



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OUT. 2025





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

SIGEP 554



Imagem 1 – Vista do imóvel avaliando
Endereço: Rua Goiás, 368 - Armação, Penha/SC
Coordenadas: 26°47'40.9"S 48°37'07.1"W

TERRENO URBANO COM EDIFICAÇÃO

ÁREA DO TERRENO: 213,27 M²

ÁREA DA BENFEITORIA: 155,00 M²

PENHA/SC



QUADRO RESUMO

DATA DA AVALIAÇÃO:	▪ Outubro de 2025
DATA DA VISTORIA:	▪ Outubro de 2025
PROPRIETÁRIO:	▪ Estado de Santa Catarina, CNPJ: 82.951.229/0001-76
OBJETO:	▪ Terreno Urbano com edificação
FINALIDADE:	▪ Determinação do valor de mercado para alienação.
TIPO DE AQUISIÇÃO:	▪ Adjudicação
METODOLOGIA(S):	▪ Método Evolutivo, sendo o terreno avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a edificação avaliada pelo Método da Quantificação do Custo. ▪ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2 e 4).
LOCALIZAÇÃO:	▪ Rua Goiás, 368 - Armação, Penha - SC, 88385-000
COORDENADAS:	▪ 26°47'40.9"S 48°37'07.1"W
ÁREA DO TERRENO:	▪ Área informada na matrícula do terreno: 172,50 m ² ▪ Área georreferenciada: 213,27 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA:	▪ Edificação residencial de dois pavimentos com 155,00m ² de área construída (área não averbada na matrícula)
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 4.982 - Registro de imóveis da cidade de Piçarras – SC.
PREFEITURA: (Inscrição imobiliária)	▪ 01.04.109.0698.0001.001
ENQUADRAMENTO DO LAUDO (NBR 14.653-2)	▪ MCDDM (Terreno): Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão. ▪ Método de Quant. de Custos (Benfeitorias): Grau II de Fundamentação. ▪ Método Evolutivo (Terreno e Benfeit.): Grau II de Fundamentação.

AVALIAÇÃO DE MERCADO INTERVALAR	
Valor de Mínimo:	R\$ 928.193,87 (Novecentos e vinte oito mil, cento e noventa e três reais e oitenta e sete centavos).
Valor – Tendência Central (c/ arred.):	R\$ 945.000,00 (Novecentos e quarenta e cinco mil reais).
Valor de Máximo:	R\$ 958.892,17 (Novecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e noventa e dois reais e dezessete centavos).



SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	5
3. OBJETIVO	5
4. FINALIDADE	5
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	5
6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS	7
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	8
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS	9
9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS	9
9.2. ANÁLISE DO MODELO.....	10
9.2.1 INTERVALO DE CONFIANÇA	11
9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	12
9.3.1 VALOR DO TERRENO	12
9.3.2 VALOR DA BENFEITORIA	13
9.3.2.1 Reprodução da edificação existente	13
9.3.2.2 Valor depreciado da edificação pelo Método de Ross-Heidecke	13
9.3.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL INCLUINDO O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	16
Fator de Comercialização (FC)	16
Valor total do imóvel com a aplicação do fator de comercialização (FC).....	16
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	17
10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O TERRENO.....	17
10.2. GRAU DE PRECISÃO PARA A ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	18
10.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS	18
10.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO (AVALIAÇÃO DO IMÓVEL) ..	19
ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO	21
ANEXO II - PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA	23
ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER32.....	28
ANEXO IV – TABELA DE COMPOSIÇÃO DO BDI PARA OBRAS / SERVIÇOS	61
ANEXO V – TABELA CUB SINDUSCON - SET/2025, A SER USADO EM OUT/2025.....	62
ANEXO VI – MATRÍCULA DO IMÓVEL	64
ANEXO VII – CADASTRO MUNICIPAL	66
ANEXO VIII – ÁREA ESTIMADA DA EDIFICAÇÃO ERGUIDA NO ANO DE 2019	68
ANEXO IX – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL	69



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme consta na matrícula 4982 - Registro de imóveis da cidade de Piçarras - SC, o avaliado pertence ao Estado de Santa Catarina - CNPJ: 82.951.229/0001-76.

3. OBJETIVO

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

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

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

4. FINALIDADE

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação está localizado na Rua Goiás, nº 368, bairro Armação, no município de Penha/SC (Figura 1). Encontra-se registrado sob a Matrícula nº 4.982 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piçarras/SC (Figura 2) e está identificado no Sistema de Gestão Patrimonial (SIGEP), da Secretaria de Estado da Administração, pelo código nº 554.



De acordo com o registro R-3 da referida matrícula, a aquisição pelo Estado ocorreu em 26 de janeiro de 1984, por meio de adjudicação da empresa Farmácia Correia LTDA, de propriedade de Aldo José Corrêa, conforme Escritura Pública lavrada às fls. 57 do Livro 1-B do mesmo cartório.

A matrícula descreve o imóvel como um terreno urbano com área de 172,50 m², sem registro de benfeitorias. Contudo, atualmente há no local uma edificação de dois pavimentos, com área construída estimada de 155,00 m², erguida no ano de 2019. A referida área de construção foi estimada em levantamento de imagem.

Segundo informações do SIGEP (código nº 554), fornecidas pela Secretaria de Estado da Administração, o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Penha sob o nº 9164, com inscrição imobiliária nº 01.04.109.0698.001.001.001. Consta nesse cadastro a existência de uma edificação em madeira com área construída de 64,32 m².

Embora a matrícula registre uma área de 172,50 m², o levantamento georreferenciado realizado *in loco* apurou uma área efetiva de 213,27 m². Para fins desta avaliação, considerou-se a metragem obtida no georreferenciamento, por refletir as dimensões reais do terreno.

Durante vistoria realizada em 08 de outubro de 2025, verificou-se que o imóvel se encontra ocupado por terceiros. No entanto, como o local estava fechado, não foi possível identificar os ocupantes.

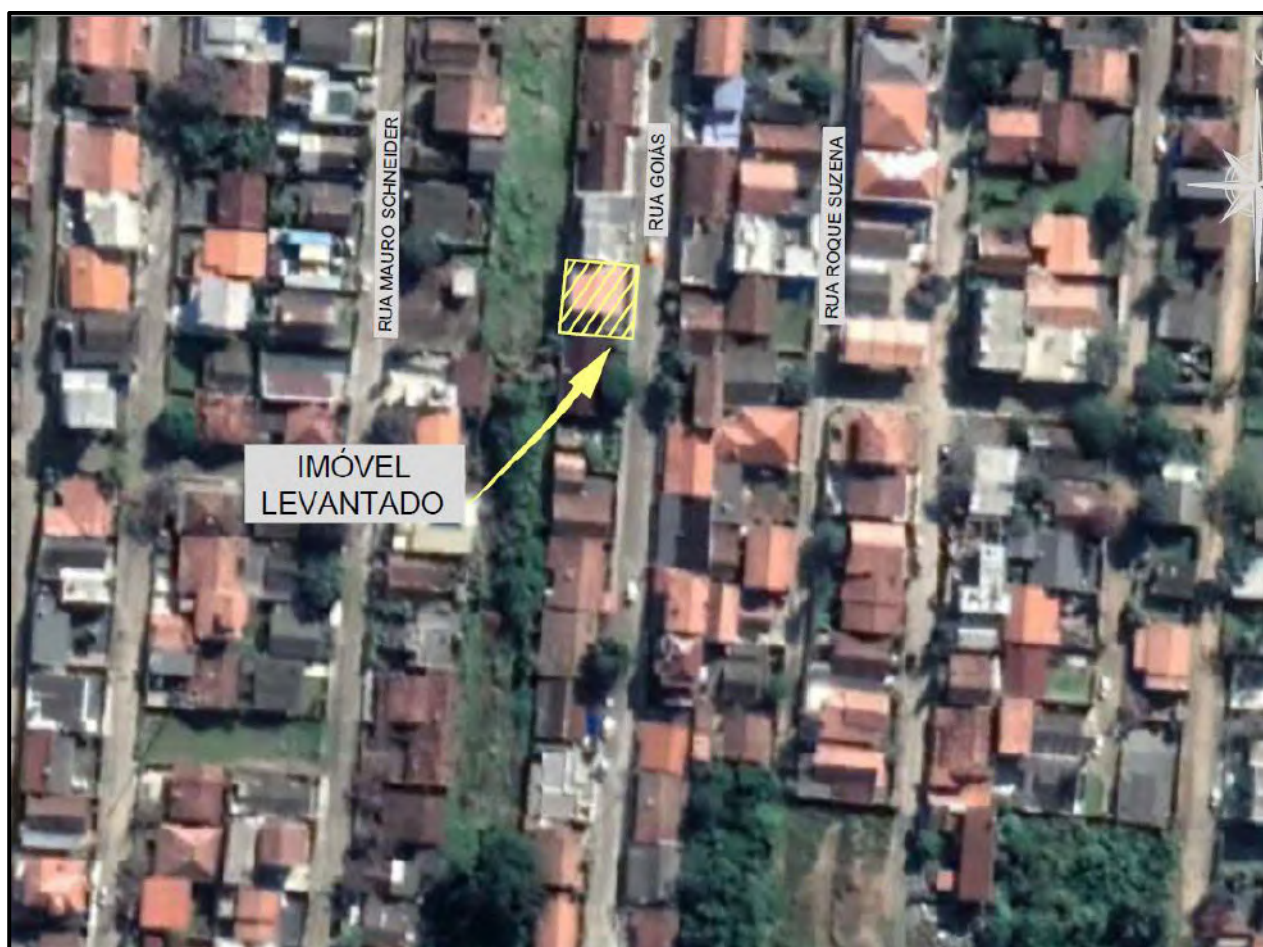


Figura 1 – Localização do avaliando.



Oficial: SAUL NOBREGA CPF 102.509.349-78	MATRÍCULA Nº 4.982	
MATRÍCULA Nº 4.982- DATA: 12/05/81.- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO, situado no lugar "Armação", zona urbana da sede do Município de Penha, desta Comarca de Piçarras, Estado de Santa Catarina, com a área de 172,50 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: Na frente, que faz ao Sul, com uma rua projetada, 15,00 metros, e de fundos, que fazem ao Norte, com terras de Oswaldo Schwabe, 11,50 metros; extrema ao Leste e ao Oeste, com terras de Ismar Dionisio (Lotes Nºs. 48 e 52); sem benfeitorias, representado pelo LOTE Nº 50, do desmembramento sem denominação oficial, situado no lado par da rua acima citada, 1ª Quadra, distando da estrada geral Penha-Armação, lado Leste, 380,30 metros. -** PROPRIETÁRIO: ISMAR DIONISIO, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF sob nº 121.711.409-25, residente e domiciliado em Itajaí-SC. TÍTULO AQUISITIVO: Sob nº 57.100, fls. 90, do livro nº 3-AB, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, neste Estado. - A Oficial Maior:		

Continuação
AV.-4-4.982: PROTOCOLO Nº 141.643 de 25/02/2021.- Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 15/02/2021, para constar a transferência/alteração da titularidade do imóvel objeto desta matrícula, sem benfeitorias, para o ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia Virgílio Várzea (SC 401, km 05), nº 4.600, bairro Saco Grande, na Cidade de Florianópolis-SC; conforme art. 4º, parágrafo único, do Decreto Estadual nº 2.807, de 09/12/2009, do Estado de Santa Catarina; documentos arquivados neste Ofício. Balneário Piçarras, 26 de março de 2021. Dou fê. Alsenira dos Santos Zilio - Oficial. Em: Isento (art. 7º, I, da LCE/SC nº 755/2019). Selo de fiscalização: FXQ04713-EHAQ. Oficial:

Figura 2 - Matrícula do avaliando.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- Matrícula nº 4.982 - Registro de imóveis da cidade de Piçarras - SC, atualizada em 29/07/2025;
- Vistoria realizada em outubro de 2025;
- Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no Anexo II.



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com finalidade diversa à que se destina;
- b) O profissional envolvido neste trabalho não tem interesse financeiro no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos e terceiros envolvidos;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) Foram realizadas análises e procedimentos considerados adequados, contudo não há responsabilidade por informações fornecidas por terceiros e não haverá responsabilidade, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento deste laudo;
- f) O imóvel está localizado no bairro Armação da cidade de Penhas- SC, região predominantemente residencial;
- g) Na realização da presente avaliação foi considerada a área de 213,27 m², obtida em georreferenciamento realizado in loco pela equipe de agrimensores da DGPA/SEA;
- h) A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART referente ao presente laudo será emitida em modalidade múltipla, após o encerramento do mês de sua elaboração.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- Desempenho do mercado (recessivo, normal ou aquecido): **normal - estável;**
- Absorção do bem pelo mercado (baixa, normal ou alta): **normal;**
- Quantidade de ofertas de bens similares (baixa, média ou alta): **média;**
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em utilização para atividades

institucionais ou empresariais, bem como empresas do ramo de construções e incorporações imobiliárias.

Dessa forma, considerando as condições atuais da localidade em análise, estima-se que a absorção do imóvel pelo mercado imobiliário local ocorra em curto a médio prazo.



9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

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

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

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

[Grifos não constantes no original]

E, conforme definido no subitem 7.2.1 da aludida Norma:

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

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

9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes: Área, Coeficiente de Aproveitamento Básico, Testada e Distância ao Mar, sendo a variável dependente o Preço Unitário (R\$/m²). Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: per capita IBGE (R\$), Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Gabarito (m), Tipo de pavimento da via de acesso (Terra = 1, Paralelepípedo = 2, Lajota = 2, Asfalto = 3) e Posição (Meio de Quadra = 0, Esquina = 1), porém, a análise destas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade e/ou outras situações estatísticas que não representaram adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

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



Variável Dependente:

Preço Unitário: 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.

Variáveis Independentes:

- Área (m²)** – variável numérica que representa a área do terreno em m². Na presente avaliação foi considerada a área de 213,27 m², obtida em georreferenciamento realizado in loco pela equipe de agrimensores da DGPA/SEA (Anexo IX);
- Coefficiente de Aproveitamento Básico** – variável numérica que representa o coeficiente de aproveitamento básico do terreno, de acordo com o plano diretor municipal;
- Testada (m)** – variável numérica que indica a medida em metros da frente do imóvel com o arruamento.
- Distância ao Mar (m)** – variável numérica que indica a distância, em linha reta, do imóvel até o mar.

9.2. ANÁLISE DO MODELO

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

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

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

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

$$[\text{Prç Unit}] = 305,80 + 270933 / [\text{Área}] + 184,70 \times \text{Ln}[\text{CA bás}] - 5075,1 / [\text{Testada}] + 195661 / [\text{Dist. ao mar}]$$

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

Valor unitário do terreno (R\$/m²) – V _{unit}			
Imóvel	V _{unit_mín}	V _{unit_estim}	V _{unit_max}
Terreno avaliando	R\$ 1.753,62/m²	R\$ 1.822,16/m²	R\$ 1.890,70/m²

Onde:

- V_{unit_mín} 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.



9.2.1 INTERVALO DE CONFIANÇA

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

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

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

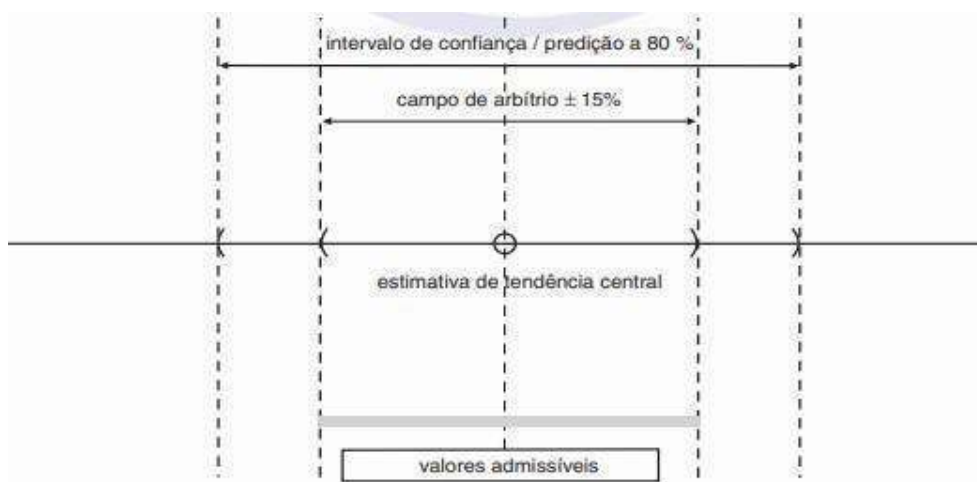


Figura 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

No Quadro 01 são apresentados os valores do intervalo de confiança de 80%, fornecidos pelo INFER, e os valores extremos do Campo de Arbítrio, correspondentes a $\pm 15\%$ sobre a estimativa de tendência central (valor médio).

Quadro 01 – Verificação dos valores unitários do terreno avaliando (R\$/m ²) – V _{unit}				
(Intervalo de confiança de 80%, fornecido pelo INFER e valores do Campo de arbítrio)				
Fonte	V _{unit} Mínimo	V _{unit} Médio	V _{unit} Máximo	Situação
INFER 32	R\$ 1.753,62/m ²	R\$ 1.822,16/m ²	R\$ 1.890,70/m ²	Manter
Campo de Arbítrio	R\$ 1.548,84/m ²	R\$ 1.822,16/m ²	R\$ 2.095,48/m ²	-----
Campo de Arbítrio: limitação de 15%, para mais e para menos, em relação ao valor médio obtido no modelo de regressão.				



Conforme verifica-se no Quadro 1, como o intervalo de confiança de 80% (INFER), é mais restritivo que o Campo de Arbítrio, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%.

9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

9.3.1 VALOR DO TERRENO

O valor de mercado do terreno foi calculado multiplicando-se a sua área (obtida em levantamento georreferenciado), pelo seu correspondente preço unitário (Vunit), ou seja:

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

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

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

Sendo:

AT – Área do terreno, em m²;

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

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

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

Assim, temos:

a) Valor de mercado mínimo:

$VT_{mim} = (155,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.548,84/\text{m}^2)$

VT_{mim} = R\$ 373.994,16 (Valor fornecido pelo INFER)

b) Valor de mercado médio:

$VT_{estim} = (155,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.822,16/\text{m}^2)$

VT_{estim} = R\$ 388.612,40 (Valor fornecido pelo INFER)

c) Valor de mercado máximo:

$VT_{max} = (155,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.095,48/\text{m}^2)$

VT_{max} = R\$ 403.230,64 (Valor fornecido pelo INFER)

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

V_{arredondado} = R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

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

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores



diferentes destes, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

9.3.2 VALOR DA BENFEITORIA

9.3.2.1 Reprodução da edificação existente

Parâmetros referentes à edificação existente	
Área Construída	155,00 m ²
Idade aparente	5 anos
Vida Útil (Tabela 2)	70 anos
Valor Residual - Vr (Tabela 2)	20 %
Coeficiente de Heidecke – c Estado de conservação “Regular”, corresponde ao estado “E” da Tabela 3 de Ross-Heidecke	18,1 % (reparos simples)
CUB/out_2025 - Padrão Normal – R-1 (Residencial) - (Custo de reprod.)	R\$ 3.250,22/m ²
BDI (vide Anexo IV)	22,77%

O custo de reprodução da edificação (V_{RE}) a partir do CUB/outubro/2025, é dado por:

V_{RE} = Valor de reprodução da edificação existente

$V_{RE} = [(Área Construída) * (1+BDI) * (CUB)]$

Portanto:

$V_{RE} = (155,00) * (1 + 0,2277) * R\$ 3.250,22 \Rightarrow V_{RE} = V_C = R\$ 618.495,74$

9.3.2.2 Valor depreciado da edificação pelo Método de Ross-Heidecke

Tabela 1: Método de Depreciação de Ross-Heidecke FÓRMULA DE CÁLCULO DO FATOR RESIDUAL DE DEPRECIAÇÃO - FRD										
Edificação	IR = b	VUE = d	Vr (%)	c	$\alpha = [(b/d) + (b/d)^2]/2$	Vd = (1-Vr)	FD = $[\alpha + (1-\alpha)*c]*Vd$	FRD = (1-FD)	V _C (R\$)	V _b =V _{DEPRECIADO} V _b =V _C *(FRD*0,8+0,2)
Existente	5	60	20	18,1%	0,045138889	0,8	0,21796875	0,78203125	R\$ 618.495,74	R\$ 510.645,54

IR = Idade Real ou aparente da edificação (ano corrente – ano de construção)

VUE = Vida Útil Estimada ou Referencial (conf, Tabela 2, a qual variará para cada classe/tipo de imóvel)

Vr = Valor Residual (conforme tabela 2, a seguir)

Tabela 2: Vida Útil Estimada e Valor Residual				
Classe	Tipo	Padrão	VUE - Vida Útil Estimada (anos)	Vr - Valor Residual (%)
Residencial	Casa	Simples	70	20
Comercial	Escritório	Simples	70	20
	Galpões	Simples	60	20

c = Coeficiente de Heidecke, decorrente do estado de conservação da edificação e depreciação percentual respectiva, obtido na Tabela 3 (vide OBS)

α = parcela de depreciação pela idade real já decorrida segundo método de Ross

Vd = Valor depreciável (excluindo-se o residual)

FD = Fator de Depreciação total

FRD = Fator Residual de Depreciação

c = Coeficiente de Depreciação Física pelo Estado de Conservação da Edificação – 33,20%
(Estado de conservação “DEFICIENTE”, corresponde ao estado “F” da Tabela 3 de Ross-Heidecke)

REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração



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

de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



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

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

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



9.3.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL INCLUINDO O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O fator de comercialização (FC) é um índice que se aplica à avaliação de imóveis, especialmente quando se utiliza o método evolutivo. É aplicado para ajustar o custo de reedição à realidade do mercado.

Serve para ajustar o valor do imóvel, que é calculado pela soma do valor do terreno com o custo depreciado da construção (método evolutivo), para que o resultado final reflita o valor de mercado atual.

Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que possa existir entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, da idade real ou aparente da edificação e do seu estado de conservação.

Em seus estudos sobre avaliações imobiliárias, o saudoso Eng^o. Joaquim da Rocha Medeiros propôs uma tabela contendo um resumo dos valores do FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO ou VANTAGEM DA COISA FEITA para alguns tipos de edificações que, até hoje, permitem aos peritos avaliadores justificarem os fatores de comercialização a serem utilizados em seus trabalhos.

No presente caso, a edificação apresenta uma idade aparente de 5 anos, podendo, assim, alcançar um FC entre 1,00 e 1,105 (Tabela 4). A edificação apresenta-se em bom estado de conservação, necessitando receber apenas os serviços básicos de manutenção e pintura. Devido a este fato, foi adotado o Fator de Comercialização, FC = 1,05, para o imóvel avaliando.

Tabela 4: Fator de Comercialização (FC)				
TIPOS DE PRÉDIOS	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1.) Grande estrutura (aparts., escrits. de incorpor.)	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2.) Pequena estrutura (até 4 andares) e residenciais do tipo "fino"	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3.) Industrial comum e residenciais médias	15%	15% a 12,5%	12,5 a 7,5%	7,5% a 0%
4.) Residencial modesto e proletário	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5,0%	5,0% a 0%
Eng ^o Joaquim da Rocha Medeiros Jr.				

Valor total do imóvel com a aplicação do fator de comercialização (FC)

Tabela 5: Valor total do imóvel incluindo o prédio existente			
Descrição	Mínimo (R\$)	Estimado (R\$)	Máximo (R\$)
Terreno	R\$ 373.994,16	R\$ 388.612,40	R\$ 403.230,64
Terreno (arred.)	R\$ 373.994,16	R\$ 390.000,00	R\$ 403.230,64
Edific. existente	R\$ 510.645,54	R\$ 510.645,54	R\$ 510.645,54
Edificação (arred.)	R\$ 510.000,00	R\$ 510.000,00	R\$ 510.000,00
TOTAL	R\$ 883.994,16	R\$ 900.000,00	R\$ 913.230,64
TOTAL incluindo o FC = 1,05	R\$ 928.193,87	R\$ 945.000,00	R\$ 958.892,17

VALOR TOTAL ADOTADO PARA O IMÓVEL (Terreno com benfeitorias)



Portanto, o valor de mercado de compra/venda obtido para o imóvel em questão foi de R\$ 945.000,00 (Novecentos e quarenta e cinco 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.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O TERRENO

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

Tabela 1 do subitem 9.2.1 da NBR 14.653-2/2011 – 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
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE: ÍTEM 2, 4, 5 e 6					GRAU III

Tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1 da NBR 14.653-2/2011 – 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

10.2. GRAU DE PRECISÃO PARA A ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 18,19 %, atingindo o Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do subitem 9.2.3 da NBR 14.653-2.

Amplitude do Intervalo de Confiança para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 357,86/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 429,48/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 393,67/m².

Logo: Amplitude IC/Valor médio = $\frac{(429,48 - 357,86)}{393,67} \times 100\% = 18,19 \%$

(Valor fornecido pelo INFER-32)

Tabela 5 do subitem 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

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

10.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Tabela 6 do subitem 9.3 da NBR 14.653-2/2011 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo das Benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontuaç. Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo Direto	Pela Elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, c/ os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	3
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					7
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE: ÍTEM 2					GRAU II

Tabela 7 do subitem 9.3.2 da NBR 14.653-2/2011 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
-------	-----	----	---



Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, c/ os demais no mín. no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação para Quantificação dos Custos da Benfeitoria: GRAU II

10.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO (AVALIAÇÃO DO IMÓVEL)

Tabela 10 do subitem 9.5 da NBR 14.653-2/2011 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontuaç. Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3
2	Estimativa dos Custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
TOTAL DE PONTOS					7
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE: ÍTENS 1 e 2					GRAU II

Tabela 11 do subitem 9.5.2.1 da NBR 14.653-2/2011 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

Grau de Fundamentação para utilização do Método Evolutivo: GRAU II

Florianópolis, outubro de 2025.

Eng.º Civil Bruno Ceotto Sobrinho

CREA-SC: 181647-1

Mat. 645.756-8-01



ANEXOS

ANEXO I – Registro Fotográfico;
ANEXO II – Planilha de elementos utilizados na amostra;
ANEXO III – Modelo Estatístico Software INFER32;
ANEXO IV – Tabela de Composição do BDI para Obras/Serviços;
ANEXO V – Tabela CUB Sinduscon – SET/2025, a ser usada em OUT/2025;
ANEXO VI – Matrícula do Imóvel;
ANEXO VII - Cadastro Municipal;
ANEXO VIII – Área estimada da edificação erguida no ano de 2019
ANEXO IX – Levantamento Topográfico Planimétrico Cadastral.
ANEXO X – Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT 12721:2006. **Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições.** São Paulo, ABNT, 2007.

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

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

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. **Acórdão nº 2622/2013-TCU-Plenário.** Brasília, DF, 2013.

LOPES, José Tarcisio Doubek. **Depreciação de Edificações.** Apresentação em Slides. Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>. Acesso em: 31/01/2025



ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Rua e vista frontal.



Fotos 03 e 04 – Rua e vista frontal.



Fotos 05 e 06 – Vista do acesso ao Térreo e garagem.



Fotos 07 e 08 – Vista frontal.



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



Fotos 09 e 10 – Imagens do acesso ao Pavimento Térreo.



Fotos 11 e 12 – Imagens internas do Pavimento Térreo.



Fotos 13 e 14 – Imagens internas do Pavimento Térreo.



Fotos 15 e 16 – Vista internas dos quartos – 2º piso.



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

ANEXO II - PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA



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

PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - PENHA/SC (OUTUBRO/2025)																			
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link da foto	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Setores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	CA bás	CA max	Gabarito	Testada	Tipo de pavimento	Posição	Dist. ao mar
25		Jizeel Guimarães CRECI: 45779F Código do anunciante: 574 Cód. Imovelweb: 3017533780	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-312-m2-a-venda-por-rs-480.000-para-alegre-3017533780.html?labs=9.1.27-i-i-removetipoCategoria.2025.1011175655.c213bcd9-2078-42d6-9519-a971e00648d0&userid=08	https://imgbr.imovelweb.com.br/avisos/resize/2/30/17/53/37/80/1200x1200/5452586175.jpg?FirstImage=true	26°46'37.2"S 48°39'30.9"W	R. Josiane Girardi, 414 - Centro, Penha - SC	Centro	MCU	480.000,00	312,00	1.538,46	3.801,59	5,0	7,0	Livre	12,70	Lajota	Meio de Quadra	521,30
26		Jizeel Guimarães CRECI: 45779F Código do anunciante: 556 Cód. Imovelweb: 3012856947	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-pronto-para-construir-a-venda-348-m2-por-rs-3012856947.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=3	https://imgbr.imovelweb.com.br/avisos/resize/2/30/12/85/69/47/1200x1200/5184529292.jpg?FirstImage=true	26°46'38.0"S 48°38'50.4"W	Rua Reinaldo Amaro de Castro, s/n - Centro, Penha - SC	Centro	MCU	375.000,00	348,00	1.077,59	2.588,53	5,0	7,0	Livre	12,00	Lajota	Meio de Quadra	1.040,00
27		Imóveis PenhaSC MP Imóveis CRECI: 02946 J Referência: TE0036	http://www.imoveispenhasc.com.br/imovel/venda-lote-terreno-penha-sc-para-alegre-MP-Imoveis/1310587/4	http://www.imoveispenhasc.com.br/imovel/venda-lote-terreno-penha-sc-para-alegre-MP-Imoveis/1310587/4	26°46'32.3"S 48°39'37.4"W	Rua Jucelino Kubcheck de Oliveira, s/n - Centro, Penha - SC	Centro	MCU	550.000,00	416,00	1.322,12	6.392,16	5,0	7,0	Livre	16,00	Terra	Meio de Quadra	409,70
28		Imóveis Anacleto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-penha-300m2-venda-RS345000-Id-2808247773/	https://resizedims.vivareal.com/img/vr-listing/2059d5f4d936d1a502395189d20914ed/loteterreno-a-venda-300m-no-nossa-senhora-de-fatima-penha.webp?action=fit-in&dimension=870x707	26°47'07.1"S 48°38'37.2"W	Rua Fábio José Rosa, sn	N. S.ª de Fátima	IMQ	345.000,00	300,00	1.150,00	3.643,01	3,0	5,0	Livre	12,00	Asfalto	Meio de Quadra	1.182,69
29		Dienok	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-de-fatima-bairros-penha-300m2-venda-RS330000-Id-2691725259/	https://resizedims.vivareal.com/img/vr-listing/b4bcf4f5a3a3660f5315165008e9d4a5/loteterreno-a-venda-300m-no-nossa-senhora-de-fatima-penha.webp?action=fit-in&dimension=870x707	26°46'57.0"S 48°39'28.9"W	Rua Domingas Maria de Jesus, sn	N. S.ª de Fátima	IMQ	330.000,00	300,00	1.100,00	3.774,88	3,0	5,0	Livre	12,50	Asfalto	Meio de Quadra	1.123,59
30		Imoveis Anacleto Creci: 4840-J-SC Código do anunciante: T112 Código no Viva Real: 2838279413	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-de-fatima-bairros-penha-300m2-venda-RS310000-Id-2838279413/?source=share%2CIdp	https://resizedims.vivareal.com/img/vr-listing/13151ecd7f6875c0f06ac3ac5351f3f8/loteterreno-a-venda-300m-no-nossa-senhora-de-fatima-penha.webp?action=fit-in&dimension=870x707	26°47'19.6"S 48°39'43.5"W	Rua Juvenal Deolindo, SN - Nossa Senhora de Fátima, Penha - SC	N. S.ª de Fátima	IMQ	310.000,00	300,00	1.033,33	3.774,88	3,0	5,0	Livre	12,00	Lajota	Meio de Quadra	1.870,00
31		Imoveis Anacleto Creci: 4840-J-SC Código do anunciante: T105 Código no Viva Real: 2805138219	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-de-fatima-bairros-penha-300m2-venda-RS280000-Id-2805138219/?source=share%2CIdp	https://resizedims.vivareal.com/img/vr-listing/40fe6e37c0b0bd6f0f06ac3ac5351f3f8/loteterreno-a-venda-300m-no-nossa-senhora-de-fatima-penha.webp?action=fit-in&dimension=870x707	26°47'33.7"S 48°39'37.8"W	Rua Cenira Barbosa Viana, SN - Nossa Senhora de Fátima, Penha - SC	N. S.ª de Fátima	IMQ	280.000,00	300,00	933,33	3.774,88	3,0	5,0	Livre	12,50	Asfalto	Meio de Quadra	2.270,00
32		Diego Gomes CRECI: 9177-J Código do anunciante: TE0006 Cód. Imovelweb: 3019671914	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-399-m-por-rs-450.000-00-nossa-3019671914.html?labs=7.1.27-i-i-removetipoCategoria.2025.1011210256.bce79a3e-801f-4e69-a967-647075b6b741&userid=08	https://imgbr.imovelweb.com.br/avisos/resize/2/30/19/67/19/14/1200x1200/5587946816.jpg?FirstImage=true	26°47'06.2"S 48°39'38.3"W	Rua Rubens Nicoluzzi, s/n - Nossa Senhora de Fátima, Penha - SC	N. S.ª de Fátima	IMQ	450.000,00	399,00	1.127,82	3.774,88	3,0	5,0	Livre	40,00	Lajota	Esquina	1.440,00
33		Ricardo Romais Código do anunciante: 4451N6P Cód. Imovelweb: 3017297905	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-312m2-3017297905.html?labs=12.1.27-i-i-removetipoCategoria.2025.1011201654.2f8e82ae-d276-49e0-ad4d-a08b4c5bbd94&userid=08	https://imgbr.imovelweb.com.br/avisos/resize/2/30/17/29/79/05/1200x1200/5437925263.jpg?FirstImage=true	26°47'12.9"S 48°38'44.4"W	Rua Maria Wisbecki Espindula, s/n - Nossa Senhora de Fátima, Penha - SC	N. S.ª de Fátima	IMQ	350.000,00	300,00	1.166,67	3.643,01	3,0	5,0	Livre	12,00	Asfalto	Meio de Quadra	1.430,00
34		L.F.M. NEGOCIOS CRECI: 5345 J Código do anunciante: 101434 Cód. Imovelweb: 3009349615	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-penha-pronto-para-construir-3009349615.html?labs=19.1.27-i-i-removetipoCategoria.2025.1011201654.2f8e82ae-d276-49e0-ad4d-a08b4c5bbd94&userid=08	https://imgbr.imovelweb.com.br/avisos/resize/2/30/09/34/96/15/1200x1200/4994443338.jpg?FirstImage=true	26°46'58.3"S 48°39'29.2"W	Rua Domingos Maria de Jesus, s/n - Nossa Senhora de Fátima, Penha - SC	N. S.ª de Fátima	IMQ	290.000,00	300,00	966,67	3.774,88	3,0	5,0	Livre	12,00	Asfalto	Meio de Quadra	1.150,00
35		Imobiliária ARBO Superlogica Tecnologias Código do anunciante: TE0033_DICE Cód. Imovelweb: 3019620767	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-nossa-senhora-de-fatima-penha-sc-3019620767.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2	https://imgbr.imovelweb.com.br/avisos/resize/2/30/19/62/07/67/1200x1200/5585062998.jpg?FirstImage=true	26°47'09.1"S 48°39'37.9"W	RUA RUBENS NICOLUZZI, s/n - Nossa Senhora de Fátima, Penha - SC	N. S.ª de Fátima	IMQ	250.000,00	317,00	788,64	3.774,88	3,0	5,0	Livre	12,00	Lajota	Meio de Quadra	1.520,00
36		Imobiliária Penha Código do anunciante: TE0226 Cód. Imovelweb: 2964405335	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-312-m-por-rs-250.000-00-nossa-2964405335.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6	https://imgbr.imovelweb.com.br/avisos/resize/2/29/64/40/53/35/1200x1200/4305464397.jpg?FirstImage=true	26°47'21.1"S 48°39'55.9"W	Rua das Hortências, s/n - Nossa Senhora de Fátima, Penha - SC	N. S.ª de Fátima	IMQ	250.000,00	312,00	801,28	2.143,08	3,0	5,0	Livre	12,00	Terra	Meio de Quadra	1.990,00



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

PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - PENHA/SC (OUTUBRO/2025)																			
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link da foto	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Satores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	CA bás	CA max	Gabarito	Testada	Tipo de pavimento	Posição	Dist. ao mar
37		MP IMOVEIS Código do anunciante: TE0425 Cód. Imovelweb: 3017312742	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-rs-320.000-00-nossa-3017312742.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=19	https://imgbr.imovelwebcdn.com/aviso/resize/2/30/17/31/27/42/1200x1200/5438963448.jpg	26°47'16.3"S 48°38'43.9"W	Rua Maria Wisbecki Espindula, s/n - Nossa Senhora de Fátima, Penha - SC	N. Sª de Fátima	MQU	320.000,00	300,00	1.066,67	3.643,01	3,0	5,0	Livre	12,00	Asfalto	Meio de Quadra	1.480,00
38		Imobiliária Penha Código do anunciante: TE0181 Cód. Imovelweb: 2959217569	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-loteamento-a-partir-de-500-m-por-2959217569.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=2	https://imgbr.imovelwebcdn.com/aviso/resize/2/29/59/21/75/69/1200x1200/2395793918.jpg?s_FirstImage=true	26°47'33.9"S 48°38'41.5"W	R. Sílvia Regina Rubini Nicoluzzi, s/n - Nossa Sra. de Fátima	N. Sª de Fátima	MQU	390.000,00	500,00	780,00	3.701,01	3,0	5,0	Livre	20,00	Terra	Meio de Quadra	1.800,00
39		Exp Brasil Consultoria Imobiliária Ltda Creci: 36654-J-SP Código do anunciante: eXp13395 Cód. Imovelweb: 3016531424	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-penha-3016531424.html?tabs=4&27-i-i-removeTipoCategoria_20251012010153_21e70592-3728-4ff5-4721-006340923c98&userid=081temid=2959217569&labs=3www.bccom4mpnpgs-4	https://imgbr.imovelwebcdn.com/aviso/resize/2/30/16/53/14/24/1200x1200/5531002627.jpg	26°47'28.1"S 48°39'41.9"W	Rua Ver. João Acir Cipriano, s/n - Nossa Senhora de Fátima, Penha	N. Sª de Fátima	MQU	300.000,00	378,00	793,65	3.774,88	3,0	5,0	Livre	12,00	Lajota	Meio de Quadra	2.130,00
40		Solar Imóveis CRECI 5271P1 (47) 98496-3334 Código Interno: Ref: 250	https://solarimv.com.br/imovel/93123/loteamento-com-excelente-localizacao-em-penha-ref-250	https://cdn.sistemasuprmo.com.br/270/imoveis/93123/g_20231017161958_0.jpg	26°47'27.2"S 48°38'42.6"W	R. Sílvia Regina Rubini Nicoluzzi - Nossa Sra. de Fátima, Penha - SC (Loteamento Jardim Acapulco)	N. Sª de Fátima	MQU	540.000,00	600,00	900,00	3.701,01	3,0	5,0	Livre	20,00	Lajota	Meio de Quadra	1.670,00
41		Informações do proprietário Debora Damas Código do anunciante: 214 Cód. Imovelweb: 2988112147	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-loteamento-prox-ao-beto-carreiro-2988112147.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=15	https://imgbr.imovelwebcdn.com/aviso/resize/2/29/88/11/21/47/1200x1200/4090306386.jpg?s_FirstImage=true	26°47'34.5"S 48°38'42.6"W	R. Sílvia Regina Rubini Nicoluzzi - Nossa Sra. de Fátima, Penha - SC (Loteamento Jardim Acapulco)	N. Sª de Fátima	MQU	420.000,00	550,00	763,64	3.701,01	3,0	5,0	Livre	20,00	Lajota	Meio de Quadra	1.820,00
42		HR investimentos Código do anunciante: 145 Cód. Imovelweb: 3006015289	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-santa-lidia-penha-sc-3006015289.html?tabs=6&27-i-i-removeTipoCategoria_20251011210256_bce7b13e-801f-46e9-a967-647075b6b741&userid=081	https://imgbr.imovelwebcdn.com/aviso/resize/2/30/06/01/52/89/1200x1200/5273138164.jpg	26°48'22.6"S 48°38'46.4"W	Rua Geral Santa Lúcia, s/n - Santa Lúcia, Penha - SC	Santa Lúcia	MUR (ZE do Morro da Penha)	260.000,00	300,00	866,67	2.252,56	1,0	2,0	2 Pav	17,00	Asfalto	Meio de Quadra	2.980,00



ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER32

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 13/Out/2025

Nome do Arquivo: C:\Users\bruno.sobrinho\Penha.IW3

Amostra

Nº Am.	«Bairro»	«Macrozon. Setores»	«Valor»	Área	Prç Unit	«Renda IBGE»	CA bás
1	Armação	MCU	410.000,00	267,60	1.532,14	2.752,95	5,0
2	Armação	MCU	270.000,00	176,00	1.534,09	2.801,49	3,0
3	Armação	MCU	295.000,00	281,00	1.049,82	2.354,17	3,0
4	Armação	MCU	340.000,00	154,00	2.207,79	2.354,17	3,0
5	Armação	MCU	600.000,00	260,36	2.304,50	3.226,49	5,0
«6»	Armação	MCU	550.000,00	300,00	1.833,33	2.857,69	3,0
7	Armação	MCU	550.000,00	359,77	1.528,75	3.537,99	3,0
8	Armação	MCU	500.000,00	448,00	1.116,07	2.570,07	3,0
9	Armação	MUR (ZE do Morro da Penha)	750.879,00	520,00	1.444,00	4.048,70	1,0
10	Armação	MUR (ZE do Morro da Penha)	900.000,00	348,00	2.586,21	3.260,37	1,0
11	Armação	MUR (ZE do Morro da Penha)	3.200.000,00	600,00	5.333,33	4.048,70	1,0
«12»	Centro	MCU	1.134.000,00	520,00	2.180,77	6.392,16	5,0
«13»	Centro	MUR (ZE do Morro da Penha)	1.100.000,00	600,60	1.831,50	3.951,99	1,0
14	Centro	MCU	410.000,00	267,00	1.535,58	3.993,33	5,0
15	Centro	MCU	450.000,00	339,00	1.327,43	4.097,82	3,0
16	Centro	MUR (ZE do Morro da Penha)	480.000,00	250,00	1.920,00	3.887,85	1,0
17	Centro	MCU	585.000,00	338,00	1.730,77	3.951,99	5,0
18	Centro	MCU	380.000,00	264,00	1.439,39	3.070,18	5,0
19	Centro	MCU	375.000,00	360,00	1.041,67	2.886,16	3,0
20	Centro	MCU	400.000,00	402,00	995,02	2.886,16	3,0
21	Centro	MUR (ZE do Morro da Penha)	850.000,00	897,00	947,60	3.604,93	1,0
«22»	Centro	MCU	305.000,00	300,00	1.016,67	2.752,95	3,0
«23»	Centro	MCU	565.000,00	323,70	1.745,44	3.951,99	5,0
24	Centro	MCU	550.000,00	385,00	1.428,57	4.097,82	3,0
25	Centro	MCU	480.000,00	312,00	1.538,46	3.801,59	5,0
26	Centro	MCU	375.000,00	348,00	1.077,59	2.588,53	5,0
27	Centro	MCU	550.000,00	416,00	1.322,12	6.392,16	5,0
28	N. Sª de Fátima	MCU	345.000,00	300,00	1.150,00	3.643,01	3,0
29	N. Sª de Fátima	MCU	330.000,00	300,00	1.100,00	3.774,88	3,0
30	N. Sª de Fátima	MCU	310.000,00	300,00	1.033,33	3.774,88	3,0
31	N. Sª de Fátima	MCU	280.000,00	300,00	933,33	3.774,88	3,0
32	N. Sª de Fátima	MCU	450.000,00	399,00	1.127,82	3.774,88	3,0
33	N. Sª de Fátima	MCU	350.000,00	300,00	1.166,67	3.643,01	3,0
34	N. Sª de Fátima	MCU	290.000,00	300,00	966,67	3.774,88	3,0
«35»	N. Sª de Fátima	MCU	250.000,00	317,00	788,64	3.774,88	3,0
«36»	N. Sª de Fátima	MCU	250.000,00	312,00	801,28	2.143,08	3,0
37	N. Sª de Fátima	MCU	320.000,00	300,00	1.066,67	3.643,01	3,0
38	N. Sª de Fátima	MCU	390.000,00	500,00	780,00	3.701,01	3,0
39	N. Sª de Fátima	MCU	300.000,00	378,00	793,65	3.774,88	3,0
40	N. Sª de Fátima	MCU	540.000,00	600,00	900,00	3.701,01	3,0
41	N. Sª de Fátima	MCU	420.000,00	550,00	763,64	3.701,01	3,0



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

42	Santa Lúcia	MUR (ZE do Morro da Penha)	260.000,00	300,00	866,67	2.252,56	1,0
Nº Am.	«CA max»	«Gabarito »	Testada	«Tipo de pavimento»	«Posição»	Dist. ao mar	
1	7,0	[] Livre	12,00	Asfalto	[x] Meio de Quadra	561,79	
2	5,0	[] Livre	10,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	697,24	
3	5,0	[] Livre	7,00	Terra	[x] Meio de Quadra	1.730,00	
4	5,0	[] Livre	10,57	Terra	[x] Meio de Quadra	1.730,00	
5	7,0	[] Livre	34,50	Lajota	[] Esquina	330,66	
«6»	5,0	[] Livre	11,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	430,00	
7	5,0	[] Livre	40,00	Asfalto	[] Esquina	867,30	
8	5,0	[] Livre	13,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	611,90	
9	2,0	[x] 2 Pav	14,00	Terra	[x] Meio de Quadra	169,80	
10	2,0	[x] 2 Pav	16,50	Asfalto	[x] Meio de Quadra	102,50	
11	2,0	[x] 2 Pav	15,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	40,00	
«12»	7,0	[] Livre	45,00	Lajota	[] Esquina	374,45	
«13»	2,0	[x] 2 Pav	27,30	Asfalto	[x] Meio de Quadra	226,90	
14	7,0	[] Livre	33,00	Lajota	[] Esquina	589,54	
15	5,0	[] Livre	14,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	652,54	
16	2,0	[x] 2 Pav	34,00	Lajota	[] Esquina	333,14	
17	7,0	[] Livre	44,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	671,37	
18	7,0	[] Livre	11,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	736,24	
19	5,0	[] Livre	12,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	974,90	
20	5,0	[] Livre	12,00	Asfalto	[x] Meio de Quadra	891,87	
21	2,0	[x] 2 Pav	12,00	Asfalto	[x] Meio de Quadra	406,40	
«22»	5,0	[] Livre	15,00	Terra	[x] Meio de Quadra	679,00	
«23»	7,0	[] Livre	13,40	Lajota	[x] Meio de Quadra	652,50	
24	5,0	[] Livre	15,65	Lajota	[x] Meio de Quadra	613,58	
25	7,0	[] Livre	12,70	Lajota	[x] Meio de Quadra	521,30	
26	7,0	[] Livre	12,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	1.040,00	
27	7,0	[] Livre	16,00	Terra	[x] Meio de Quadra	409,70	
28	5,0	[] Livre	12,00	Asfalto	[x] Meio de Quadra	1.182,69	
29	5,0	[] Livre	12,50	Asfalto	[x] Meio de Quadra	1.123,59	
30	5,0	[] Livre	12,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	1.870,00	
31	5,0	[] Livre	12,50	Asfalto	[x] Meio de Quadra	2.270,00	
32	5,0	[] Livre	40,00	Lajota	[] Esquina	1.440,00	
33	5,0	[] Livre	12,00	Asfalto	[x] Meio de Quadra	1.430,00	
34	5,0	[] Livre	12,00	Asfalto	[x] Meio de Quadra	1.150,00	
«35»	5,0	[] Livre	12,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	1.520,00	
«36»	5,0	[] Livre	12,00	Terra	[x] Meio de Quadra	1.990,00	
37	5,0	[] Livre	12,00	Asfalto	[x] Meio de Quadra	1.480,00	
38	5,0	[] Livre	20,00	Terra	[x] Meio de Quadra	1.800,00	
39	5,0	[] Livre	12,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	2.130,00	
40	5,0	[] Livre	20,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	1.670,00	
41	5,0	[] Livre	20,00	Lajota	[x] Meio de Quadra	1.820,00	
42	2,0	[x] 2 Pav	17,00	Asfalto	[x] Meio de Quadra	2.980,00	

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Prç Unit: [R\$/m²].

Variáveis Independentes:

- Bairro (variável não utilizada no modelo)
- Macrozon. Setores (variável não utilizada no modelo)
- Valor: [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Área: [m²].
- Renda IBGE: [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- CA bás
- CA max (variável não utilizada no modelo)
- Gabarito (variável não utilizada no modelo) - Opções: 2 Pav|Livre
- Testada: [m].
- Tipo de pavimento (variável não utiliz. no mod.) - Classificação: Terra = 1; Lajota = 2; Paralelep. = 2; Asfalto = 3;



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

- Posição (*variável não utilizada no modelo*) - Opções: Meio de Quadra|Esquina
- Dist. ao mar: [m].

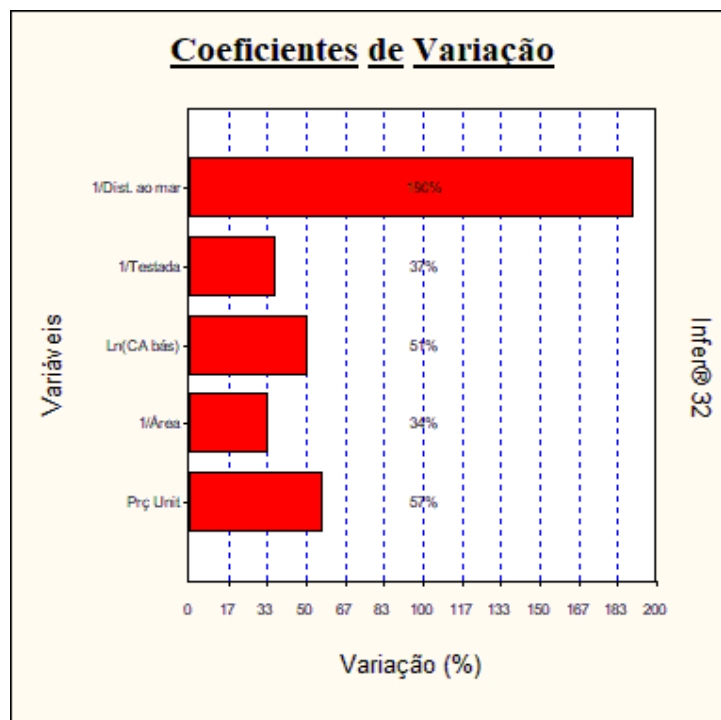
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 35
Nº de variáveis independentes : 4
Nº de graus de liberdade : 30
Desvio padrão da regressão : 155,1694

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Prç Unit	1417	808,9894	57,10%
1/Área	$3,0569 \times 10^{-3}$	$1,0359 \times 10^{-3}$	33,89%
Ln(CA bás)	1,0270	0,5187	50,51%
1/Testada	0,0693	0,0255	36,87%
1/Dist. ao mar	$2,2749 \times 10^{-3}$	$4,3322 \times 10^{-3}$	190,44%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 30.

Distribuição das Variáveis

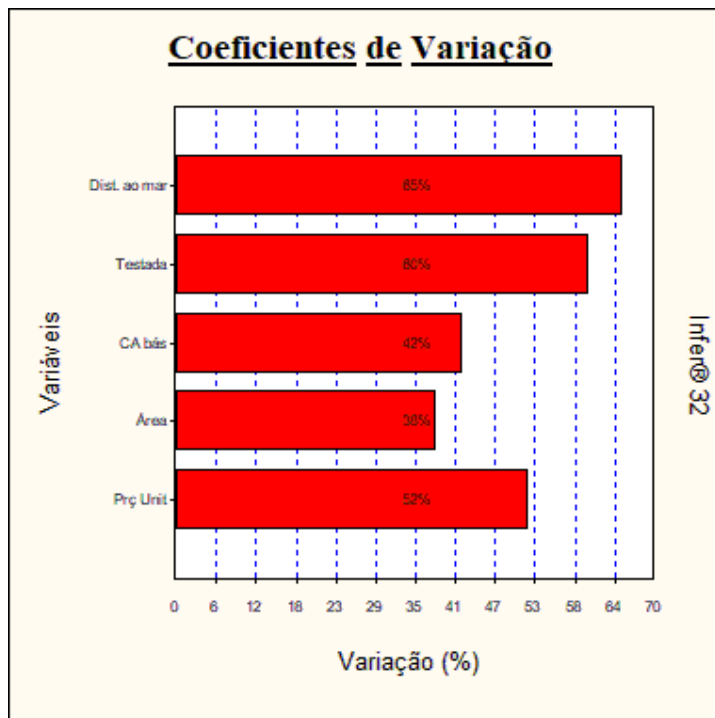


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

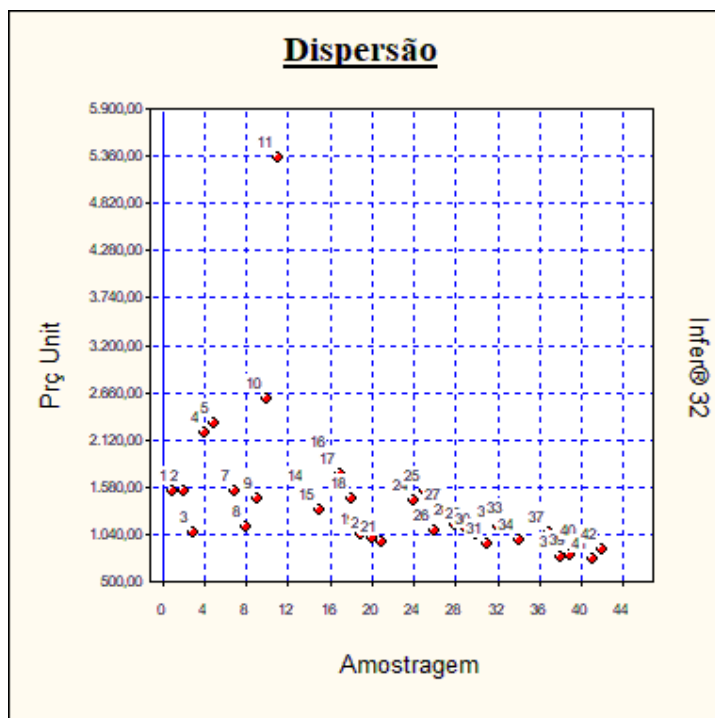
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Prç Unit	1416,84	808,9894	763,64	5333,33	4569,69	57,0982
Área	366,28	139,5248	154,00	897,00	743,00	38,0926
CA bás	3,1	1,2781	1,0	5,0	4,0	41,0408
Testada	17,57	9,7849	7,00	44,00	37,00	55,6937
Dist. ao mar	1057,94	691,9218	40,00	2980,00	2940,00	65,4024



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

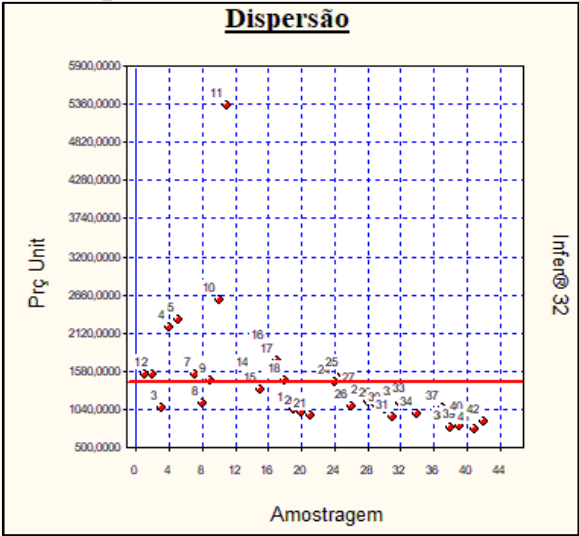


Tabela de valores estimados e observados
Valores para a variável Prç Unit.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.532,14	1.540,88	8,74	0,5707 %
2	1.534,09	1.821,22	287,13	18,7170 %
3	1.049,82	860,98	-188,84	-17,9879 %
4	2.207,79	1.900,98	-306,81	-13,8966 %
5	2.304,50	2.088,31	-216,19	-9,3814 %
7	1.528,75	1.360,51	-168,24	-11,0048 %
8	1.116,07	1.042,85	-73,22	-6,5606 %
9	1.444,00	1.616,62	172,62	11,9544 %
10	2.586,21	2.685,65	99,44	3,8450 %
11	5.333,33	5.310,54	-22,79	-0,4273 %
14	1.535,58	1.795,90	260,32	16,9525 %
15	1.327,43	1.245,27	-82,16	-6,1893 %
16	1.920,00	1.827,59	-92,41	-4,8131 %
17	1.730,77	1.580,74	-150,03	-8,6683 %
18	1.439,39	1.433,72	-5,67	-0,3940 %
19	1.041,67	1.039,09	-2,58	-0,2481 %
20	995,02	979,14	-15,88	-1,5959 %
21	947,60	666,37	-281,23	-29,6783 %
24	1.428,57	1.207,04	-221,53	-15,5072 %
25	1.538,46	1.447,17	-91,29	-5,9341 %
26	1.077,59	1.146,83	69,24	6,4251 %
27	1.322,12	1.414,73	92,61	7,0047 %
28	1.150,00	1.154,34	4,34	0,3776 %
29	1.100,00	1.179,96	79,96	7,2692 %
30	1.033,33	1.093,54	60,21	5,8265 %
31	933,33	1.092,02	158,69	17,0022 %
32	1.127,82	1.196,75	68,93	6,1117 %
33	1.166,67	1.125,73	-40,94	-3,5090 %
34	966,67	1.159,05	192,38	19,9008 %
37	1.066,67	1.121,11	54,44	5,1036 %
38	780,00	905,53	125,53	16,0938 %
39	793,65	894,41	100,76	12,6956 %
40	900,00	823,68	-76,32	-8,4797 %
41	763,64	855,08	91,44	11,9738 %
42	866,67	976,03	109,36	12,6189 %

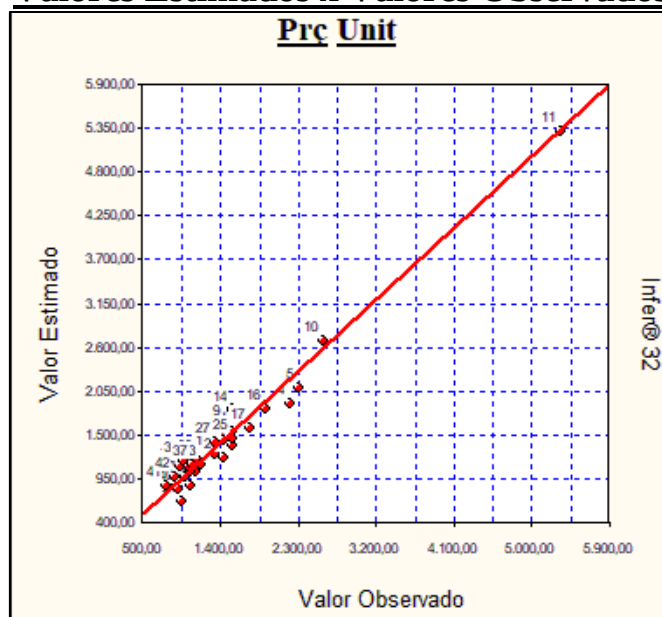
A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.



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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$[\text{Prç Unit}] = 305,80 + 270933 / [\text{Área}] + 184,70 \times \ln([\text{CA bás}]) - 5075,1 / [\text{Testada}] + 195661 / [\text{Dist. ao mar}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Prç Unit}] = 305,80 + 270933 / [\text{Área}] + 184,70 \times \ln([\text{CA bás}]) - 5075,1 / [\text{Testada}] + 195661 / [\text{Dist. ao mar}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 2,7093x10 ⁵	27795,3244	2,3450x10 ⁵	3,0735x10 ⁵
CA bás	b2 = 184,7049	59,9323	106,1687	263,2411
Testada	b3 = -5075,1014	1077,1397	-6486,6015	-3663,6013
Dist. ao mar	b4 = 1,9566x10 ⁵	7163,3046	1,8627x10 ⁵	2,0504x10 ⁵

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9836
Valor t calculado	: 29,90
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,750 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r ²) ...	: 0,9675
Coefficiente r ² ajustado	: 0,9632

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Prç Unit	Área	CA bás	Testada	Dist. ao mar
Prç Unit	49589,3500	9,2511x10 ⁷	153,4502	46465,4390	3326,5666	221,5597
Área	0,1069	153,4502	3,6355x10 ⁻⁴	0,1147	7,6462x10 ⁻³	2,0365x10 ⁻⁴
CA bás	35,9463	46465,4390	0,1147	46,0682	2,5056	0,0439
Testada	2,4274	3326,5666	7,6462x10 ⁻³	2,5056	0,1905	5,1980x10 ⁻³



Dist. ao mar	0,0796	221,5597	$2,0365 \times 10^{-4}$	0,0439	$5,1980 \times 10^{-3}$	$8,1925 \times 10^{-4}$
--------------	--------	----------	-------------------------	--------	-------------------------	-------------------------

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,1529 \times 10^7$	4	$5,3823 \times 10^6$	223,5
Residual	$7,2232 \times 10^5$	30	24077,5576	
Total	$2,2251 \times 10^7$	34	$6,5446 \times 10^5$	

F Calculado : 223,5

F Tabelado : 4,018 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $7,3 \times 10^{-200}\%$

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	CA bás	Testada	Dist. ao mar
Prç Unit	1,0000	0,0653	-0,3129	-0,1604	0,9126
Área	0,0653	1,0000	0,2648	0,2506	-0,2604
CA bás	-0,3129	0,2648	1,0000	0,0279	-0,4951
Testada	-0,1604	0,2506	0,0279	1,0000	-0,0861
Dist. ao mar	0,9126	-0,2604	-0,4951	-0,0861	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Prç Unit	Área	CA bás	Testada	Dist. ao mar
Prç Unit	∞	0,358	-1,804	-0,890	12,23
Área	0,358	∞	1,504	1,418	-1,477
CA bás	-1,804	1,504	∞	0,1529	-3,121
Testada	-0,890	1,418	0,1529	∞	-0,473
Dist. ao mar	12,23	-1,477	-3,121	-0,473	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,750 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,6973

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	10,55	$1,3 \times 10^{-9}\%$	Sim
CA bás	b2	3,601	0,11%	Sim
Testada	b3	-4,876	$3,3 \times 10^{-3}\%$	Sim
Dist. ao mar	b4	31,85	0%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.



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

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)
Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3104

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	9,747	4,1x10 ⁻⁹ %
CA bás	b2	3,082	0,22%
Testada	b3	-4,712	2,6x10 ⁻³ %
Dist. ao mar	b4	27,31	0%

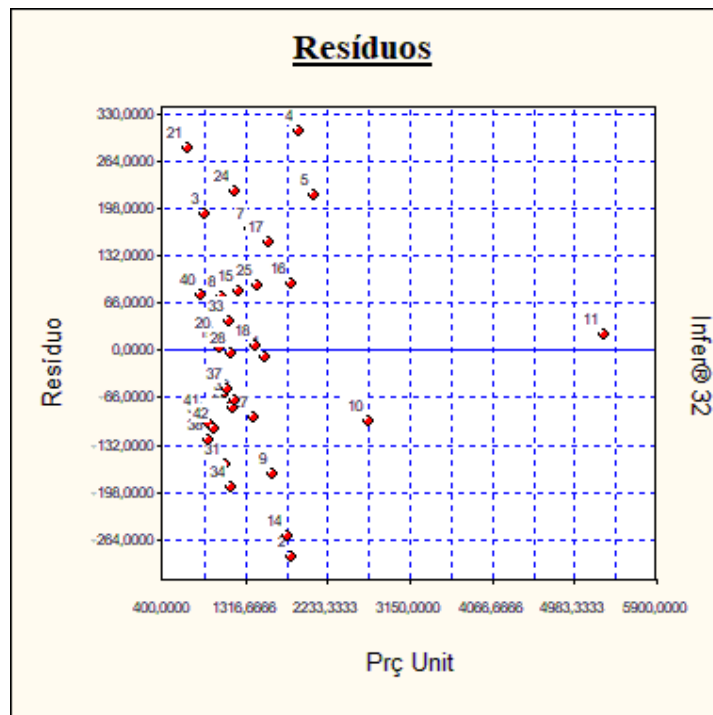
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Prç Unit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1532,1400	1540,8839	-8,7439	-0,0563	-0,0589	76,4561
2	1534,0900	1821,2248	-287,1348	-1,8504	-2,1197	82446,4484
3	1049,8200	860,9792	188,8407	1,2169	1,4290	35660,8219
4	2207,7900	1900,9830	306,8069	1,9772	2,4926	94130,5193
5	2304,5000	2088,3058	216,1941	1,3932	1,5454	46739,9139
7	1528,7500	1360,5134	168,2365	1,0842	1,1572	28303,5350
8	1116,0700	1042,8487	73,2212	0,4718	0,4868	5361,3534
9	1444,0000	1616,6211	-172,6211	-1,1124	-1,2127	29798,0639
10	2586,2100	2685,6495	-99,4395	-0,6408	-0,7061	9888,2219
11	5333,3300	5310,5389	22,7910	0,1468	0,3891	519,4304
14	1535,5800	1795,8994	-260,3194	-1,6776	-1,8332	67766,2222
15	1327,4300	1245,2707	82,1592	0,5294	0,5378	6750,1468
16	1920,0000	1827,5892	92,4107	0,5955	0,7327	8539,7484
17	1730,7700	1580,7415	150,0284	0,9668	1,0609	22508,5447
18	1439,3900	1433,7181	5,6718	0,0365	0,0384	32,1700
19	1041,6700	1039,0854	2,5845	0,0166	0,0170	6,6798
20	995,0200	979,1407	15,8792	0,1023	0,1054	252,1505
21	947,6000	666,3685	281,2314	1,8124	2,1320	79091,1518
24	1428,5700	1207,0389	221,5310	1,4276	1,4552	49075,9881
25	1538,4600	1447,1659	91,2940	0,5883	0,6132	8334,6073
26	1077,5900	1146,8259	-69,2359	-0,4461	-0,4670	4793,6205
27	1322,1200	1414,7310	-92,6110	-0,5968	-0,6296	8576,8009
28	1150,0000	1154,3426	-4,3426	-0,0279	-0,0285	18,8583
29	1100,0000	1179,9615	-79,9615	-0,5153	-0,5249	6393,8421
30	1033,3300	1093,5369	-60,2069	-0,3880	-0,3962	3624,8751
31	933,3300	1092,0166	-158,6866	-1,0226	-1,0429	25181,4595
32	1127,8200	1196,7485	-68,9285	-0,4442	-0,4753	4751,1501
33	1166,6700	1125,7312	40,9387	0,2638	0,2693	1675,9815
34	966,6700	1159,0453	-192,3753	-1,2397	-1,2652	37008,2782
37	1066,6700	1121,1087	-54,4387	-0,3508	-0,3581	2963,5777
38	780,0000	905,5317	-125,5317	-0,8089	-0,8441	15758,2234
39	793,6500	894,4088	-100,7588	-0,6493	-0,6677	10152,3493
40	900,0000	823,6824	76,3175	0,4918	0,5199	5824,3725
41	763,6400	855,0766	-91,4366	-0,5892	-0,6190	8360,6656
42	866,6700	976,0340	-109,3640	-0,7048	-0,8114	11960,4983

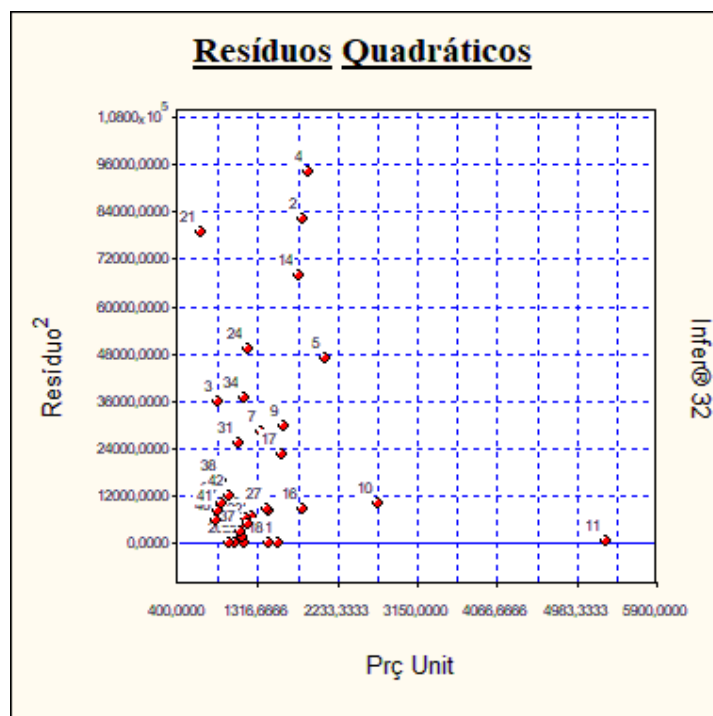


Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos





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

Tabela de Resíduos Deletados

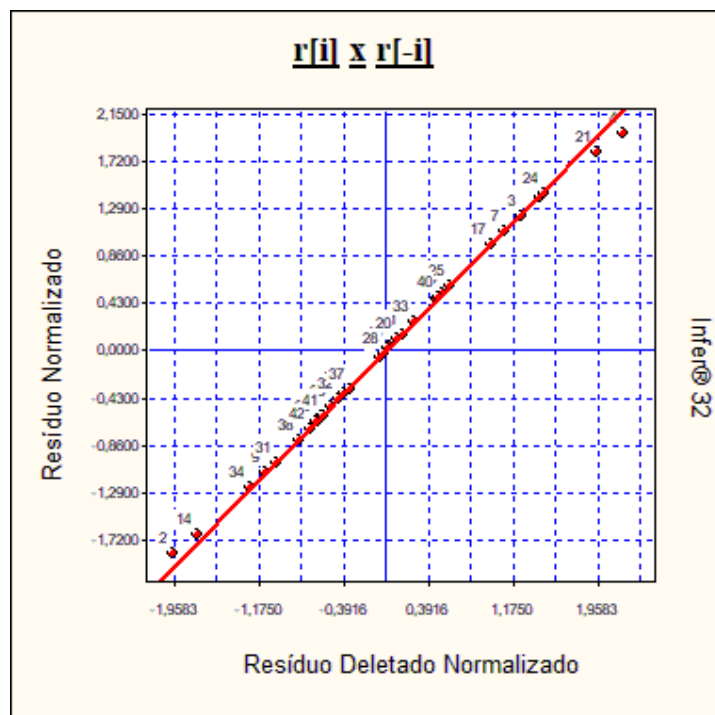
Resíduos deletados da variável dependente [Prç Unit].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-9,5630	24904,9348	-0,0554	-0,0579
2	-376,7998	21177,0465	-1,9731	-2,2602
3	260,3656	23212,3826	1,2394	1,4553
4	487,6242	19748,9728	2,1831	2,7523
5	266,0077	22924,7383	1,4278	1,5838
7	191,6600	23795,9487	1,0906	1,1640
8	77,9321	24711,0495	0,4657	0,4805
9	-205,1386	23686,7399	-1,1216	-1,2226
10	-120,7458	24493,7866	-0,6353	-0,7001
11	159,9546	24782,1103	0,1447	0,3835
14	-310,8479	22117,4808	-1,7504	-1,9127
15	84,7625	24667,6792	0,5231	0,5313
16	139,8859	24462,0608	0,5908	0,7269
17	180,6490	23973,2490	0,9689	1,0632
18	6,2598	24906,5939	0,0359	0,0377
19	2,7106	24907,5766	0,0163	0,0167
20	16,8523	24898,5905	0,1006	0,1036
21	389,1663	21133,8243	1,9345	2,2756
24	230,1859	23149,4278	1,4560	1,4841
25	99,1875	24595,5687	0,5821	0,6067
26	-75,8685	24726,6860	-0,4403	-0,4609
27	-103,0764	24578,6451	-0,5907	-0,6232
28	-4,5230	24907,1409	-0,0275	-0,0280
29	-82,9808	24679,0156	-0,5089	-0,5185
30	-62,8004	24777,4380	-0,3824	-0,3906
31	-165,0437	24004,7065	-1,0242	-1,0445
32	-78,9190	24720,2397	-0,4384	-0,4690
33	42,6667	24847,5863	0,2597	0,2651
34	-200,3485	23578,7791	-1,2528	-1,2785
37	-56,7429	24801,3004	-0,3456	-0,3529
38	-136,6924	24316,1202	-0,8050	-0,8400
39	-106,5605	24537,5797	-0,6432	-0,6614
40	85,3062	24683,3227	0,4857	0,5135
41	-100,9227	24589,6099	-0,5831	-0,6126
42	-144,9614	24361,1433	-0,7006	-0,8067

Resíduo x Resíduo Deletado

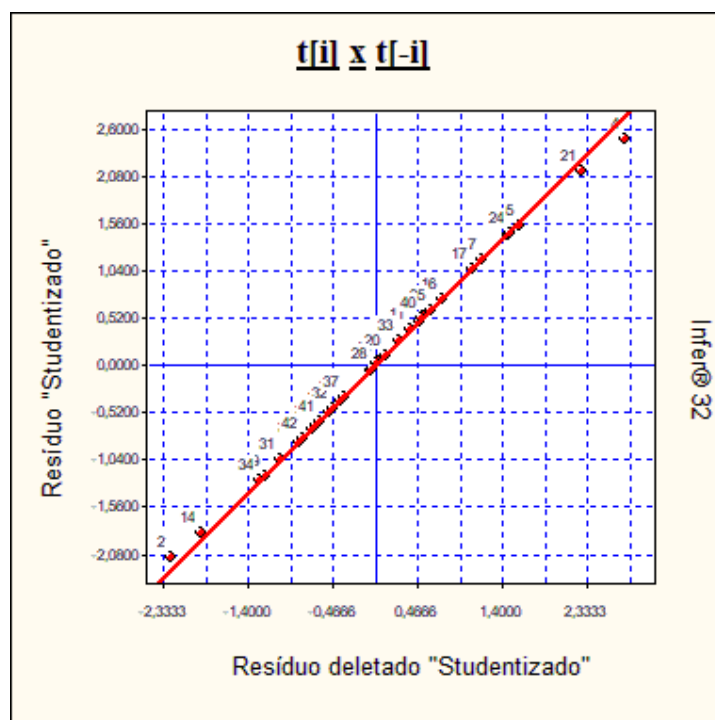


Resíduos Deletados Normalizados



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 : 35
Graus de liberdade : 34
Valor médio : $-1,3639 \times 10^{-16}$
Variância : 20637,9065
Desvio padrão : 143,6589
Desvio médio : 116,3507
Variância (não tendenciosa) : 24077,5576
Desvio padrão (não tend.) : 155,1694
Valor mínimo : -287,1348
Valor máximo : 306,8069
Amplitude : 593,9418
Número de classes : 6
Intervalo de classes : 98,9903

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,3639 \times 10^{-16}$
Momento central de 2ª ordem : 20637,9065
Momento central de 3ª ordem : $6,8637 \times 10^5$
Momento central de 4ª ordem : 19610,8267

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,2315	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

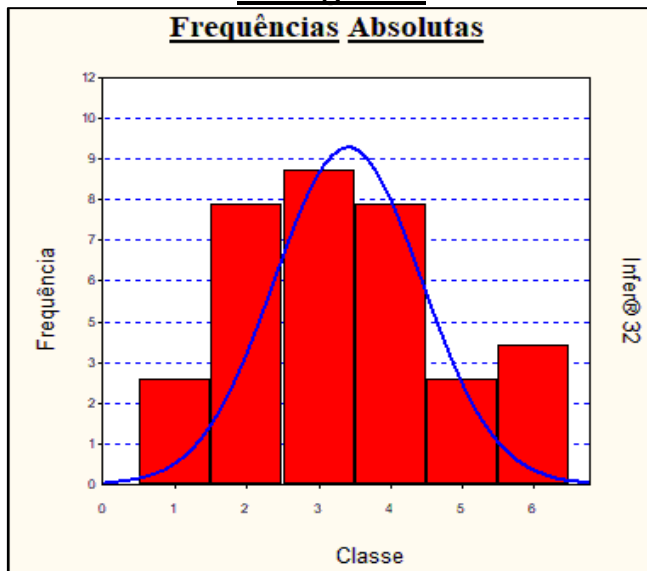
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-287,1348	-188,1445	3	8,57	-246,6099
2	-188,1445	-89,1542	8	22,86	-118,8062



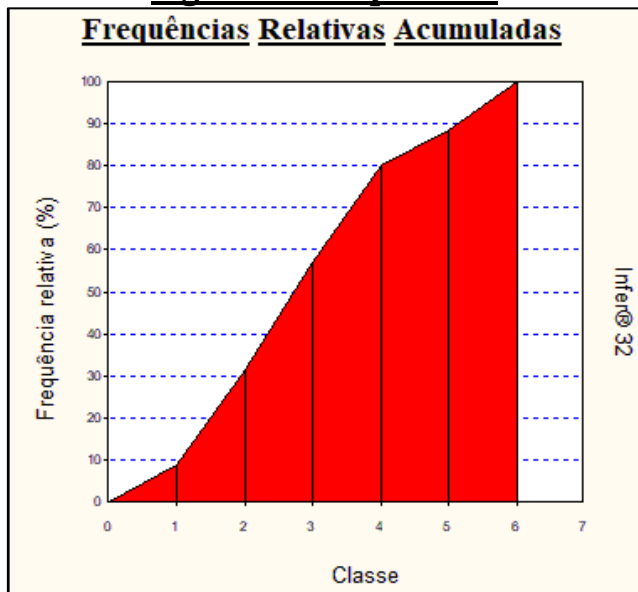
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

3	-89,1542	9,8360	9	25,71	-37,5113
4	9,8360	108,8263	8	22,86	61,8764
5	108,8263	207,8166	3	8,57	169,0352
6	207,8166	306,8069	4	11,43	256,4409

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Prç Unit	Erro/Desvio Padrão(*)
6	1833,3300	-9,0577
12	2180,7700	-9,8849
13	1831,5000	-9,2371
22	1016,6700	-8,7752
23	1745,4400	-8,7722
35	788,6400	-6,8905

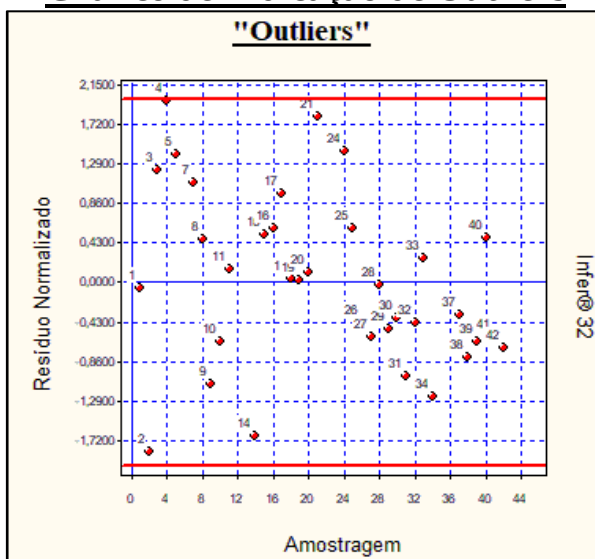


36	801,2800	-6,7828
----	----------	---------

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: 5,534 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	6,5069x10 ⁻⁵	0,0856	Sim
2	0,2806	0,2379	Sim
3	0,1546	0,2747	Sim
4	0,7323	0,3708	Sim
5	0,1100	0,1872	Sim
7	0,0372	0,1222	Sim
8	3,0495x10 ⁻³	0,0604	Sim
9	0,0554	0,1585	Sim
10	0,0213	0,1764	Sim
11	0,1822	0,8575	Sim
14	0,1304	0,1625	Sim
15	1,8329x10 ⁻³	0,0307	Sim
16	0,0551	0,3393	Sim
17	0,0459	0,1695	Sim
18	3,0571x10 ⁻⁵	0,0939	Sim
19	2,8400x10 ⁻⁶	0,0465	Sim
20	1,3622x10 ⁻⁴	0,0577	Sim
21	0,3489	0,2773	Sim
24	0,0165	0,0375	Sim
25	6,5034x10 ⁻³	0,0795	Sim
26	4,1798x10 ⁻³	0,0874	Sim
27	8,9605x10 ⁻³	0,1015	Sim
28	6,7784x10 ⁻⁶	0,0398	Sim
29	2,0811x10 ⁻³	0,0363	Sim
30	1,3529x10 ⁻³	0,0412	Sim
31	8,7150x10 ⁻³	0,0385	Sim
32	6,5491x10 ⁻³	0,1265	Sim
33	6,1243x10 ⁻⁴	0,0405	Sim
34	0,0132	0,0397	Sim
37	1,0860x10 ⁻³	0,0406	Sim
38	0,0126	0,0816	Sim
39	5,1352x10 ⁻³	0,0544	Sim
40	6,3693x10 ⁻³	0,1053	Sim



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

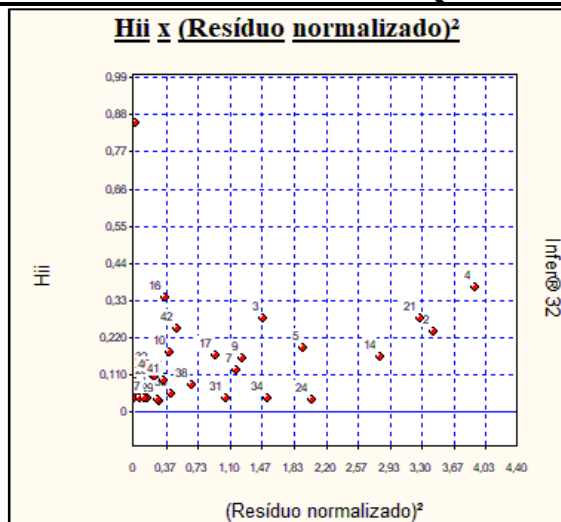
41	7,9522x10 ⁻³	0,0939	Sim
42	0,0428	0,2455	Sim

(*) 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 %	68,57 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,57 %
-1,96; +1,96	95,0 %	97,14 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-287,1348	0,0321	0,0286	0,0321	3,5521x10 ⁻³
14	-260,3194	0,0467	0,0571	0,0181	0,0104
34	-192,3753	0,1075	0,0857	0,0503	0,0218
9	-172,6211	0,1330	0,1143	0,0472	0,0186
31	-158,6866	0,1532	0,1429	0,0389	0,0103
38	-125,5317	0,2093	0,1714	0,0664	0,0378
42	-109,3640	0,2405	0,2000	0,0690	0,0404
39	-100,7588	0,2581	0,2286	0,0580	0,0294
10	-99,4395	0,2608	0,2571	0,0322	3,6688x10 ⁻³
27	-92,6110	0,275	0,2857	0,0181	0,0104
41	-91,4366	0,278	0,3143	7,8741x10 ⁻³	0,0364
29	-79,9615	0,303	0,3429	0,0111	0,0396
26	-69,2359	0,328	0,3714	0,0151	0,0437
32	-68,9285	0,328	0,4000	0,0429	0,0715
30	-60,2069	0,349	0,4286	0,0509	0,0795
37	-54,4387	0,363	0,4571	0,0657	0,0942
1	-8,7439	0,478	0,4857	0,0203	8,1831x10 ⁻³
28	-4,3426	0,489	0,5143	3,1221x10 ⁻³	0,0254



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

19	2,5845	0,507	0,5429	$7,6410 \times 10^{-3}$	0,0362
18	5,6718	0,515	0,5714	0,0282	0,0568
20	15,8792	0,541	0,6000	0,0306	0,0592
11	22,7910	0,558	0,6286	0,0416	0,0701
33	40,9387	0,604	0,6571	0,0245	0,0530
8	73,2212	0,681	0,6857	0,0243	$4,2207 \times 10^{-3}$
40	76,3175	0,689	0,7143	$2,8672 \times 10^{-3}$	0,0257
15	82,1592	0,702	0,7429	0,0125	0,0410
25	91,2940	0,722	0,7714	0,0210	0,0495
16	92,4107	0,724	0,8000	0,0471	0,0757
17	150,0284	0,833	0,8286	0,0331	$4,6237 \times 10^{-3}$
7	168,2365	0,861	0,8571	0,0322	$3,7216 \times 10^{-3}$
3	188,8407	0,888	0,8857	0,0310	$2,4829 \times 10^{-3}$
5	216,1941	0,918	0,9143	0,0325	$3,9463 \times 10^{-3}$
24	221,5310	0,923	0,9429	$9,0210 \times 10^{-3}$	0,0195
21	281,2314	0,965	0,9714	0,0221	$6,3895 \times 10^{-3}$
4	306,8069	0,976	1,0000	$4,5641 \times 10^{-3}$	0,0240

Maior diferença obtida: 0,0942

Valor crítico: 0,2690 (para o nível de significância de 1 %)

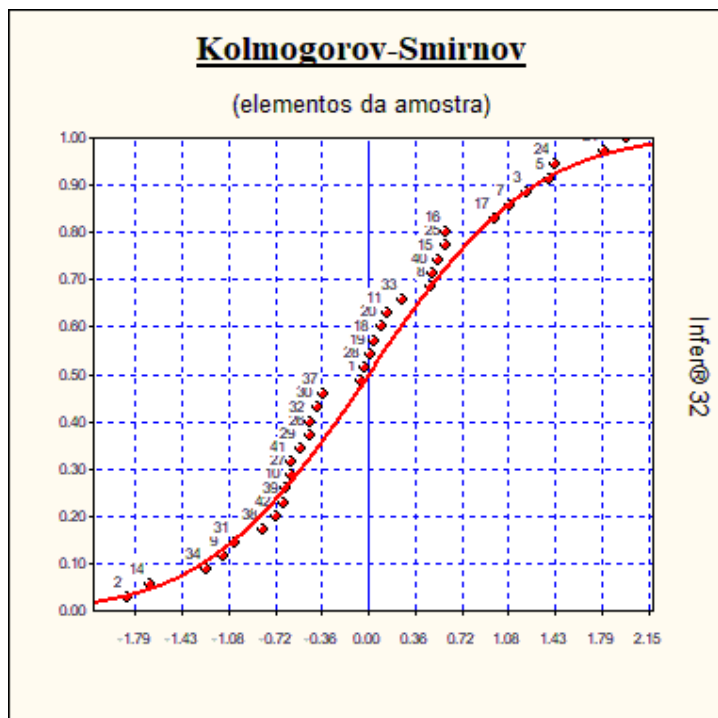
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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



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

Número de elementos positivos .. : 17
Número de elementos negativos . : 18
Número de sequências : 11
Média da distribuição de sinais : 17,5
Desvio padrão : 2,958

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior : -2,3991
Limite superior . : -2,7426
Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

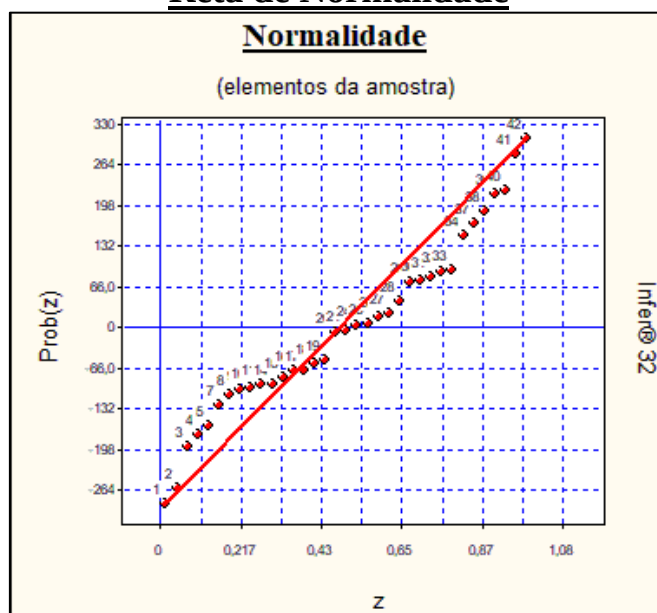
Pelo teste de sequências, rejeita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,1690
Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,3014
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

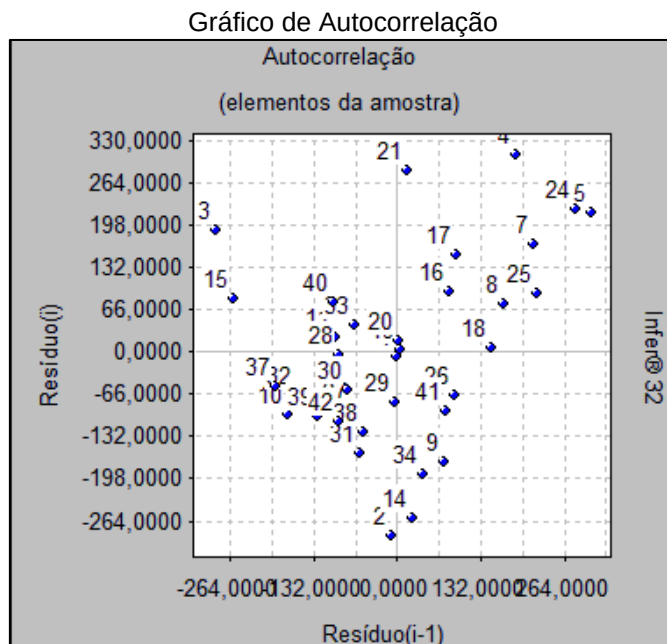


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)
 $DU = 1,52$ $4-DU = 2,48$

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

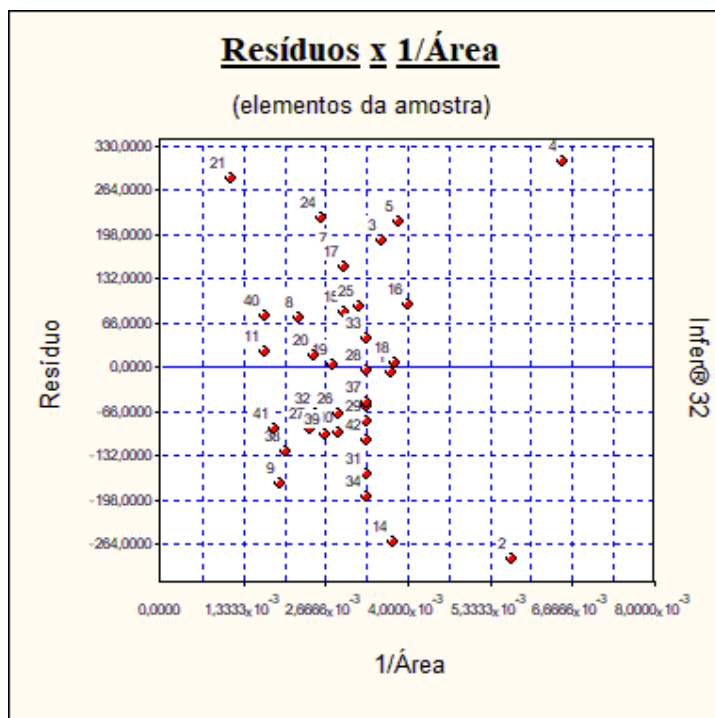
A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.



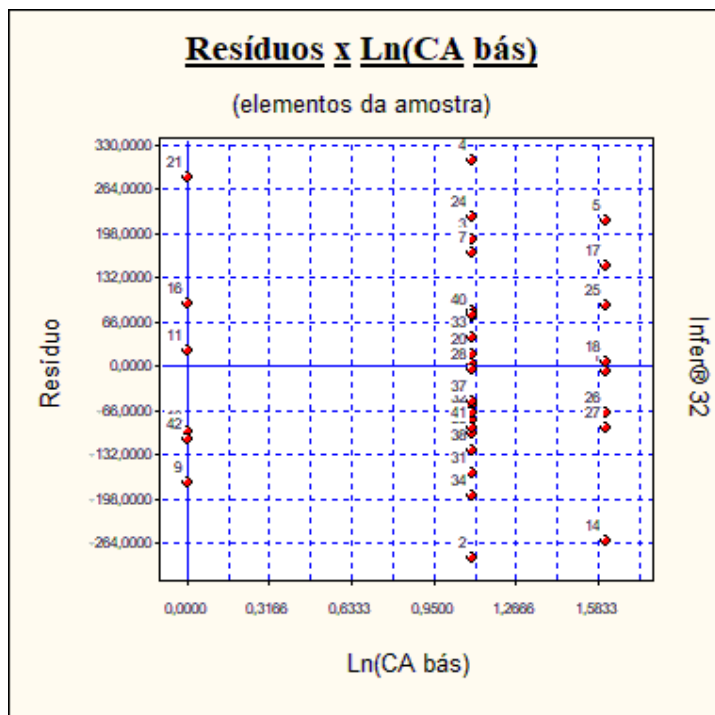
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

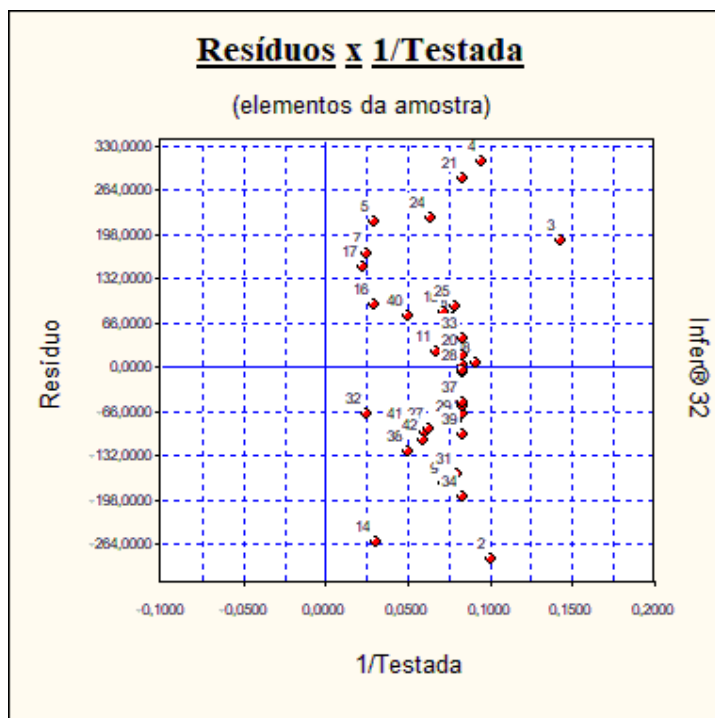
Verificação de multicolinearidade:



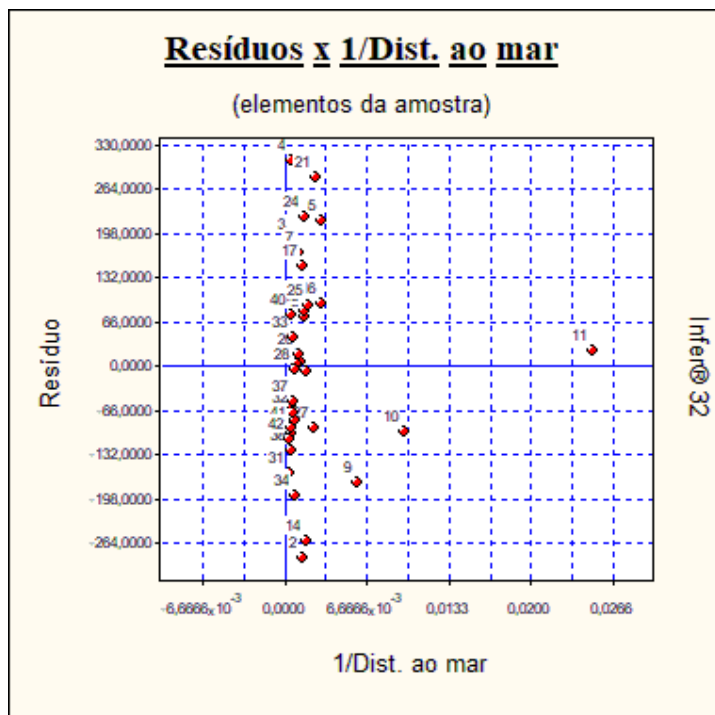
Resíduos x Variáveis Independentes



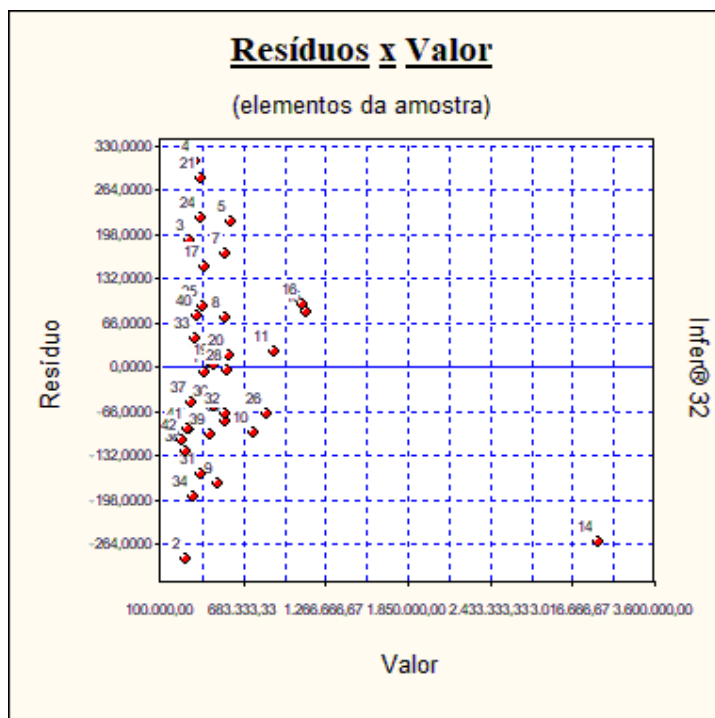
Resíduos x Variáveis Independentes



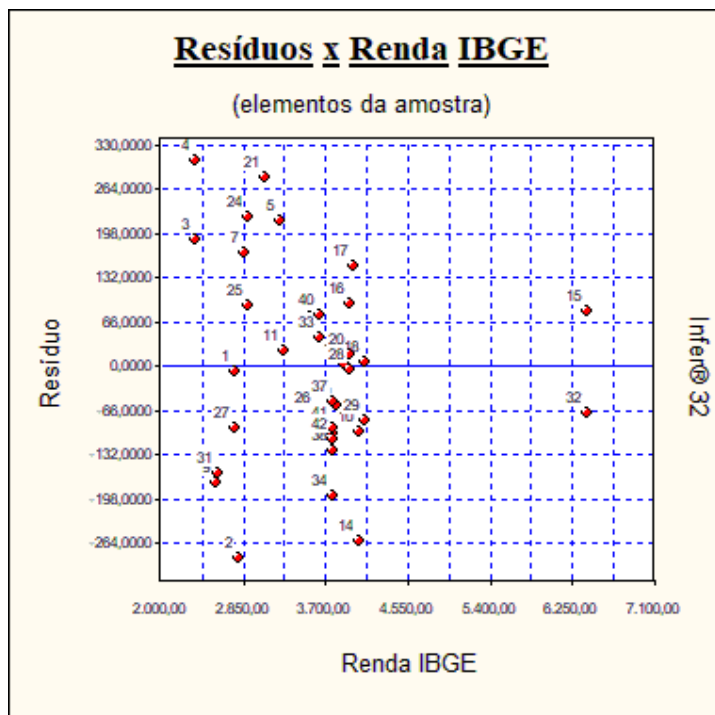
Resíduos x Variáveis Independentes



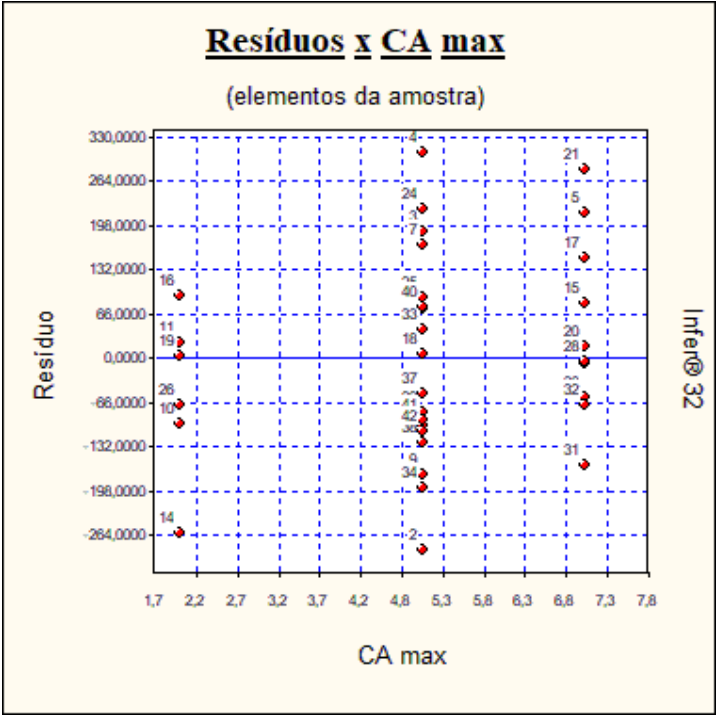
Resíduos x Variáveis Omitidas



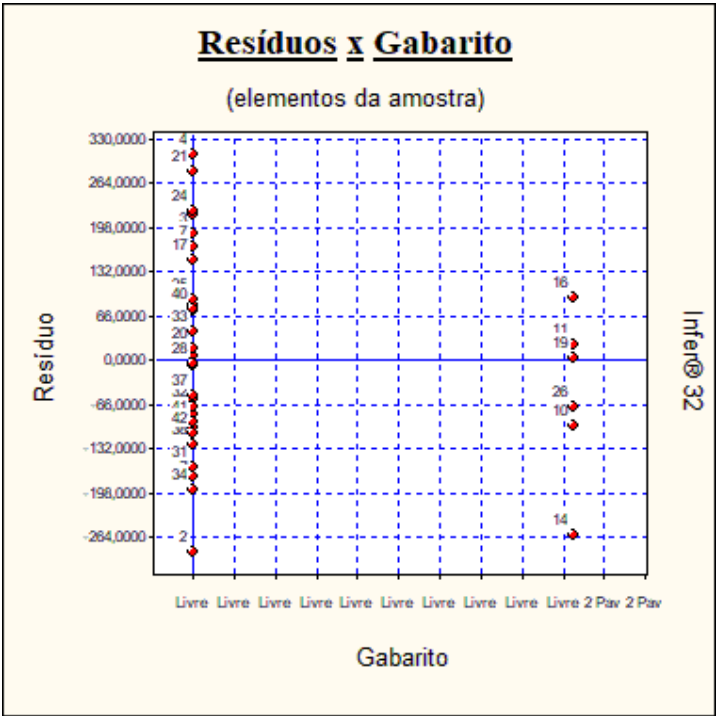
Resíduos x Variáveis Omitidas



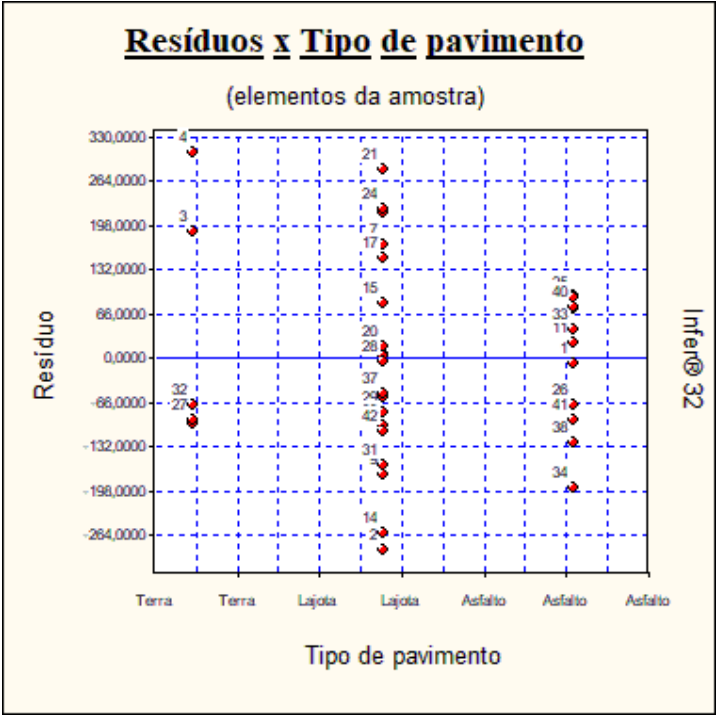
Resíduos x Variáveis Omitidas



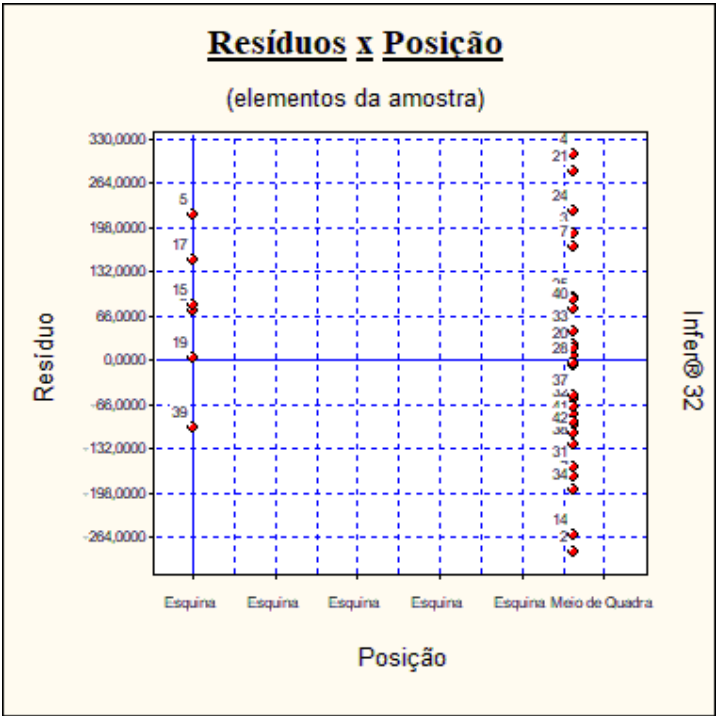
Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da	Valor	Valor	Imóvel
---------	-------	-------	--------



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

Variável	Mínimo	Máximo	Avaliand o
Área	154,00	897,00	213,27
CA bás	1,0	5,0	3,0
Testada	7,00	44,00	15,00
Dist. ao mar	40,00	2.980,00	513,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 213,27
- CA bás = 3,0
- Testada = 15,00
- Dist. ao mar = 513,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Bairro = Armação
- Macrozon. Setores = MQU
- Valor = ???
- Renda IBGE = 1.799,60
- CA max = 5,0
- Gabarito = Livre
- Tipo de pavimento = Asfalto
- Posição = Meio de Quadra

Estima-se Prç Unit do Terreno = R\$/m² 1.822,16

O modelo utilizado foi:

$[Prç\ Unit] = 305,80 + 270933 / [Área] + 184,70 \times Ln[CA\ bás]) - 5075,1 / [Testada] + 195661 / [Dist.\ ao\ mar]$

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

Mínimo: R\$/m² 1.753,62

Máximo: R\$/m² 1.890,70

Para uma Área de 213,27 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 388.612,40

Valor de mercado mínimo = R\$ 373.994,16

Valor de mercado máximo = R\$ 403.230,64

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	Limite amostral	Valor no ponto de avaliação	Variação da variável independente em relação	Aprovada (¹)
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------------------	--	--------------



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

	inferior	superior		aos limites amostrais	
Área	154,00	897,00	213,27	Dentro dos limites	Aprovada
CA bás	1,0	5,0	3,0	Dentro dos limites	Aprovada
Testada	7,00	44,00	15,00	Dentro dos limites	Aprovada
Dist. ao mar	40,00	2.980,00	513,00	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	763,64	5.333,33	1.822,16	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	1.762,72	1.881,60	118,88	6,52 %
CA bás	1.816,54	1.827,78	11,24	0,62 %
Testada	1.818,36	1.825,96	7,59	0,42 %
Dist. ao mar	1.819,11	1.825,22	6,11	0,34 %
E(Prç Unit)	1.607,58	2.036,74	429,16	23,55 %
Valor estimado	1.753,62	1.890,70	137,09	7,52 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): 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	-5,9566	-0,6971%
CA bás	61,5683	0,1013%
Testada	22,5560	0,1856%
Dist. ao mar	-0,7434	-0,2093%

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

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

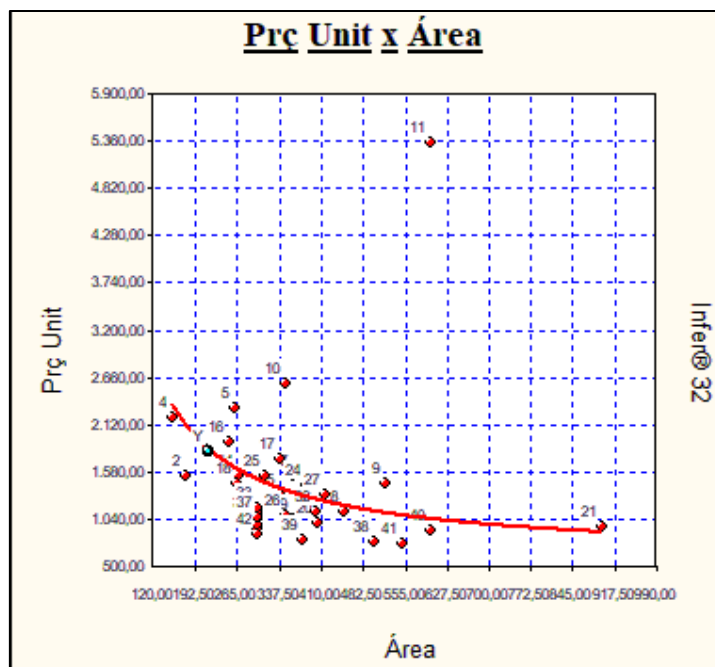
Gráficos da Regressão (2D)



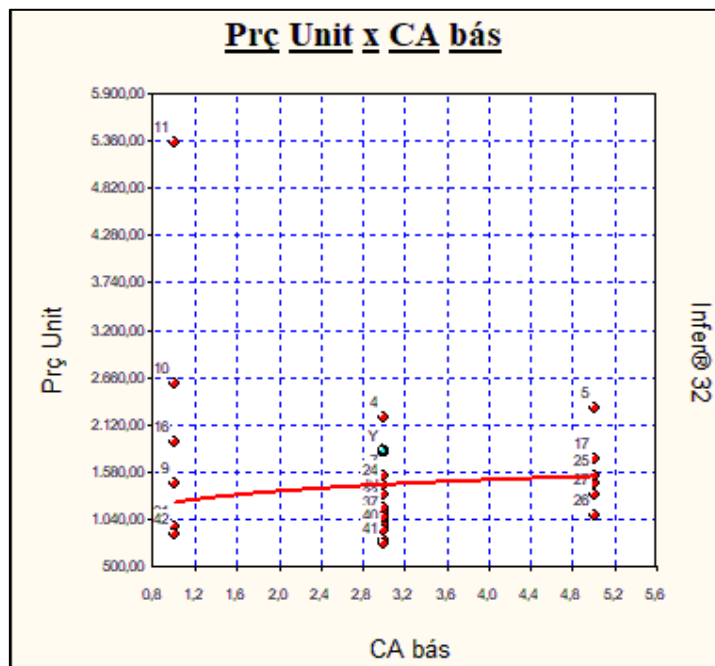
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Calculados no ponto médio da amostra, para:

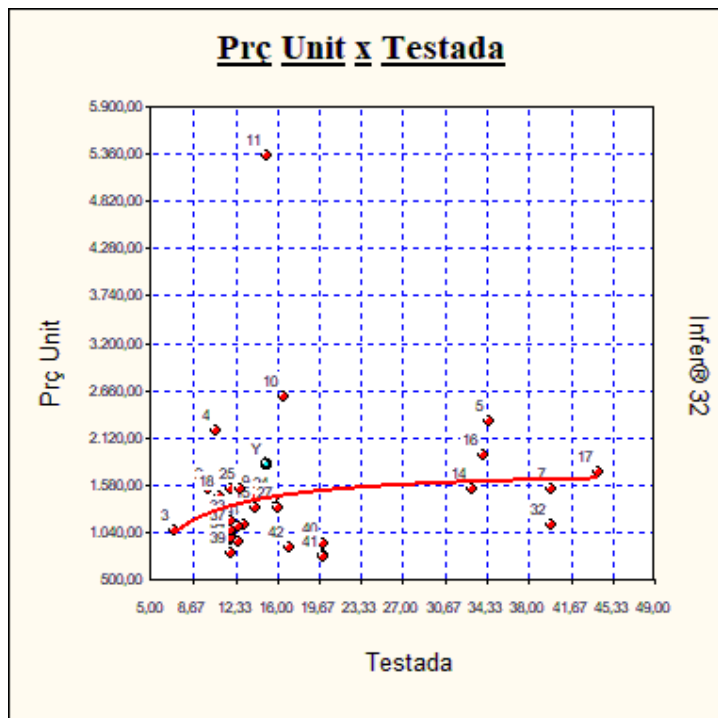
- Área = 327,1278
- CA bás = 2,7927
- Testada = 14,4182
- Dist. ao mar = 439,5764



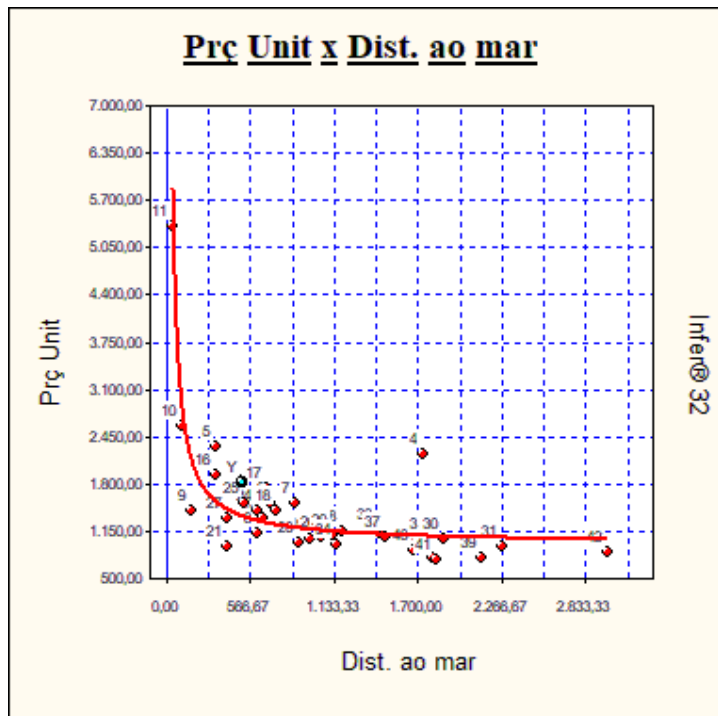
Gráficos da Regressão (2D)



Gráficos da Regressão (2D)



Gráficos da Regressão (2D)



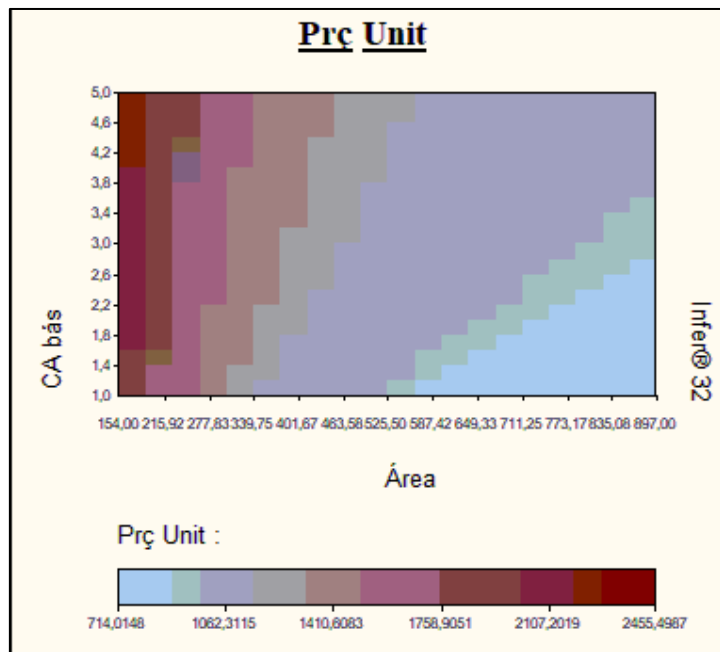
Curvas de Nível



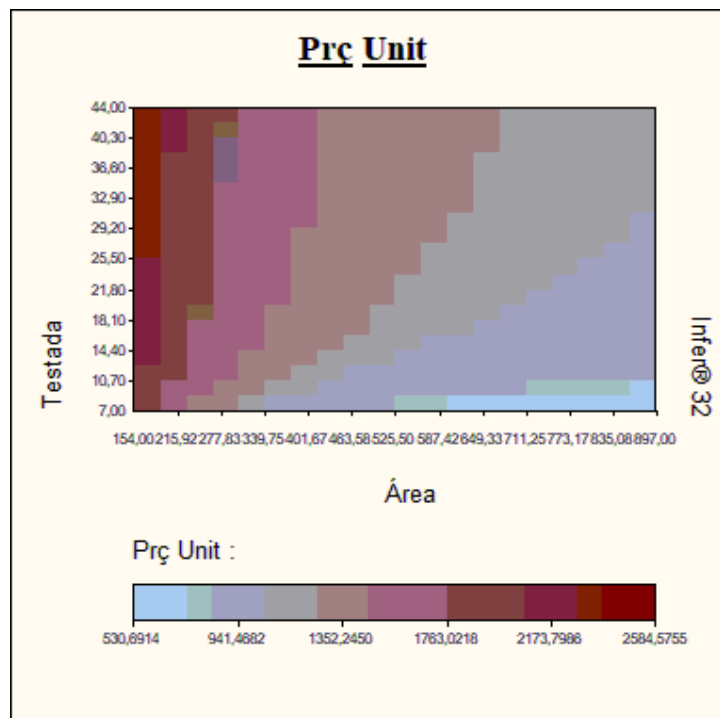
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 327,1278
- CA bás = 2,7927
- Testada = 14,4182
- Dist. ao mar = 439,5764

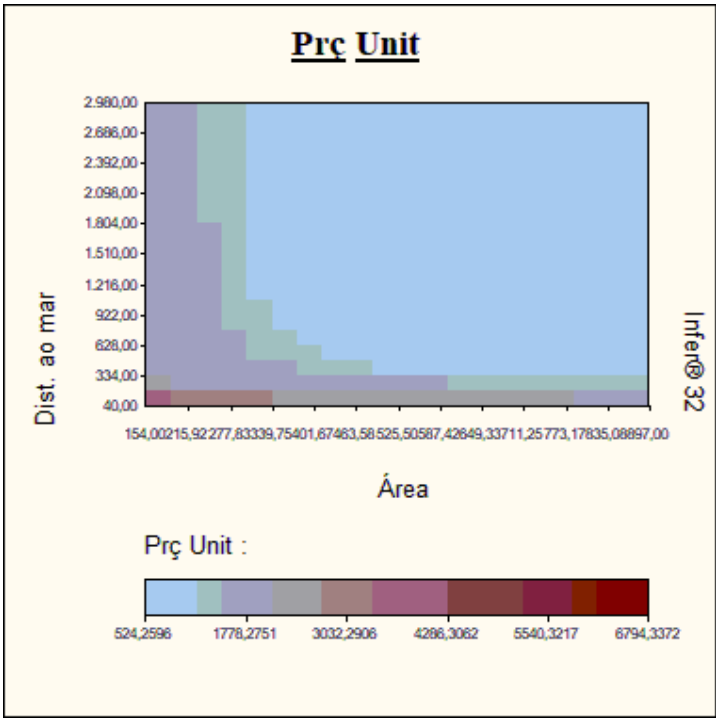


Curvas de Nível

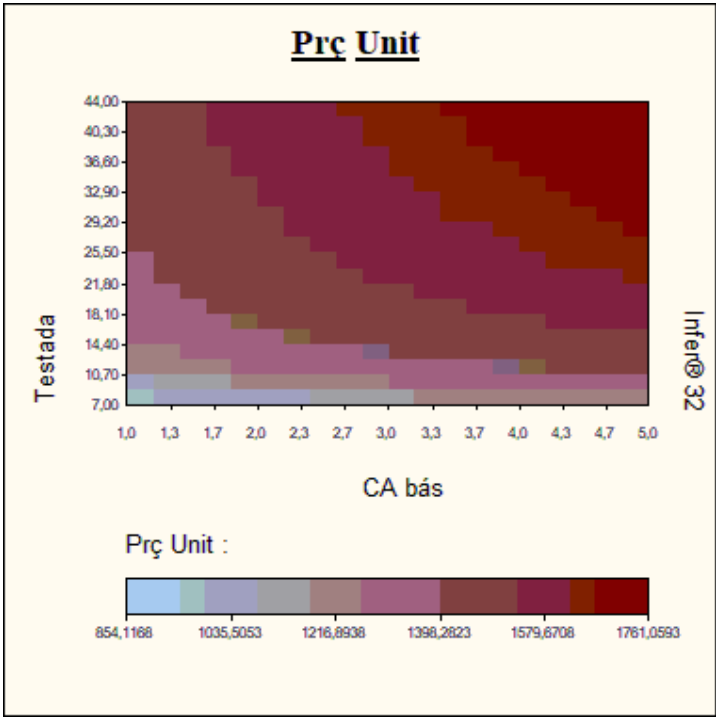




Curvas de Nível

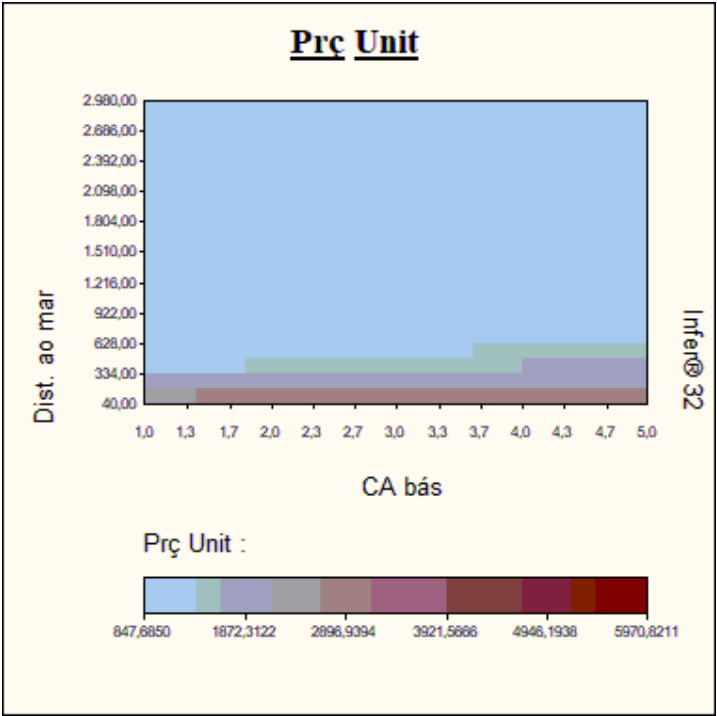


Curvas de Nível

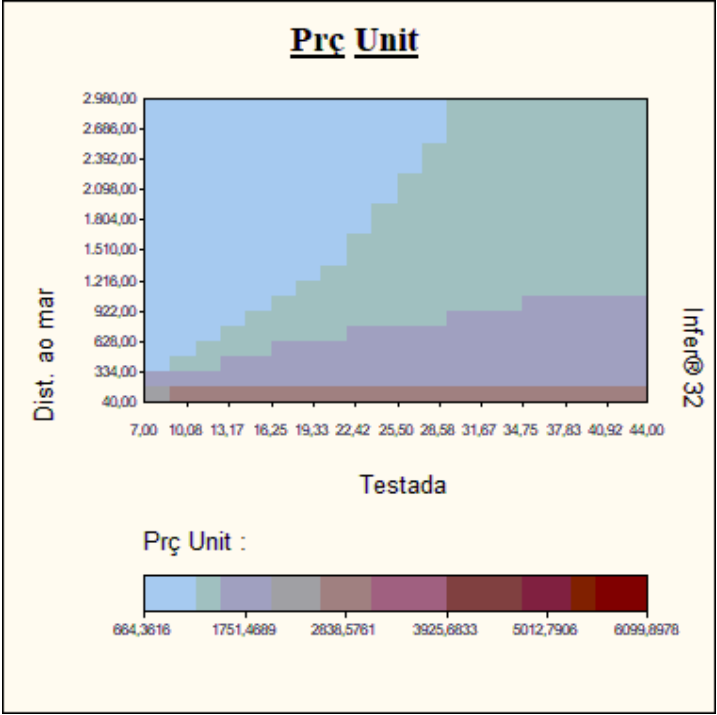




Curvas de Nível



Curvas de Nível



Gráficos da Regressão (3D)



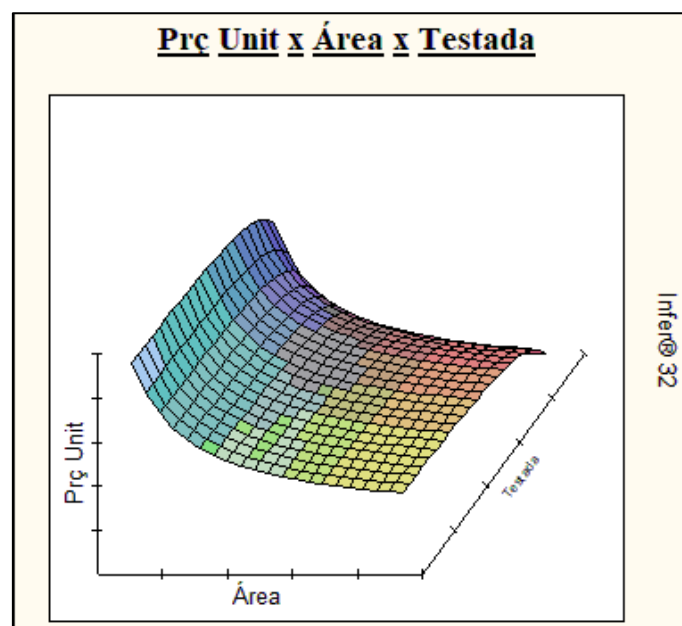
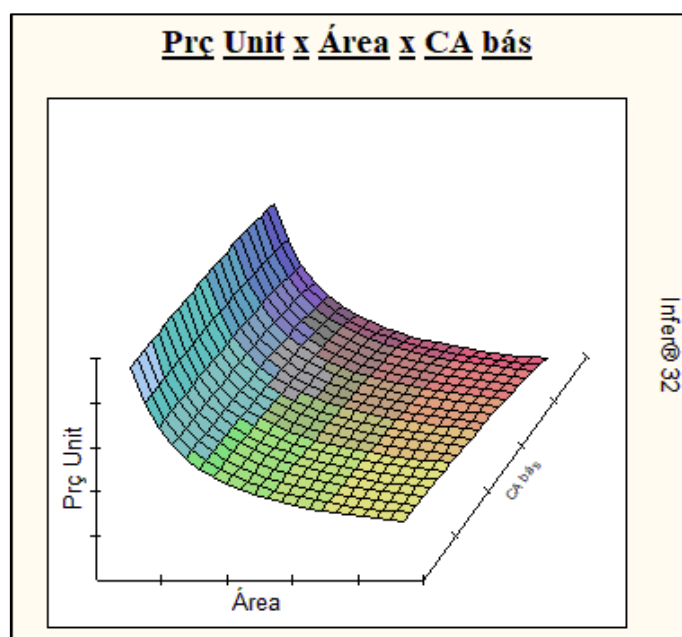
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 327,1278
- CA bás = 2,7927
- Testada = 14,4182
- Dist. ao mar = 439,5764

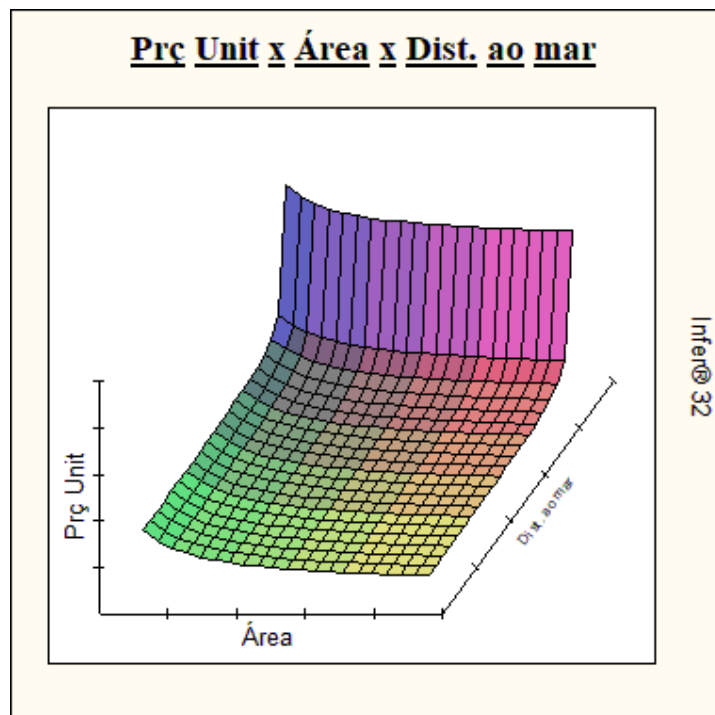
Limites dos eixos dos gráficos:

- Prç Unit : [763,6400 ; 5333,3300]
- Área : [154,0000 ; 897,0000]
- CA bás : [1,0000 ; 5,0000]
- Testada : [7,0000 ; 44,0000]
- Dist. ao mar : [40,0000 ; 2980,0000]

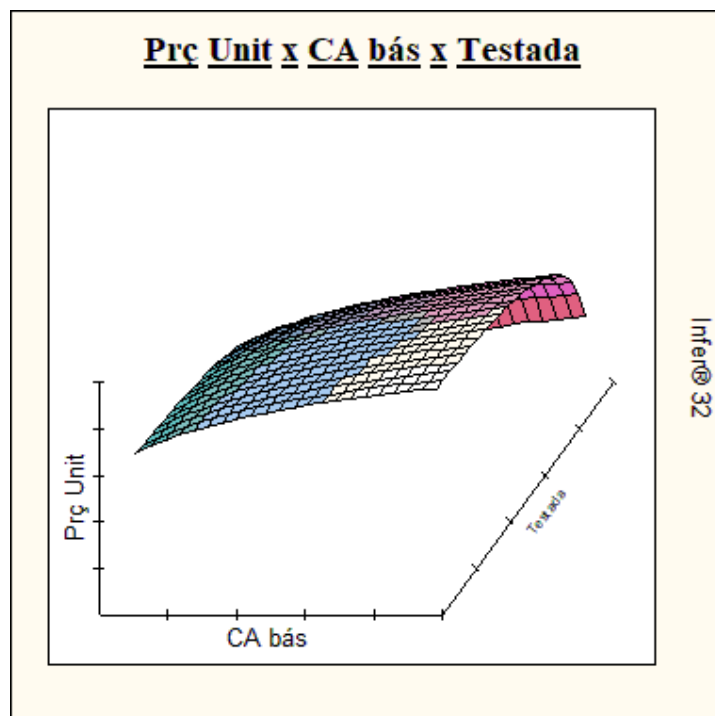




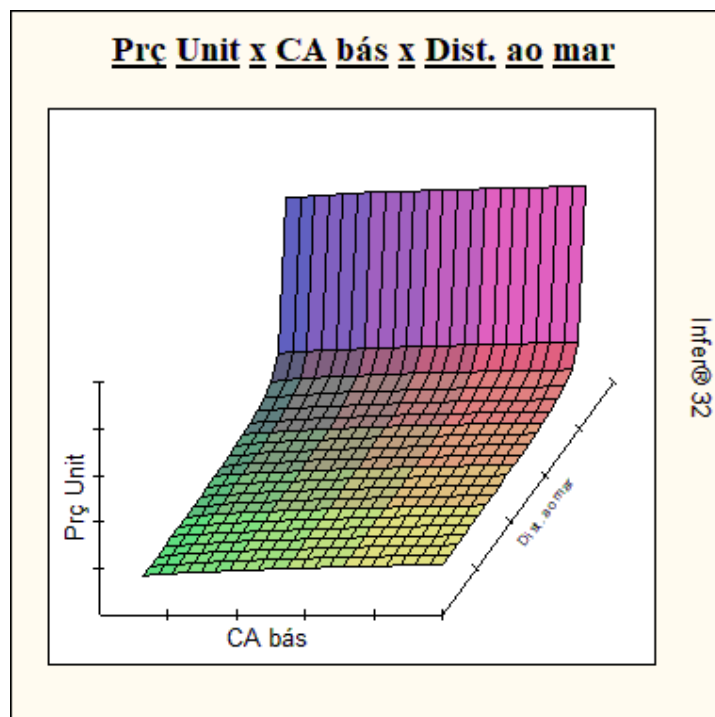
Gráficos da Regressão (3D)



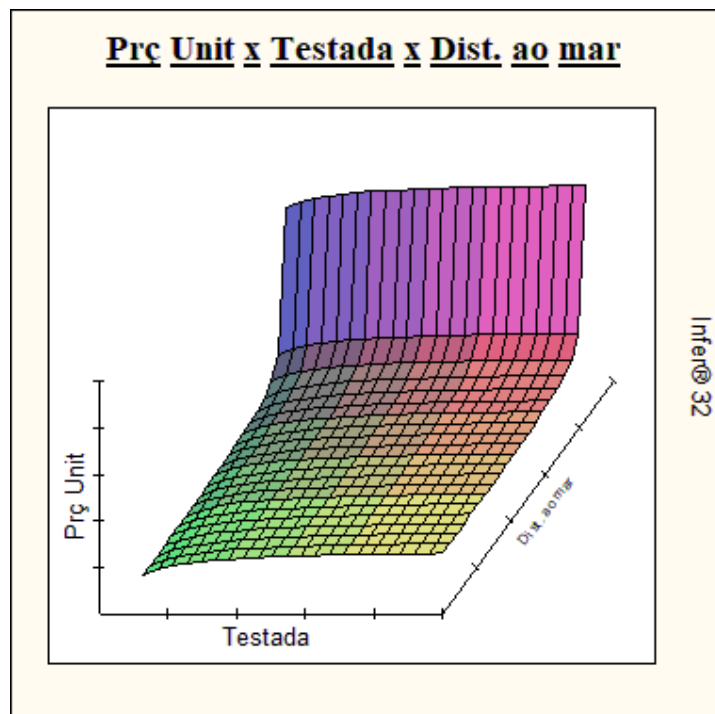
Gráficos da Regressão (3D)



Gráficos da Regressão (3D)



Gráficos da Regressão (3D)





ANEXO IV – TABELA DE COMPOSIÇÃO DO BDI PARA OBRAS / SERVIÇOS

TABELA DE COMPOSIÇÃO DO BDI PARA OBRAS / SERVIÇOS

Fórmula e parâmetros estabelecidos pelo Acórdão 2622/2013-TCU-Plenário

Tipos de Obras / Serviços Contemplados

Para o tipo de obra "CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS" enquadram-se: a construção e reforma de: edifícios, unidades habitacionais, escolas, hospitais, hotéis, restaurantes, armazéns e depósitos, edifícios para uso agropecuário, estações para trens e metropolitanos, estádios esportivos e quadras cobertas, instalações para embarque e desembarque de passageiros (em aeroportos, rodoviárias, portos, etc.), penitenciárias e presídios, a construção de edifícios industriais (fábricas, oficinas, galpões industriais, etc.), conforme classificação 4120-4 do CNAE 2.0. Também se enquadram pórticos, mirantes e outros edifícios de finalidade turística.

Conforme legislação tributária municipal, estimou-se a base de cálculo para o ISS em:	100,00%
Sobre a base de cálculo, foi definida a respectiva alíquota do ISS (entre 2% e 5%):	3,00%

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	Taxa Adotada
AC	Administração Central	5,00%
S	Seguros	0,90%
R	Riscos	1,10%
G	Garantias	0,05%
DF	Despesas Financeiras	1,00%
L	Lucro	6,00%
C	COFINS	3,00%
P	PIS	0,65%
ISS	ISS (variável conforme o município)	3,00%
CPRB	CPRB	0,00%
BDI sem desoneração (Fórmula do Acórdão TCU)		22,77%
Os Valores do BDI foram calculados com o emprego da fórmula:		$BDI = \frac{(1+AC+S+R+G)*(1+DF)*(1+L) - 1}{(1-C-P-ISS-CPRB)}$



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

ANEXO V – TABELA CUB SINDUSCON - SET/2025, A SER USADO EM OUT/2025



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

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Setembro/2025, para ser usado em Outubro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.718,81	0,24%
PP-4	2.470,55	0,26%
R-8	2.340,39	0,26%
PIS	1.889,62	0,27%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.257,12	0,21%
PP-4	3.020,18	0,21%
R-8	2.665,60	0,20%
R-16	2.573,09	0,20%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.963,58	0,22%
R-8	3.157,70	0,21%
R-16	3.318,72	0,16%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	3.056,34	0,15%
CSL-8	2.662,30	0,15%
CSL-16	3.551,85	0,15%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.229,46	0,16%
CSL-8	2.879,02	0,17%
CSL-16	3.829,02	0,17%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.901,55	0,19%
GI	1.497,87	0,09%

Sinduscon Grande Florianópolis-SC



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

ANEXO VI – MATRÍCULA DO IMÓVEL

CNM N°: 107607.2.0004982-05

REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Píçarras - SC.

Oficial: SAUL NOBREGA
CPF 102.599.360-78

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N° 4.982

FICHA
01 - 4.982

RUBRICA

MATRÍCULA N° 4.982-

DATA: 12/05/81.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO, situado no lugar "Armação", zona urbana da sede do Município de Penha, desta Comarca de Píçarras, Estado de Santa Catarina, com a área de 172,50 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: Na frente, que faz ao Sul, com uma rua projetada, 15,00 metros, e de fundos, que fazem ao Norte, com terras de Oswaldo Schwabe, 11,50 metros; extrema ao Leste e ao Oeste, com terras de Ismar Dionísio (Lotes N°s. 48 e 52); sem benfeitorias, representado pelo **LOTE N° 50**, do desmembramento sem denominação oficial, situado no lado par da rua acima citada, 1ª Quadra, distando da estrada geral Penha-Armação, lado Leste, 380,30 metros.-**

PROPRIETÁRIO: ISMAR DIONÍSIO, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF sob n° 121.711.409-25, residente e domiciliado em Itajaí-SC.
TÍTULO AQUISITIVO: Sob n° 57.100, fls. 90, do livro n° 3-AB, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, neste Estado.- A Oficial Maior: *[Assinatura]*

R-1-4.982- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 96, do livro n° 105, em data de 06/08/80, nas notas do Tabelião Júlio César, da Cidade de Itajaí-SC; ISMAR DIONÍSIO, acima qualificado, e sua mulher, MARIA IRACILDA VIEIRA DIONÍSIO, brasileira, professora, venderam à **PEDRO KOPECNY FILHO**, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF n° 056.469.529-72, residente e domiciliado em Itajaí-SC; pela quantia de Cr\$ 40.000,00-, o imóvel objeto desta Matrícula.- Protocolo n° 5.515, fls. 191.- Custas Cr\$ 800,00.- O referido é verdade e dou fé.- Píçarras(SC), 12 de maio de 1981.- A Oficial Maior: *[Assinatura]*

R-2-4.982- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 191, do livro n° 116, em data de 10/08/82, nas notas do Tabelião Júlio César, da Cidade de Itajaí-SC; **PEDRO KOPECNY FILHO**, acima qualificado, e sua mulher, CELIA ARACY KOPECNY, brasileira, do lar; venderam o imóvel objeto desta Matrícula, pela quantia de Cr\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros), à **ALDO JOSÉ CORRÊA**, brasileiro, casado, do comércio, portador do CPF n° 102.477.699-91, residente e domiciliado em Itajaí-SC.-* Protocolo n° 10.018, fls. 262, do livro n° 1-A.- O referido é verdade e dou fé.- Píçarras(SC), 16 de agosto de 1982.- A Oficial Maior: *[Assinatura]*

R-3-4.982- Conforme Carta de Adjudicação, extraída aos 23/01/84, pelo Escrivão, José Agenor de Aragão, da 2ª Vara Criminal e Feitos da Fazenda da Comarca de Itajaí-SC., subscrita pelo MM. Juiz de Direito Substituto, em Exercício naquela Comarca, Dr. Artur Jenichen Filho; - dos autos de Execução Fiscal, n° 83/80; 004/80; 042/80; 137/80 e 140/80, movido contra **FAMÁCIA CORRÊA LTDA.**, de **ALDO JOSÉ CORRÊA**, - para uso e conservação de seus direitos, de acordo com sentença do Dr. Bruno Carlini, MM. Juiz de Direito da Comarca de Itajaí-SC, prolatada aos 17/10/83; - foi adjudicado à **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, o imóvel objeto desta Matrícula, avaliado em Cr\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros).- Protocolo n° 16.107, fls. 57, do livro n° 1-B.- O referido é verdade e dou fé.-* Píçarras(SC), 29 de agosto de 1984.-* A Oficial Maior: *[Assinatura]*

MATRÍCULA N° 4.982

Segue no verso



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

CNM Nº: 107607.2.0004982-05

Continuação

AV.-4-4.982; PROTOCOLO Nº 141.643 de 25/02/2021.- Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 15/02/2021, para constar a transferência/alteração da titularidade do imóvel objeto desta matrícula, sem benfeitorias, para o **ESTADO DE SANTA CATARINA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia Virgílio Várzea (SC 401, km 05), nº 4.600, bairro Saco Grande, na Cidade de Florianópolis-SC; conforme art. 4º, parágrafo único, do Decreto Estadual nº 2.807, de 09/12/2009, do Estado de Santa Catarina; documentos arquivados neste Ofício. Balneário Piçarras, 26 de março de 2021. Dou fê. Alsenira dos Santos Zilio - Oficial. Em: Isento (art. 7º, I, da LCE/SC nº 755/2019). Selo de fiscalização: FXQ04713-EHAQ.

Oficial:

Alsenira dos Santos Zilio

PARA SIMPLES CONSULTA

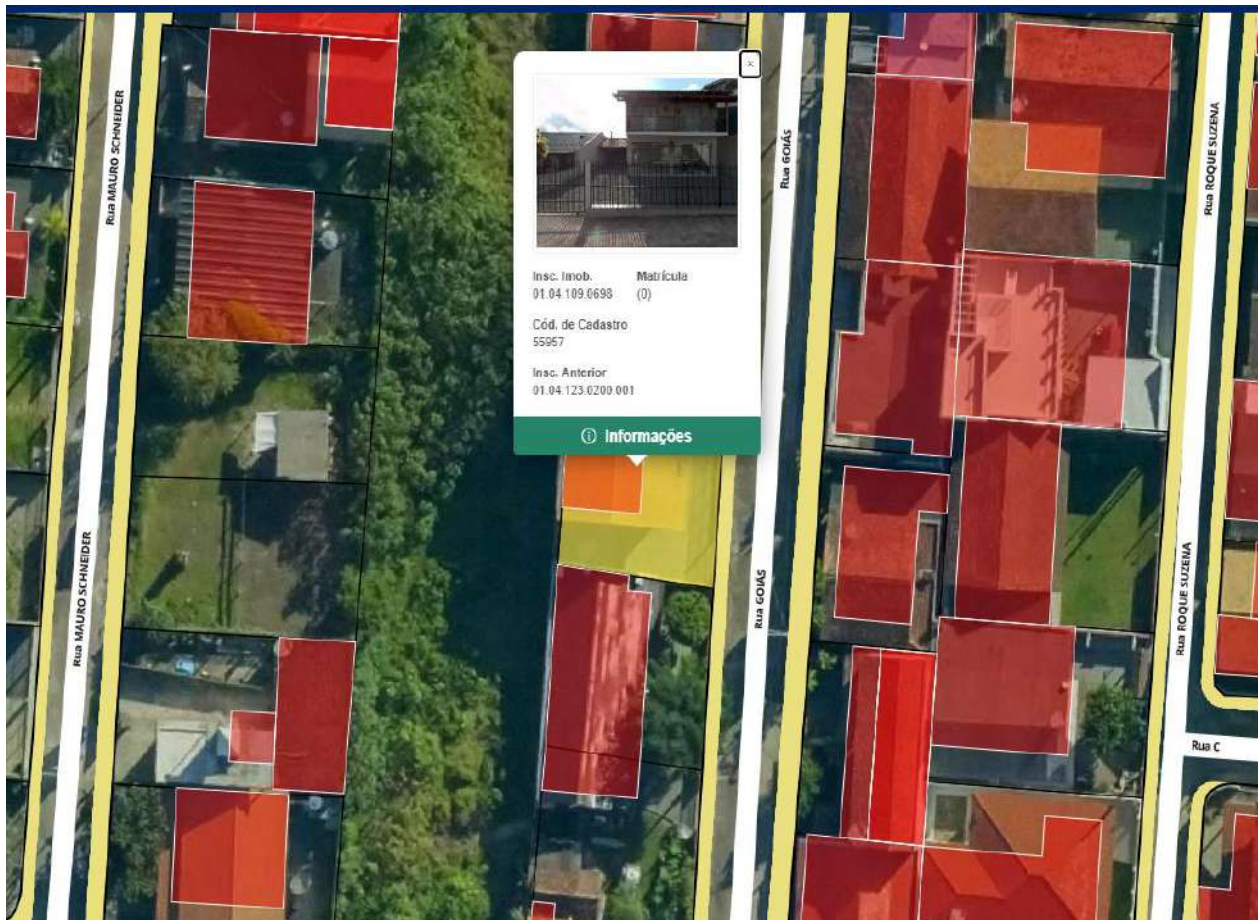
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Segue

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:29/07/2025 13:51:33



ANEXO VII – CADASTRO MUNICIPAL





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

ANEXO VIII – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

15/10/2025, 14:59

imp_servicomm.php (640x907)



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 10166711-6
MM Protocolo N° 2079070

ART autenticada eletronicamente via

CREA-SC

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

Contratado

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

Empresa Executora:

ESTADO DE SANTA CATARINA

C04854-8

Fone:

Fax:

ART Múltipla

Contratante

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

82.951.351/0001-42

Resumo do Contrato

LAUDO DE AVALIAÇÃO - SIPAC 554

Início em: 09/10/2025

Término em: 09/10/2025

Honorários:

Valor Obra/Serviço: R\$100,00

Identificação da Obra/Serviço

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Rua Goiás, 368
ARMADA PENHA SC
88385000

82.951.351/0001-42

Assinaturas

FLORIANOPOLIS
15/10/2025

BRUNO CEOTTO SOBRINHO
653.486.807-53

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
82951351000142

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

Reservado ao Responsável Técnico

Participação Técnica

Individual

Atividades

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
16 24	A2543	1,00	45

Entidade de Classe

IBAPE-SC

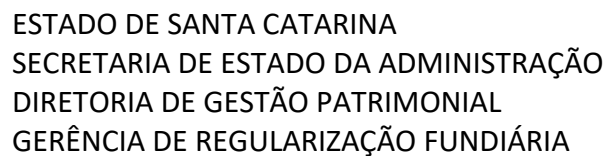
Regularização

Descrição Complementar

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

https://www.crea-sc.org.br/creanet/sartweb/multipla/imp_servicomm.php?art=10166711-6&codmm=2079070

1/1



ANEXO IX – ÁREA ESTIMADA DA EDIFICAÇÃO ERGUIDA NO ANO DE 2019

**Município de
Penha**

Você está em: [Inmobiliário, Mobiliário e Logradouros](#)

Localizar

Identificar

Distrito

Setor

Meio-flo

Quadra

Lote

Logradouro

Bairro

Piscina

Lista de unidades
X



0.0-1 - 30/11/2022 00:00:00

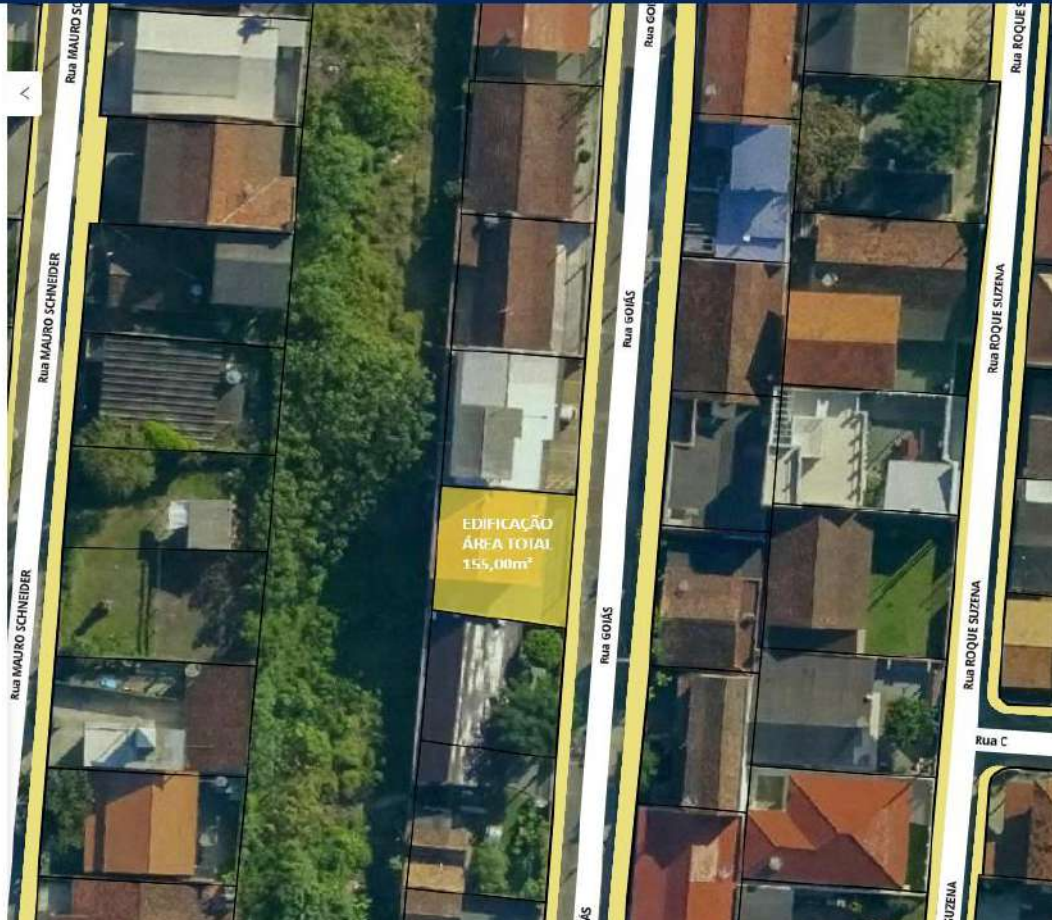
INFORMAÇÃO LOTE

Insc. Imob.	Cód. de Cadastro
01.04.109.0698	55957
Insc. Anterior	Cód. Auxiliar
01.04.123.0200.001	-
Matrícula	Tipo de Condomínio
(0)	N
Situação	
Edição de Lote	

Endereço >

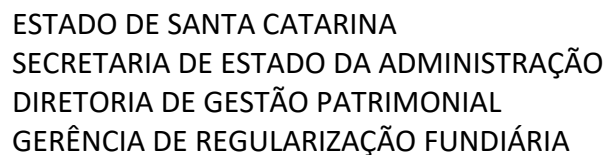
Testadas >

Itens de Cadastro >



EDIFICAÇÃO
ÁREA TOTAL
155,00m²

[Opções](#)

[illegible]



Assinaturas do documento



Código para verificação: **AT462O9E**

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



FABIANO WEBER (CPF: 003.XXX.449-XX) em 07/04/2022 às 11:05:44

Emitido por: "SGP-e", emitido em 07/04/2021 - 11:38:11 e válido até 07/04/2121 - 11:38:11.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMTI5OTJfMTMxMDdfMjAyMV9BVDQ2Mk85RQ==> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00012992/2021** e o código **AT462O9E** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **J0XT985B**

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



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 17/10/2025 às 15:41:31

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDI3NjlfMjk0MI8yMDI1X0owWFQ5ODVC> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00002769/2025** e o código **J0XT985B** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.