DA VEIGA: Lei 1689/1979 - Lei nº 1689/1979 - Fica denominada "AFONSO CARDOSO DA VEIGA", a quarta via pública paralela à SC-403, em Canasvieira, pela direita no sentido Centro-Balneário, que partindo da praia encontra a estrada geral de Cachoeira do Bom Jesus.

RUA APOSTOLO PASCHOAL: Lei 1302/1975 - Lei nº 1302/1975 - Fica denominada "APÓSTOLO PASCHOAL", a via pública à rua Madre Maria Villac, desde o Rio de Traz até o Distrito Bianchini, em Canasvieiras.

RUA VASCO DE OLIVEIRA GONDIM: Lei 2609/1987 - Lei nº 2609/1987 - A rua Vasco de Oliveira Gondim passa a ter esta denominação até atingir a Estrada Geral para Cachoeira do Bom Jesus, Distrito de Canasvieiras, nesta Capital.

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

Recuo Viário

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

4. Adequação de Usos



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

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

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	AVL - Área Verde de Lazer	Nas Áreas Verdes de Lazer serão permitidos usos coletivos e de interesse público, conforme Art. 58 da LC 482/2014.
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AVL - Área Verde de Lazer	Nas Áreas Verdes de Lazer serão permitidos usos coletivos e de interesse público, conforme Art. 58 da LC 482/2014.
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ACI - Área Comunitária / Institucional	Conforme Art. 52 da LC 482/2014.

Observações:

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

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

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO												
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.J. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)				
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR ODDC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)
*	AVL	Os projetos de intervenção em AVL em áreas públicas são tratados em processo administrativo específico da Rede de Espaços Públicos conforme Decreto Municipal nº 21.909/2020 .										
*	ACI	As ACIs de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, sendo que quando existirem diversos zoneamentos adjacentes, a definição do zoneamento será realizada mediante estudo técnico observando critérios de vizinhança em regulamentação específica. Mantendo-se o uso, podem ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento. Para estabelecer os limites de ocupação para este terreno, entre com Pedido de Reconsideração desta consulta.										
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.												

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.

A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

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

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

Residencial R\$/m² 659.51

Não Residencial R\$/m² 527.61



6. Restrições ambientais

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

Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na Lei Complementar Municipal n. 325/2008 .
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

ATENÇÃO: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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



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

Observações:

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

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

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMH DU.		
Responsável pela Emissão	Data de Emissão	
Internet	21-02-2025	
PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		



ANEXO VIII – CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO 8446/2025



CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Nº 008446/2025

Inscrição imobiliária: 23.34.014.0333.001

Lei de Referência: **LC 482/2014**

Endereço: RUA MADRE MARIA VILLAC (104456), SN

Lei de Alteração: **LC 739/2023**

Bairro/Localidade:

Distrito administrativo: CANASVIEIRAS

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

1. Informações Preliminares

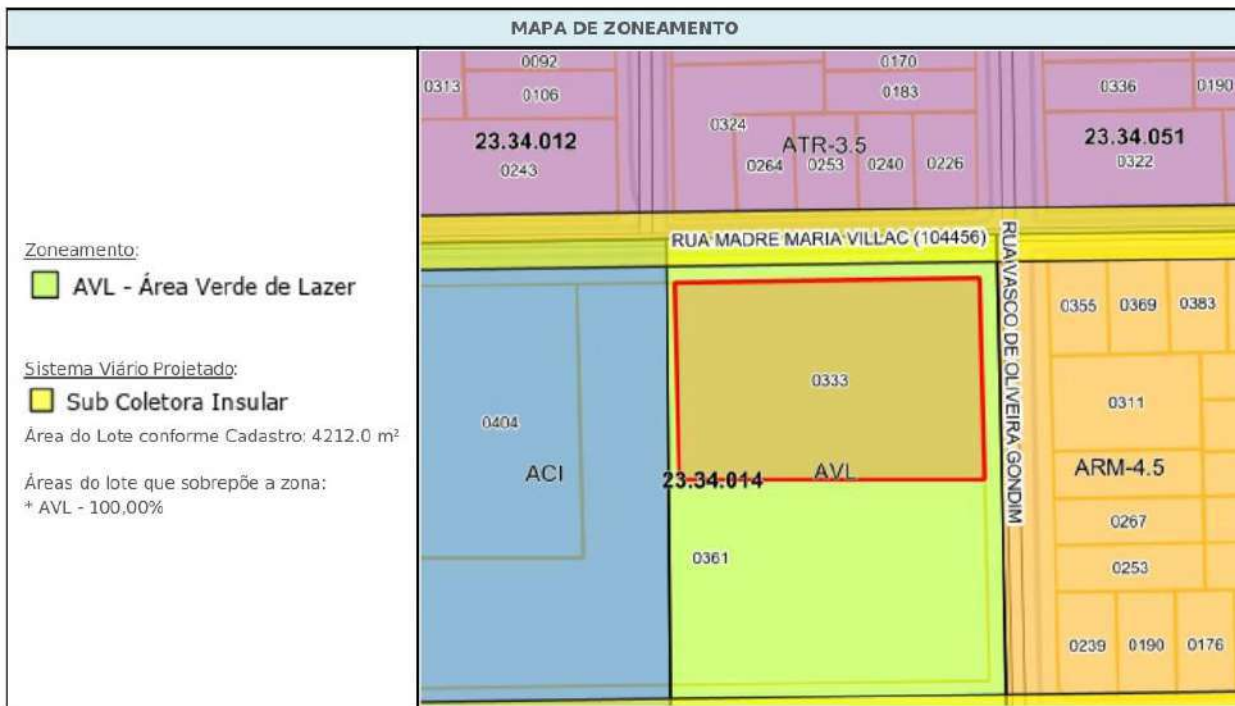
O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: 0

Observações

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



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

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

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA MADRE MARIA VILLAC (104456)	Sub Coletora Insular SCI-106	16.00	12.00	8.00	3.00
RUA VASCO DE OLIVEIRA GONDIM	Via local de loteamento aprovado.	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E

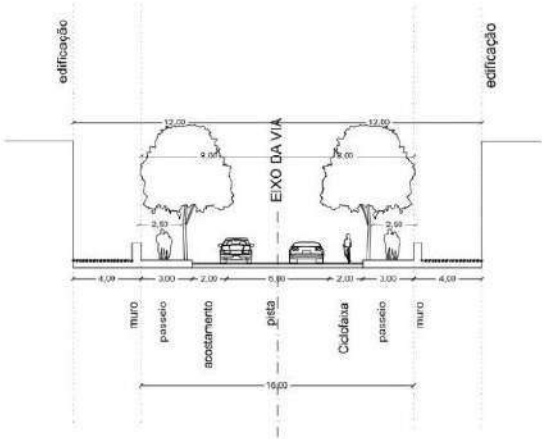
Observações

O afastamento da edificação, o alinhamento do muro e a largura do passeio são definidos conforme projeto aprovado do loteamento e o Art. 78-E da LC 482/2014.

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

Seção Transversal Via SCI-106

48



Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA MADRE MARIA VILLAC (104456): Lei 5750/2000 - Lei nº 5750/2000 - A Rua Madre Maria Villac, oficializada pela Lei 934B, de 18.01.69, passa a ter esta denominação desde da Rua Dr. José Bahia Bittencourt, até seu prolongamento de 120,00m (cento e vinte metros) após a Rua Murilo Antônio Bortoluzzi, Distrito de Canasvieiras, nesta Capital.
RUA VASCO DE OLIVEIRA GONDIM: Lei 2609/1987 - Lei nº 2609/1987 - A rua Vasco de Oliveira Gondim passa a ter esta denominação até atingir a Estrada Geral para Cachoeira do Bom Jesus, Distrito de Canasvieiras, nesta Capital.

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

Recuo Viário

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



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

o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

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

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	AVL - Área Verde de Lazer	Nas Áreas Verdes de Lazer serão permitidos usos coletivos e de interesse público, conforme Art. 58 da LC 482/2014.
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AVL - Área Verde de Lazer	Nas Áreas Verdes de Lazer serão permitidos usos coletivos e de interesse público, conforme Art. 58 da LC 482/2014.

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.J. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O PORTDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
*	AVL	Os projetos de intervenção em AVL em áreas públicas são tratados em processo administrativo específico da Rede de Espaços Públicos conforme Decreto Municipal nº 21.909/2020 .											
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.													

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4.00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.

A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

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

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

Residencial R\$/m² 659.51

Não Residencial R\$/m² 527.61

6. Restrições ambientais

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

Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes



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

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na Lei Complementar Municipal n. 325/2008 .
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

ATENÇÃO: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968



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

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

Secretaria Municipal do Continente

Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da **SMH DU**.

Responsável pela Emissão

Internet

PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis

Data de Emissão

21-02-2025

**ESTA CONSULTA É VÁLIDA
POR 30 DIAS**



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



ANEXO IX – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

— Autenticidade —

ART Nº 10021709-5

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

— Contratado

ENGENHEIRO CIVIL 181647-1
BRUNO CEOTTO SOBRINHO

Fone: ****
****@****.***

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

— Contratante

DIVERSOS 00.000.000/0000-
DIVERSOS
DIVERSOS FLORIANOPOLIS SC
88032-000

— Resumo do Contrato

IMÓVEIS (AVALIAÇÃO E LAUDO)

Início em: 14/11/2024 Término em: 31/07/2025 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$2.200,00

— Identificação da Obra/Serviço

DIVERSOS 000.***.***-00
DIVERSOS
DIVERSOS FLORIANOPOLIS SC
88032-000 ****

— Assinaturas

FLORIANOPOLIS
18/07/2025

BRUNO CEOTTO SOBRINHO
653.***.***-53

DIVERSOS
00.000.000/0000-

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

ART: 10021709-5

— Participação Técnica

Individual

— Atividades

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
16 24	A2543	22	45

— Entidade de Classe

IBAPE-SC

— Regularização

— Descrição Complementar

Situação do pagamento da ART: Valor Pago: R\$ 103,03 | Data: 30/07/2025 | Nosso Número: 14002504000327978

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 a 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.

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância
das regras de acessibilidade previstas na ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296.



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



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 10021709-5
MM Protocolo N° 2045088

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 BENS ANOPOLIS
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 02.476.034/0001-82

Resumo do Contrato

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIGEP 440 E 3935

Início em : 17/03/2025 Término em : 17/03/2025 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$100,00

Identificação da Obra/Serviço

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO 02.476.034/0001-82
Ruas Madre Maria Villac, Vasco de O. Gondim, Apóstolo Paschoal e Afonso C. da Veiga
CANASVIEIRAS FLORIANOPOLIS SC
88054000

Assinaturas

FLORIANOPOLIS

18/07/2025

BRUNO CEOTTO SOBRINHO

653.486.807-53

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

02476034000182

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

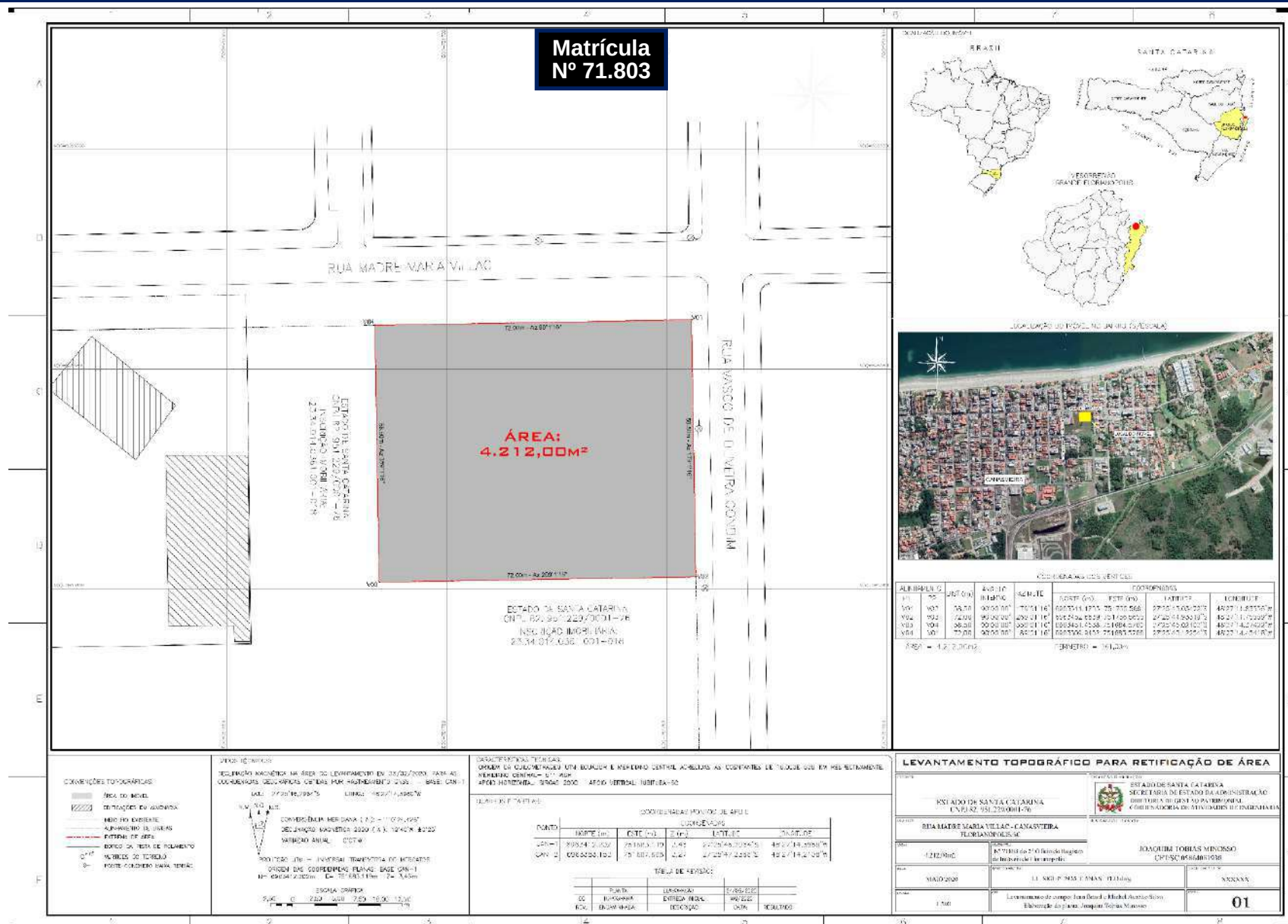
Regularização

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.

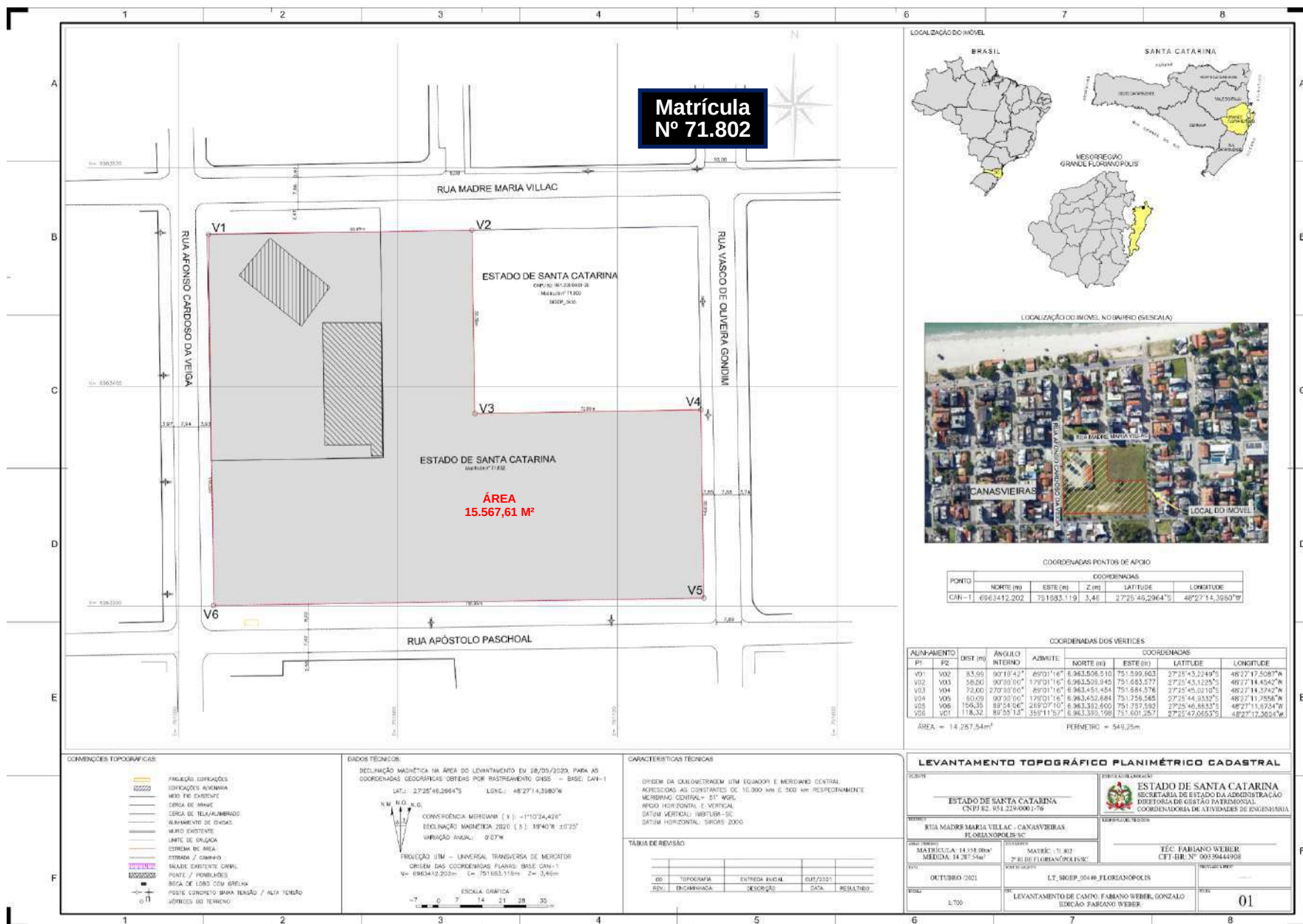


ANEXO X – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL DOS IMÓVEIS AVALIANDOS





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



Lauda de Avaliação de terrenos urbanos em Canasvieiras
SIPAC 440 – Matrícula 71.802 (2º ORI – Florianópolis)
SIPAC 3935 – Matrícula 71.803 (2º ORI - Florianópolis)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **7U64RC6E**

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



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 25/06/2026 às 13:31:50

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMTMxMjRfMTMyNzZfMjAyNi83VTY0UkM2RQ==> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00013124/2026** e o código **7U64RC6E** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.