



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



OUT. 2025



SIGEP 4587



Imagem 1 – Vista frontal do imóvel avaliando
Endereço: Rua Pedro Lessa, 157 - Boa Vista, Joinville/SC
Coordenadas: 26°18'18.2"S 48°49'37.5"W

Terreno Urbano Bairro Boa Vista – Joinville/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.
FINALIDADE:	▪ Estimar o valor de mercado do imóvel, visando subsidiar a sua alienação através de leilão público.
TIPO DE AQUISIÇÃO:	▪ Transferência por Incorporação ao Patrimônio Público (sequestrado judicialmente)
METODOLOGIA(S):	▪ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
	A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2 e 4).
LOCALIZAÇÃO:	▪ Rua Pedro Lessa, 157 - Boa Vista, Joinville/SC.
COORDENADAS:	▪ 26°18'18.2"S 48°49'37.5"W
ÁREA TOTAL ESCRITURADA:	▪ Área informada na matrícula do terreno: 1.030,50 m ² ▪ Área georreferenciada: 977,47 m ² (adotada)
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 73.398 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville – SC ▪ Certidão Negativa de Ônus e Reipersecutória do Imóvel da data de 16 de abril de 2020; ▪ Baseado em parte do Plano Diretor de Joinville - Lei Complementar nº 470 de 09 de janeiro de 2017, Lei Complementar nº 261 de 18 de fevereiro de 2008 (Regulamentada pelas Leis Complementares nº 336/2011 e nº 523/2019) (não anexadas);
CADASTRO MUNICIPAL:	▪ Inscrição Imobiliária: 13.20.15.98.1120; ▪ Cad. Imobiliário: 2002686
ESPECIFICAÇÃO:	▪ Grau III de Fundamentação ▪ Grau III de Precisão

AVALIAÇÃO DE MERCADO INTERVALAR

Valor de Mínimo:	R\$ 1.137.957,67 (Um milhão, cento e trinta e sete mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e sete centavos).
Valor – Tendência Central (c/ arred.):	R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).
Valor de Máximo:	R\$ 1.264.756,04 (Um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e seis reais e quatro centavos).



SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
2.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	5
3.	OBJETIVO	5
4.	FINALIDADE	5
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6.	DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS	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 TERRENO	12
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
10.1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
	ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO	15
	ANEXO II - PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA	17
	ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER32.....	24
	ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL	57
	ANEXO V – BCI – CADASTRO MUNICIPAL	61
	ANEXO VI – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART	63



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 no registro R-5-73.398 da Matrícula nº 73.398 do Ofício do 1º de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville – SC, o avaliando pertence ao Estado de Santa Catarina - CNPJ: 82.951.229/0001-76.

3. OBJETIVO

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

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

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

4. FINALIDADE

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



5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado na Rua Pedro Lessa, 157 - Boa Vista, Joinville/SC, sendo identificado por meio da Matrícula nº 73.398, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville (Figuras 1 e 2).

Conforme consta no registro R-5-73.398 da referida matrícula, o imóvel é constituído por um terreno que foi incorporado ao Patrimônio Público do Estado de Santa Catarina, conforme Ofício Judicial nº 03860263889-000-060, datado de 05/11/2010, parte integrante do Processo nº 038.06.026.388-9, expedido pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Criminal da Comarca de Joinville, Dr. João Marcos Buch.

A área do terreno registrada na matrícula é de 1.030,50 m². No entanto, conforme levantamento georreferenciado realizado in loco, a área efetiva apurada é de 977,47 m². Para fins da presente avaliação, foi considerada a área obtida no georreferenciamento, por retratar as dimensões reais do imóvel.

Em setembro de 2020, por meio de Levantamento Topográfico Cadastral realizado no imóvel pela equipe de agrimensores da DGPA/SEA, foram identificadas duas edificações do tipo galpão no terreno. Contudo, na presente data, o imóvel encontra-se desocupado, sem qualquer construção remanescente.

O avaliando encontra-se localizado em Área Urbana de Adensamento Prioritário (AUAP), que admite uso do solo para fins residenciais e comerciais. A região conta com ruas pavimentadas, água tratada, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Ficha Nº - 01 - Ano 1.993.
Matrícula Nº - 73.398 - Data: 02 de agosto de 1.993.-		
<u>IMÓVEL</u> :- Um terreno situado nesta cidade, fazendo frente / com 18,00 metros para a rua Pedro Lessa, tendo de fundos ' pelo lado direito de quem da rua olha 56,50 metros, confrontando-se com terras de Kuniberto Sacht (edif. nº-181) e pelo lado esquerdo com 58,00 metros confrontando com terras de Pedro R. Castelhana (edif.-135), fazendo o travessão dos fundos com 18,00 metros com terras de Roberto Felício Xavier, contendo a área total de 1.030,50 metros quadrados.-		
<u>BENEFITÓRIAS</u> :- Não há.- Ins.Imob. 13.20.15.98.1120.000.-		
<u>PROPRIETÁRIO</u> :- ALFREDO REINKE; aposentado e sua mulher MARGOT ELISABETH REINKE, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF nº-007.209.259-91, / residentes nesta cidade.-		
<u>REGISTRO ANTERIOR</u> :- Transcrição nº-26.986 do Lº 3/U, neste cartório.-		
Oficial _____		
		- 1º CIRCUNSCRIÇÃO



Figura 1 - Matrícula do avaliando.

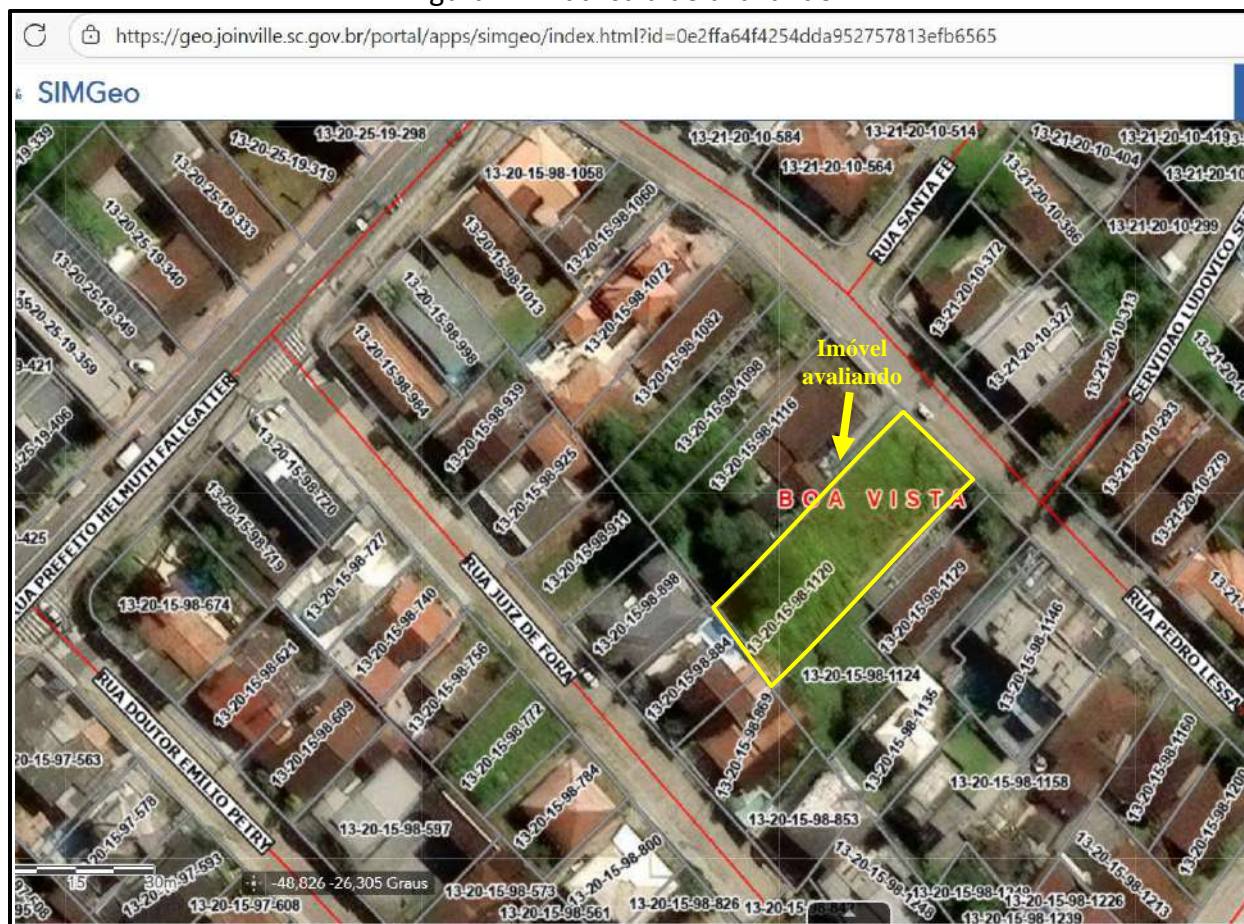


Figura 2 – Localização do avaliando.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- Matrícula nº 73.398, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville;
- Vistoria realizada em 08 de outubro de 2025;
- Verificação das características dos elementos urbanísticos 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 próximo ao centro urbano de Joinville e apresenta concentração de residências no seu entorno;
- g) Na realização da presente avaliação foi considerada a área de 977,47 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): **baixa;**
- 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, com relação à localidade em estudo, e considerando o cenário atual, existe previsão de absorção lenta do bem pelo mercado imobiliário local.



9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

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

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

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

[Grifos não constantes no original]

E, conforme definido no subitem 7.2.1 da aludida Norma:

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

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

9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes: Área, Renda IBGE, Coeficiente de Aproveitamento e Distância à Praça Bailarina Liselott, sendo a variável dependente o Preço Unitário (R\$/m²). Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: Gabarito (m), Distância ao Rio (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:

- a) **Área (m²)** – variável numérica que representa a área do terreno em m². Na presente avaliação foi considerada a área de 977,47 m², obtida em georreferenciamento realizado in loco pela equipe de agrimensores da DGPA/SEA (Anexo VI);
- b) **Renda per capita IBGE (R\$)** – variável numérica que representa a Renda IBGE 2022, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado;
- c) **Coefficiente de Aproveitamento** – variável numérica que representa o coeficiente de aproveitamento do terreno, de acordo com o plano diretor municipal;
- d) **Distância ao Polo Valorizante (m)** – variável numérica que indica a distância do imóvel até o polo valorizante (polo que agrega valor, como proximidade com a Catedral, Prefeitura, Praça Central ou Shopping). No presente caso adotou-se como Polo Valorizante a Praça Bailarina Liselott.

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:

$$[\text{Prç Unit}] = 1 / (-1,0632 \times 10^{-3} + 2,6312 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,8162 / [\text{Renda IBGE}] - 3,6006 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Coef.}])$$



Aprov.) + $1,5377 \times 10^{-7} \times [\text{Dist. à Prç. Bail. Liselott}]$

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

Valor unitário do terreno (R\$/m ²) – V _{unit}			
Imóvel	V _{unit_min}	V _{unit_estim}	V _{unit_max}
Terreno avaliando	R\$ 1.164,19/m ²	R\$ 1.225,62/m ²	R\$ 1.293,91/m ²

Onde:

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

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.

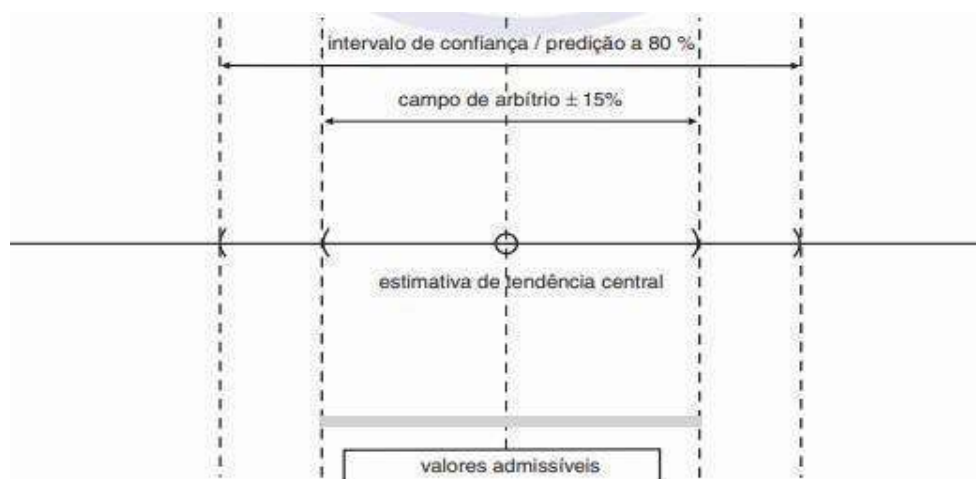


Figura 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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\$ 1.164,19/m ²	R\$ 1.225,62/m ²	R\$ 1.293,91/m ²	Manter
Campo de Arbítrio	R\$ 1.041,78/m ²	R\$ 1.225,62/m ²	R\$ 1.409,46/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 TERRENO

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

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

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

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

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:

$$VT_{\text{mim}} = (977,47 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.164,19/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{mim}} = \text{R\$ } 1.137.957,67 \quad (\text{Valor fornecido pelo INFER})$$

b) Valor de mercado médio:

$$VT_{\text{estim}} = (977,47 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.225,62/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{estim}} = \text{R\$ } 1.198.011,09 \quad (\text{Valor fornecido pelo INFER})$$

c) Valor de mercado máximo:

$$VT_{\text{max}} = (977,47 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.293,91/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{max}} = \text{R\$ } 1.264.756,04 \quad (\text{Valor fornecido pelo INFER})$$



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

V_{arredondado} = R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos 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.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Tabela 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 se 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

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 10,55 %, 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\$ 1.164,19 /m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 1.293,91 /m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 1.225,62/m².

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor médio} = \frac{(1.293,91 - 1.164,19) \times 100\%}{1.225,62} = 10,55 \%$$

(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.

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 – Certidão do Imóvel;

ANEXO V - BCI – Cadastro Municipal.

ANEXO VI – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;

ANEXO VII – Levantamento Topográfico Planimétrico Cadastral



ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Vista frontal do terreno avaliando e da Rua Pedro Lessa.



Fotos 03 e 04 – Vista da calçada e do muro frontal e do trecho, à direita, desprovido de fechamento.



Fotos 05 e 06 – Vista frontal do terreno à partir da Rua Pedro Lessa.



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



Fotos 07 e 08 – Vista frontal do terreno.



Fotos 09 e 10 – Vista interna do terreno voltada para os fundos.



Fotos 11 e 12 – Vista interna do terreno voltada para a Rua Pedro Lessa.



ANEXO II - PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA

PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - JOINVILLE/SC (OUTUBRO/2025)																	
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Setores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Gabarito [m]	Dist. a PFG. Bail. Liselott [m]	Distância ao Rio	Tipo de pavimento	Posição
1		CASARÃO IMÓVEIS CRECI 185-J Ref: CI2381	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-boa-vista-2731m2-RS1980000/id-6158798/	26°18'21.5"S 48°49'47.4"W	Rua Prefeito Helmuth Fallgatter, s/n - Boa Vista, Joinville/SC	Boa Vista	AUAC / SA-04	1.980.000,00	2.731,00	725,01	7.343,03	1,5	9,00	1.890,00	633,00	Asfalto	Meio de Quadra
2		ELAINE RÉGIS CRECI 57479 Ref: TE00011	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-boa-vista-1837m2-RS1620000/id-28851573/	26°18'36.9"S 48°50'02.6"W	Rua Aubé, 1302 - Boa Vista, Joinville - SC	Boa Vista	AUAC - SE-10	1.620.000,00	1.837,00	881,87	7.343,03	1,5	15,00	1.700,00	50,00	Asfalto	Meio de Quadra
3		ANAGÊ IMÓVEIS (VENDAS) CRECI 1216 Ref: 24976N	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-boa-vista-774m2-RS6980000/id-14612528/	26°18'04.2"S 48°49'37.0"W	Rua das Violetas, s/n, Boa Vista, Joinville/SC	Boa Vista	AUAC / SA-04	698.000,00	774,00	901,81	3.371,00	1,5	9,00	2.120,00	943,00	Asfalto	Meio de Quadra
4		JURERE NORTH HUNTERS CRECI 5505 Ref: TE0134_JNH	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-boa-vista-492m2-RS4500000/id-27632807/	26°18'12.6"S 48°48'50.4"W	R. Raul Borges - Boa Vista, Joinville - SC	Boa Vista	AUAS / SA-03	450.000,00	492,00	914,63	2.919,99	2,0	15,00	3.420,00	153,00	Asfalto	Meio de Quadra
5		LISBOA IMÓVEIS CRECI 8292J Ref: WZK-1334	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-boa-vista-408m2-RS4000000/id-32213247/?relatedAds=true	26°18'24.1"S 48°49'25.3"W	Rua Jaguarão, s/n, Boa Vista, Joinville/SC	Boa Vista	AUAS / SA-03	400.000,00	408,00	980,39	2.827,18	2,0	15,00	2.500,00	261,00	Lajota	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - JOINVILLE/SC (OUTUBRO/2025)																	
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Setores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Gabarito [m]	Dist. a PTÇ. Bail. Liselott Iml	Distância ao Rio	Tipo de pavimento	Posição
6		RDA IMOBILIÁRIA CRECI 3667-J Ref: RDA774	https://www.chavesnamo.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-boa-vista-1037m2-RS1200000/id-18083758/	26°18'21.4"S 48°50'14.2"W	Rua Aubé, s/n - Boa Vista, Joinville - SC	Boa Vista	AUAP SE-02	1.200.000,00	1.037,93	1.156,15	7.343,03	3,0	25,00	1.190,00	90,00	Asfalto	Meio de Quadra
7		Ref: TE0164	https://www.chavesnamo.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-boa-vista-612m2-RS864000/id-31310991/?relatedAds=true	26°17'52.3"S 48°49'14.5"W	R. Pref. Helmuth Fallgatter, s/n - Boa Vista, Joinville - SC	Boa Vista	AUAP / SA-02	864.000,00	612,00	1.411,76	3.278,66	3,0	25,00	2.780,00	845,00	Asfalto	Meio de Quadra
8		TORQUATO MAIA CRECI 23474 Ref: 265	https://www.chavesnamo.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-boa-vista-436m2-RS749000/id-29816067/	26°18'19.0"S 48°49'44.6"W	R. Pref. Helmuth Fallgatter, s/n - Boa Vista, Joinville - SC	Boa Vista	AUAC / SA-04	749.000,00	436,00	1.717,89	7.343,03	1,5	9,00	1.950,00	713,00	Asfalto	Esquina
9		Anagê Imóveis LTDA Cód. anunciante: 27974 Cód. Viva Real: 2813765207	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bucarein-bairros-joinville-494m2-venda-RS580000-id-2813765207/?source=ranking%2Crp	26°19'12.6"S 48°50'17.6"W	Rua Calisto Zattar, s/n - Bucarein, Joinville - SC	Bucarein	AUAP - SA-01	580.000,00	494,91	1.171,93	4.521,79	4,0	45,00	2.300,00	178,00	Asfalto	Meio de Quadra
10		Imovcon Inteligência Imobiliária Ltda Cód. anunciante: 767_2-3591914 Cód. Viva Real: 2832049891	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bucarein-bairros-joinville-1760m2-venda-RS2300000-id-2832049891/?source=ranking%2Crp	26°18'46.6"S 48°50'19.9"W	Rua Presidente Affonso Penna, s/n - Bucarein, Joinville - SC	Bucarein	AUAP - SA-01	2.300.000,00	1.760,00	1.306,82	6.259,69	4,0	45,00	1.570,00	431,00	Paralelep.	Meio de Quadra








PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - JOINVILLE/SC (OUTUBRO/2025)

Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Setores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Gabarito [m]	Dist. a Prç. Bail. Liselott [m]	Distância ao Rio	Tipo de pavimento	Posição
11		Imobiliária zibell Ref: V40101	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-centro-1700m2-RS3400000/id-2373376/?relatedAds=true	26°18'24.8"S 48°50'28.1"W	Av. Coronel Procópio Gomes, 116 - Bucarein, Joinville/SC	Bucarein	AUAP - SE-01	3.400.000,00	1.700,00	2.000,00	5.025,25	4,0	30,00	910,00	201,00	Asfalto	Meio de Quadra
12		Chaluzim imóveis Ref: 288	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-centro-574m2-RS2500000/id-20056703/?relatedAds=true	26°18'24.6"S 48°51'00.4"W	R. Jaguaruna, 326 - Centro, Joinville - SC	Centro	AUAP - SA-01	1.300.000,00	1.068,00	1.217,23	16.143,10	4,0	45,00	614,00	690,00	Asfalto	Meio de Quadra
13		THE ONE IMÓVEIS CRECI 4378 Ref: ONE5017	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-centro-313m2-RS850000/id-33250687/?relatedAds=true	26°18'25.1"S 48°50'33.4"W	R. Professora Laura Andrade, 131 - Centro, Joinville - SC	Centro	AUAP - SE-01	850.000,00	313,00	2.715,65	5.025,25	4,0	30,00	813,00	301,00	Asfalto	Meio de Quadra
14		OTTO HOUSE LAR & PATRIMÔNIO CRECI 2189 Ref: 72899 Entre em contato com a Zisiane:	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-centro-471m2-RS1500000/id-27650318/?relatedAds=true	26°18'26.0"S 48°50'36.9"W	Rua Ministro Calógeras, s/n, Centro, Joinville	Centro	AUAP - SE-01	1.500.000,00	471,00	3.184,71	5.025,25	4,0	30,00	774,00	213,00	Asfalto	Meio de Quadra
15		Chaluzim imóveis Ref: 239	https://www.chavesnoma.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-anita-garibaldi-590m2-RS600000/id-14808338/	26°19'18.1"S 48°51'39.1"W	Rua da Independência, s/n - Anita Garibaldi, Joinville - SC	Anita Garibaldi	AUAP SA-02	600.000,00	590,00	1.016,95	7.078,71	3,0	25,00	2.570,00	2.100,00	Asfalto	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - JOINVILLE/SC (OUTUBRO/2025)																	
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Setores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Gabarito [m]	Dist. à Prç. Bail. Liselott	Distância ao Rio	Tipo de pavimento	Posição
16		THE ONE IMÓVEIS CRECI 4378 Ref: ONE5446	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-anita-garibaldi-1778m2-RS2400000/id-33629393/	26°19'09.1"S 48°51'57.4"W	R. Ottokar Doerffel, s/n - Anita Garibaldi, Joinville - SC	Anita Garibaldi	AUAP SA-02	2.400.000,00	1.778,00	1.349,83	5.835,48	3,0	25,00	2.640,00	2.620,00	Asfalto	Esquina
17		Galeria Imoveis Ltda - Epp Creci: 01889-J-SC Cód. anunciante: 3826 Código no Viva Real: 2741242860	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-anita-garibaldi-bairros-joinville-1162m2-venda-RS1663000-id-2741242860/?source=ranking%2Crp	26°19'07.8"S 48°50'54.8"W	R. Rondônia, 154 - Anita Garibaldi, Joinville - SC	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.663.000,00	1.162,00	1.431,15	7.203,47	4,0	45,00	1.920,00	995,00	Paralelep.	Meio de Quadra
18		W PRIME IMÓVEIS LTDA CRECI 3153J Ref: WP6458	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-anita-garibaldi-790m2-RS1190000/id-30118203/?relatedAds=true	26°18'46.5"S 48°51'22.4"W	Rua Porto União, 1193, Anita Garibaldi, Joinville	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.190.000,00	790,00	1.506,33	6.854,00	4,0	45,00	1.490,00	1.300,00	Asfalto	Meio de Quadra
19		W PRIME IMÓVEIS LTDA CRECI 3153J Ref: WP6403	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-anita-garibaldi-744m2-RS1180000/id-29471784/?relatedAds=true	26°18'52.8"S 48°51'14.6"W	R. Porto União, 890 - Anita Garibaldi, Joinville - SC	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.180.000,00	744,00	1.586,02	7.218,18	4,0	45,00	1.570,00	1.190,00	Asfalto	Meio de Quadra
20		Imobiliária Zibell V74212	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-anita-garibaldi-776m2-RS1300000/id-24929771/?relatedAds=true	26°18'56.1"S 48°50'59.5"W	R. Rio Grande do Sul, 742 - Anita Garibaldi, Joinville - SC	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.300.000,00	776,25	1.674,72	7.165,97	4,0	45,00	1.570,00	1.330,00	Asfalto	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - JOINVILLE/SC (OUTUBRO/2025)																	
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Setores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Gabarito [m]	Dist. à Prç. Bail. Liselott	Distância ao Rio	Tipo de pavimento	Posição
21		Anagê Imóveis LTDA Cód. anunciante: 21377 Cód. Viva Real: 2750185100	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-anita-garibaldi-bairros-joinville-1171m2-venda-RS1990000-id-2750185100/?source=showcase%2Cldp	26°18'58.8"S 48°50'47.0"W	Rua Anita Garibaldi, s/n - Anita Garibaldi, Joinville - SC	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.990.000,00	1.171,00	1.699,40	7.769,81	4,0	45,00	1.660,00	1.020,00	Asfalto	Meio de Quadra
22		Anagê Imóveis LTDA Código do anunciante: 20409N Código no Viva Real: 2745208560	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-anita-garibaldi-bairros-joinville-1140m2-venda-RS1995000-id-2745208560/?source=raking%2Crp	26°19'14.3"S 48°50'51.0"W	R. Eugênio Moreira, s/n - Anita Garibaldi, Joinville - SC	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.995.000,00	1.140,00	1.750,00	7.203,47	4,0	45,00	2.120,00	807,00	Paralelep.	Meio de Quadra
23		BOARETTO IMÓVEIS LTDA CRECI: 5144J (47) 3028-9394 (47) 9706-8345	https://boarettoimoveis.com.br/imovel/terreno-iririu-joinville-sc-71297562	26°15'59.6"S 48°49'32.7"W	Rua Xaxim, s/n - Iriirú, Joinville - SC	Iriirú	AUAC - SA-04	2.800.000,00	5.100,00	549,02	4.249,46	1,5	9,00	4.480,00	634,00	Asfalto	Meio de Quadra
24		Imobiliária 636 Ltda. CRECI: 01586-J-SC (47) 3451-0636 (47) 99190-0636	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iririu-bairros-joinville-849m2-venda-RS597000-id-2574763325/	26°16'32.8"S 48°49'45.0"W	R. Tangará, 265 - Iriirú, Joinville - SC Coordenadas: -26.275784, -48.829174	Iriirú	AUAC - SA-04	597.000,00	849,00	703,18	4.098,71	1,5	9,00	3.430,00	1.880,00	Terra	Meio de Quadra
25		The One Imóveis CRECI: 4378-J (47) 3801-0111 (47) 99946-4006 Cód. anunciante: ONE4388 Cód.Viva Real: 2615056799	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iririu-bairros-joinville-900m2-venda-RS550000-id-2615056799/	26°15'59.1"S 48°49'32.6"W	Rua Xaxim, 528 - Iriirú, Joinville - SC	Iriirú	AUAC - SA-04	650.000,00	900,00	722,22	4.249,46	1,5	9,00	4.500,00	2.530,00	Asfalto	Meio de Quadra




PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - JOINVILLE/SC (OUTUBRO/2025)

Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Setores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Gabarito [m]	Dist. à Prç. Bail. Liselott	Distância ao Rio	Tipo de pavimento	Posição
26		CASARÃO IMÓVEIS CRECI 185-J Ref: CB353	https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-iririu-420m2-RS3800000/id-29833581/	26°16'47.0"S 48°49'17.7"W	Rua Cel. Camacho, s/n - Iriirú, Joinville - SC	Iriirú	AUAC - SA-04	380.000,00	420,00	904,76	4.160,39	1,5	9,00	3.590,00	1.660,00	Paralelep.	Meio de Quadra
27		Novaes imóveis Ref: TE0127	https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-guanabara-810m2-RS14000000/id-28758253/	26°19'04.7"S 48°49'41.7"W	Rua Santo Agostinho, s/n - Guanabara, Joinville - SC	Guanabara	AUAP - SA-02	1.400.000,00	810,00	1.728,40	4.947,91	3,0	25,00	2.700,00	268,00	Asfalto	Meio de Quadra
28		ANAGÊ IMÓVEIS CRECI 1216 Ref: 24005	https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-america-359m2-RS735000/id-10222815/?relatedAds=true	26°16'56.1"S 48°50'53.2"W	R. Alm. Barroso - América, Joinville - SC	América	AUAP - SA-02	735.000,00	359,26	2.045,87	6.864,19	3,0	25,00	2.150,00	190,00	Asfalto	Esquina
29		Multicentros Participações Lda. Creci: 011963-F-RJ Cód. anunciante: JoinvilleSC Cód. Zap: 2427423494	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-gloria-joinville-sc-9786m2-id-2427423494/?source=raking%2Crp	26°17'36.7"S 48°52'33.4"W	Rua Quinze de Novembro, 3580 - Glória, Joinville - SC	Glória	AUAP - SA-02	6.000.000,00	9.786,00	613,12	6.083,06	3,0	25,00	2.910,00	3.300,00	Asfalto	Esquina
30		HANSEN IMÓVEIS CRECI 5795J Ref: TE0145	https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-floresta-800m2-RS895000/id-23912839/?relatedAds=true	26°19'22.9"S 48°51'09.4"W	R. São Roque, 115 - Floresta, Joinville - SC	Floresta	AUAP - SA-02	895.000,00	800,00	1.118,75	5.189,25	3,0	25,00	2.420,00	1.260,00	Asfalto	Meio de Quadra



PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL AVALIANDO - JOINVILLE/SC (OUTUBRO/2025)

Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Macrozon. Setores	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Gabarito [m]	Dist. à Prç. Bail. Liselott	Distância ao Rio	Tipo de pavimento	Posição
31		BOARETTO IMÓVEIS LTDA CRECI: 5144J (47) 3028-9394 (47) 9706-8346	https://boarettoimoveis.com.br/imovel/terreno-nova-brasilia-joinville-sc-TE00053	26°20'19.4"S 48°52'47.2"W	Rua Minas Gerais, s/n - Nova Brasília, Joinville - SC	Nova Brasília	AUAC - SA-04	1.700.000,00	3.791,00	448,43	3.491,10	1,5	9,00	5.170,00	4.360,00	Asfalto	Meio de Quadra
32		Douglas Imóveis Creci: 02126-J-SC Cód. anunciante: DI246 Cód. Viva Real: 2632554357	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-catarina-bairros-joinville-3415m2-venda-RS1390000-id-2632554357/?source=ranking%2Crp	26°21'12.7"S 48°50'49.8"W	Rua Santa Catarina, s/n - Santa Catarina, Joinville - SC	Santa Catarina	AUAS - SA-03	1.390.000,00	3.415,00	407,03	4.236,18	2,0	15,00	5.770,00	3.410,00	Asfalto	Esquina
33		OTTO HOUSE LAR & PATRIMÔNIO CRECI 2189 Ref: 72326	https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-santo-antonio-555m2-RS730000/id-18417983/?relatedAds=true	26°16'32.4"S 48°51'24.4"W	R. Marcílio Dias, s/n - Santo Antônio, Joinville - SC	Santo Antônio	AUAP - SA-02	730.000,00	555,48	1.314,18	6.508,08	3,0	25,00	3.020,00	612,00	Asfalto	Meio de Quadra



ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER32

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 08/Out/2025

Nome do Arquivo: C:\Users\bruno.sobrinho\GEIMO\SIGEP 4587 - Joinville.IW3

Amostra

Nº Am.	«Bairro»	«Macrozon. Setores»	«Valor»	Área	Prç Unit	Renda IBGE
1	Boa Vista	AUAC / SA-04	1.980.000,00	2.731,00	725,01	7.343,03
2	Boa Vista	AUAC - SE-10	1.620.000,00	1.837,00	881,87	7.343,03
3	Boa Vista	AUAC / SA-04	698.000,00	774,00	901,81	3.371,00
4	Boa Vista	AUAS / SA-03	450.000,00	492,00	914,63	2.919,99
5	Boa Vista	AUAS / SA-03	400.000,00	408,00	980,39	2.827,18
6	Boa Vista	AUAP SE-02	1.200.000,00	1.037,93	1.156,15	7.343,03
7	Boa Vista	AUAP / SA-02	864.000,00	612,00	1.411,76	3.278,66
8	Boa Vista	AUAC / SA-04	749.000,00	436,00	1.717,89	7.343,03
9	Bucarein	AUAP - SA-01	580.000,00	494,91	1.171,93	4.521,79
10	Bucarein	AUAP - SA-01	2.300.000,00	1.760,00	1.306,82	6.259,69
11	Bucarein	AUAP - SE-01	3.400.000,00	1.700,00	2.000,00	5.025,25
«12»	Centro	AUAP - SA-01	1.300.000,00	1.068,00	1.217,23	16.143,10
13	Centro	AUAP - SE-01	850.000,00	313,00	2.715,65	5.025,25
14	Centro	AUAP - SE-01	1.500.000,00	471,00	3.184,71	5.025,25
15	Anita Garibaldi	AUAP SA-02	600.000,00	590,00	1.016,95	7.078,71
16	Anita Garibaldi	AUAP SA-02	2.400.000,00	1.778,00	1.349,83	5.835,48
17	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.663.000,00	1.162,00	1.431,15	7.203,47
18	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.190.000,00	790,00	1.506,33	6.854,00
19	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.180.000,00	744,00	1.586,02	7.218,18
20	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.300.000,00	776,25	1.674,72	7.165,97
21	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.990.000,00	1.171,00	1.699,40	7.769,81
22	Anita Garibaldi	AUAP SA-01	1.995.000,00	1.140,00	1.750,00	7.203,47
23	Irirú	AUAC - SA-04	2.800.000,00	5.100,00	549,02	4.249,46
24	Irirú	AUAC - SA-04	597.000,00	849,00	703,18	4.098,71
25	Irirú	AUAC - SA-04	650.000,00	900,00	722,22	4.249,46
26	Irirú	AUAC - SA-04	380.000,00	420,00	904,76	4.160,39
27	Guanabara	AUAP - SA-02	1.400.000,00	810,00	1.728,40	4.947,91
28	América	AUAP - SA-02	735.000,00	359,26	2.045,87	6.864,19
29	Glória	AUAP - SA-02	6.000.000,00	9.786,00	613,12	6.083,06
30	Floresta	AUAP - SA-02	895.000,00	800,00	1.118,75	5.189,25
31	Nova Brasília	AUAC - SA-04	1.700.000,00	3.791,00	448,43	3.491,10
«32»	Santa Catarina	AUAS - SA-03	1.390.000,00	3.415,00	407,03	4.236,18
33	Santo Antônio	AUAP - SA-02	730.000,00	555,48	1.314,18	6.508,08

Nº Am.	Coef. Aprov.	«Gabarito [m]»	Dist. à Prç. Bail. Liselott	«Distância ao Rio»
1	1,50	9,00	1.890,00	633,00
2	1,50	15,00	1.700,00	50,00
3	1,50	9,00	2.120,00	943,00
4	2,00	15,00	3.420,00	153,00
5	2,00	15,00	2.500,00	261,00
6	3,00	25,00	1.190,00	90,00
7	3,00	25,00	2.780,00	845,00
8	1,50	9,00	1.950,00	713,00
9	4,00	45,00	2.300,00	178,00
10	4,00	45,00	1.570,00	431,00
11	4,00	30,00	910,00	201,00
«12»	4,00	45,00	614,00	690,00



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

13	4,00	30,00	813,00	301,00
14	4,00	30,00	774,00	213,00
15	3,00	25,00	2.570,00	2.100,00
16	3,00	25,00	2.640,00	2.620,00
17	4,00	45,00	1.920,00	995,00
18	4,00	45,00	1.490,00	1.300,00
19	4,00	45,00	1.570,00	1.190,00
20	4,00	45,00	1.570,00	1.330,00
21	4,00	45,00	1.660,00	1.020,00
22	4,00	45,00	2.120,00	807,00
23	1,50	9,00	4.480,00	634,00
24	1,50	9,00	3.430,00	1.880,00
25	1,50	9,00	4.500,00	2.530,00
26	1,50	9,00	3.590,00	1.660,00
27	3,00	25,00	2.700,00	268,00
28	3,00	25,00	2.150,00	190,00
29	3,00	25,00	2.910,00	3.300,00
30	3,00	25,00	2.420,00	1.260,00
31	1,50	9,00	5.170,00	4.360,00
«32»	2,00	15,00	5.770,00	3.410,00
33	3,00	25,00	3.020,00	612,00

Nº Am.	«Tipo de pavimento»	«Posição»
1	Asfalto	[x]Meio de Quadra
2	Asfalto	[x]Meio de Quadra
3	Asfalto	[x]Meio de Quadra
4	Asfalto	[x]Meio de Quadra
5	Lajota	[x]Meio de Quadra
6	Asfalto	[x]Meio de Quadra
7	Asfalto	[x]Meio de Quadra
8	Asfalto	[]Esquina
9	Asfalto	[x]Meio de Quadra
10	Lajota	[x]Meio de Quadra
11	Asfalto	[x]Meio de Quadra
«12»	Asfalto	[x]Meio de Quadra
13	Asfalto	[x]Meio de Quadra
14	Asfalto	[x]Meio de Quadra
15	Asfalto	[x]Meio de Quadra
16	Asfalto	[]Esquina
17	Lajota	[x]Meio de Quadra
18	Asfalto	[x]Meio de Quadra
19	Asfalto	[x]Meio de Quadra
20	Asfalto	[x]Meio de Quadra
21	Asfalto	[x]Meio de Quadra
22	Lajota	[x]Meio de Quadra
23	Asfalto	[x]Meio de Quadra
24	Terra	[x]Meio de Quadra
25	Asfalto	[x]Meio de Quadra
26	Lajota	[x]Meio de Quadra
27	Asfalto	[x]Meio de Quadra
28	Asfalto	[]Esquina
29	Asfalto	[]Esquina
30	Asfalto	[x]Meio de Quadra
31	Asfalto	[x]Meio de Quadra
«32»	Asfalto	[]Esquina
33	Asfalto	[x]Meio de Quadra



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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Prç Unit: [R\$/m²].

Variáveis Independentes:

- Bairro (variável não utilizada no modelo)
- Macrozon. Setores (variável não utilizada no modelo)
- Valor: [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Área: [m²].
- Renda IBGE: [R\$].
- Coef. Aprov.
- Gabarito [m] (variável não utilizada no modelo)
- Dist. à Prç. Bail. Liselott: [m].
- Distância ao Rio: [m]. (variável não utilizada no modelo)
- Tipo de pavimento (variável não utilizada no modelo) - Classificação: Terra = 1; Lajota = 2; Paralelep. = 2; Asfalto = 3;
- Posição (variável não utilizada no modelo) - Opções: Meio de Quadra|Esquina

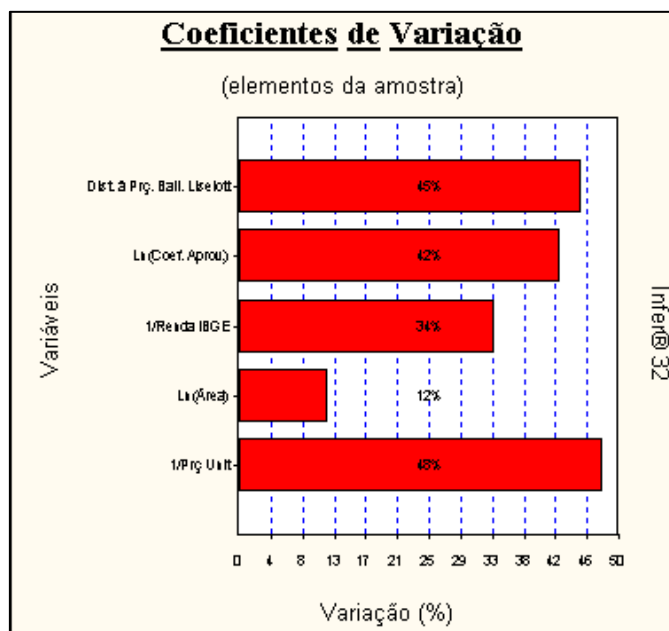
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 31
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 26
Desvio padrão da regressão	: 1,6242x10 ⁻⁴

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Prç Unit	9,1878x10 ⁻⁴	4,3992x10 ⁻⁴	47,88%
Ln(Área)	6,8660	0,8048	11,72%
1/Renda IBGE	1,9559x10 ⁻⁴	6,5625x10 ⁻⁵	33,55%
Ln(Coef. Aprov.)	0,9732	0,4113	42,26%
Dist. à Prç. Bail. Liselott	2382	1073,8288	45,09%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 30.

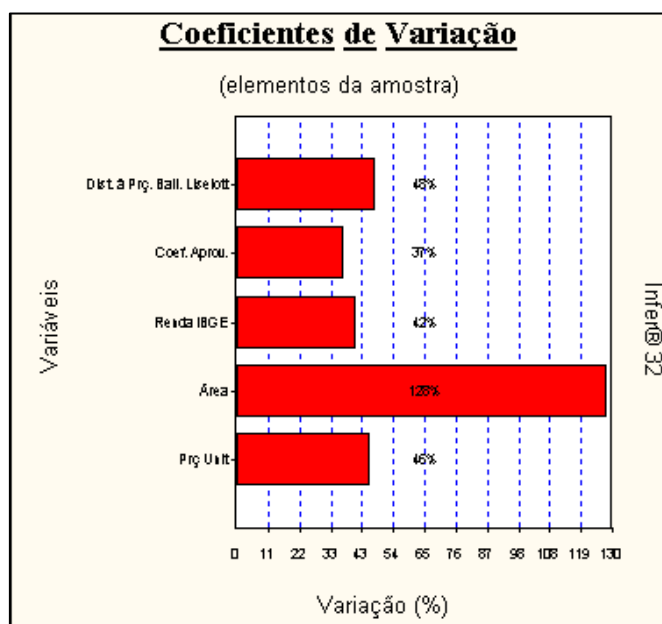
Distribuição das Variáveis



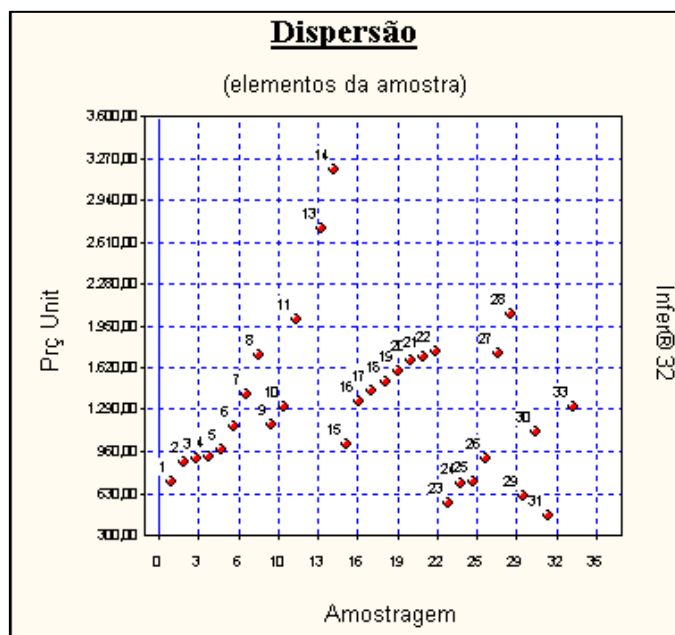
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Prç Unit	1330,03	612,7497	448,43	3184,71	2736,28	46,0703
Área	1438,35	1869,0423	313,00	9786,00	9473,00	129,9435
Renda IBGE	5606,35	1574,5429	2827,18	7769,81	4942,63	28,0849
Coef. Aprov.	2,85	1,0423	1,50	4,00	2,50	36,5127
Dist. à Prç. Bail. Liselott	2381,52	1073,8288	774,00	5170,00	4396,00	45,0901

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

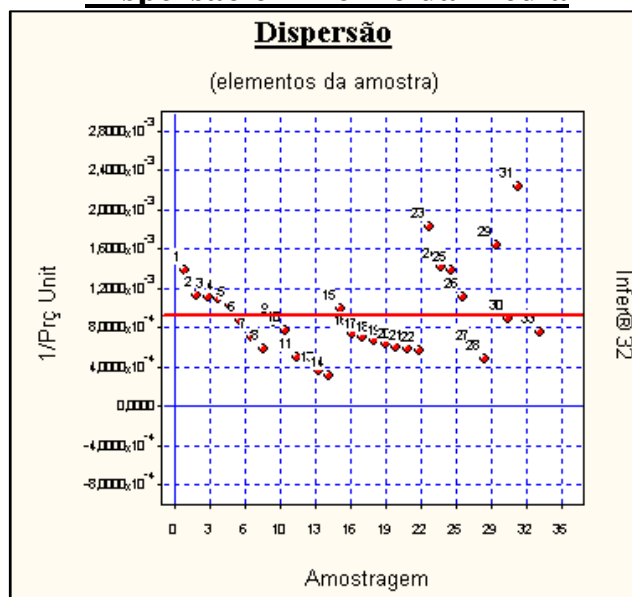


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Prç Unit.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	725,01	784,63	59,62	8,2230 %
2	881,87	876,47	-5,40	-0,6120 %
3	901,81	901,66	-0,15	-0,0165 %
4	914,63	890,03	-24,60	-2,6898 %
5	980,39	1.061,56	81,17	8,2796 %
6	1.156,15	1.508,93	352,78	30,5132 %
7	1.411,76	1.103,75	-308,01	-21,8178 %
8	1.717,89	1.248,53	-469,36	-27,3220 %
9	1.171,93	1.654,80	482,87	41,2034 %
10	1.306,82	1.289,06	-17,76	-1,3591 %
11	2.000,00	1.434,36	-565,64	-28,2819 %
13	2.715,65	4.219,31	1.503,66	55,3700 %

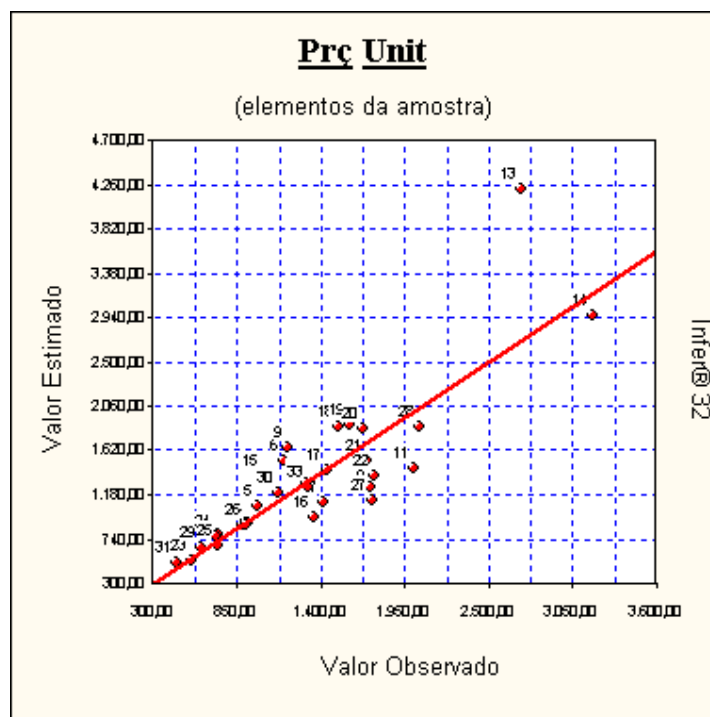


14	3.184,71	2.953,90	-230,81	-7,2474 %
15	1.016,95	1.369,03	352,08	34,6208 %
16	1.349,83	946,94	-402,89	-29,8474 %
17	1.431,15	1.421,96	-9,19	-0,6422 %
18	1.506,33	1.847,13	340,80	22,6244 %
19	1.586,02	1.880,09	294,07	18,5414 %
20	1.674,72	1.838,65	163,93	9,7883 %
21	1.699,40	1.521,96	-177,44	-10,4412 %
22	1.750,00	1.371,78	-378,22	-21,6125 %
23	549,02	521,37	-27,65	-5,0356 %
24	703,18	774,08	70,90	10,0831 %
25	722,22	682,75	-39,47	-5,4655 %
26	904,76	886,28	-18,48	-2,0429 %
27	1.728,40	1.131,89	-596,51	-34,5122 %
28	2.045,87	1.855,50	-190,37	-9,3049 %
29	613,12	649,10	35,98	5,8677 %
30	1.118,75	1.205,57	86,82	7,7607 %
31	448,43	503,07	54,64	12,1852 %
33	1.314,18	1.259,62	-54,56	-4,1514 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Prç Unit}] = -1,0632 \times 10^{-3} + 2,6312 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,8162 / [\text{Renda IBGE}] - 3,6006 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Coef. Aprov.}]) + 1,5377 \times 10^{-7} \times [\text{Dist. à Prç. Bail. Liselott}]$$



Modelo para a Variável Dependente

$[Prç\ Unit] = 1/(-1,0632 \times 10^{-3} + 2,6312 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Área}]) + 0,8162 / [Renda\ IBGE] - 3,6006 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Coef. Aprov.}]) + 1,5377 \times 10^{-7} \times [\text{Dist. à Prç. Bail. Liselott}]$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b1 = 2,6312 \times 10^{-4}$	$4,1380 \times 10^{-5}$	$2,0870 \times 10^{-4}$	$3,1753 \times 10^{-4}$
Renda IBGE	$b2 = 0,8161$	0,5722	0,0636	1,5686
Coef. Aprov.	$b3 = -3,6005 \times 10^{-4}$	$9,4219 \times 10^{-5}$	$-4,8395 \times 10^{-4}$	$-2,3616 \times 10^{-4}$
Dist. à Prç. Bail. Liselott	$b4 = 1,5376 \times 10^{-7}$	$4,0269 \times 10^{-8}$	$1,0081 \times 10^{-7}$	$2,0672 \times 10^{-7}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9391
 Valor t calculado : 13,93
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,779 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8819
 Coeficiente r² ajustado : 0,8637

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Dist. à Prç. Bail. Liselott
Prç Unit	0,0284	$3,1975 \times 10^{-5}$	0,2022	$5,9025 \times 10^{-6}$	0,0238	78,9849
Área	212,8484	0,2022	1480,8677	0,0413	205,4866	$5,1435 \times 10^5$
Renda IBGE	$6,0633 \times 10^{-3}$	$5,9025 \times 10^{-6}$	0,0413	$1,3151 \times 10^{-6}$	$5,5499 \times 10^{-3}$	15,5106
Coef. Aprov.	30,1722	0,0238	205,4866	$5,5499 \times 10^{-3}$	34,4429	63526,8903
Dist. à Prç. Bail. Liselott	73827,0000	78,9849	$5,1435 \times 10^5$	15,5106	63526,8903	$2,1041 \times 10^8$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$5,1201 \times 10^{-6}$	4	$1,2800 \times 10^{-6}$	48,52
Residual	$6,8589 \times 10^{-7}$	26	$2,6380 \times 10^{-8}$	
Total	$5,8060 \times 10^{-6}$	30	$1,9353 \times 10^{-7}$	

F Calculado : 48,52
 F Tabelado : 4,140 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $1,1 \times 10^{-9}\%$



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

Correlações Parciais

	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Dist. à Prç. Bail. Liselott
Prç Unit	1,0000	0,6272	0,3828	-0,7068	0,7870
Área	0,6272	1,0000	-0,1562	-0,1690	0,2875
Renda IBGE	0,3828	-0,1562	1,0000	-0,4341	0,5064
Coef. Aprov.	-0,7068	-0,1690	-0,4341	1,0000	-0,6285
Dist. à Prç. Bail. Liselott	0,7870	0,2875	0,5064	-0,6285	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

Variáveis	Prç Unit	Área	Renda IBGE	Coef. Aprov.	Dist. à Prç. Bail. Liselott
Prç Unit	∞	4,106	2,113	-5,094	6,504
Área	4,106	∞	-0,806	-0,874	1,531
Renda IBGE	2,113	-0,806	∞	-2,457	2,995
Coef. Aprov.	-5,094	-0,874	-2,457	∞	-4,120
Dist. à Prç. Bail. Liselott	6,504	1,531	2,995	-4,120	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,779 (para o nível de significância de 1,00 %)

As variáveis independentes Renda IBGE e Dist. à Prç. Bail. Liselott são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,7056

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	7,142	1,4x10 ⁻⁵ %	Sim
Renda IBGE	b2	1,806	8,2%	Sim
Coef. Aprov.	b3	-4,995	3,4x10 ⁻³ %	Sim
Dist. à Prç. Bail. Liselott	b4	5,568	7,6x10 ⁻⁴ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)



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

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,3150

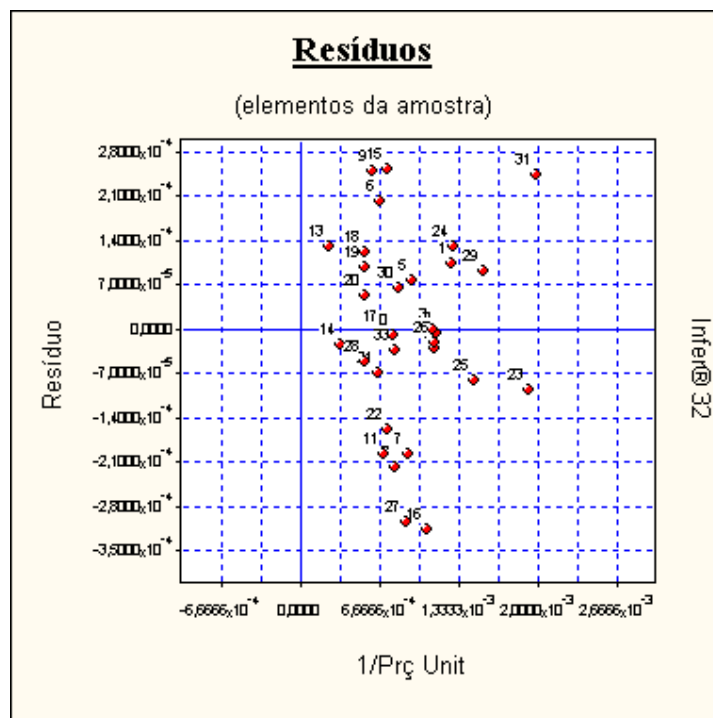
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	6,359	4,9x10 ⁻⁵ %
Renda IBGE	b2	1,426	8,3%
Coef. Aprov.	b3	-3,821	0,04%
Dist. à Prç. Bail. Liselott	b4	3,818	0,04%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Prç Unit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1,3792x10 ⁻³	1,2744x10 ⁻³	1,0480x10 ⁻⁴	0,6452	0,7628	1,0983x10 ⁻⁸
2	1,1339x10 ⁻³	1,1409x10 ⁻³	-6,9827x10 ⁻⁶	-0,0429	-0,0505	4,8759x10 ⁻¹¹
3	1,1088x10 ⁻³	1,1090x10 ⁻³	-1,8346x10 ⁻⁷	-1,1295x10 ⁻³	-1,3106x10 ⁻³	3,3659x10 ⁻¹⁴
4	1,0933x10 ⁻³	1,1235x10 ⁻³	-3,0221x10 ⁻⁵	-0,1860	-0,2092	9,1333x10 ⁻¹⁰
5	1,0200x10 ⁻³	9,4200x10 ⁻⁴	7,7994x10 ⁻⁵	0,4802	0,5680	6,0831x10 ⁻⁹
6	8,6493x10 ⁻⁴	6,6272x10 ⁻⁴	2,0221x10 ⁻⁴	1,2450	1,3069	4,0892x10 ⁻⁸
7	7,0833x10 ⁻⁴	9,0600x10 ⁻⁴	-1,9767x10 ⁻⁴	-1,2170	-1,3346	3,9073x10 ⁻⁸
8	5,8210x10 ⁻⁴	8,0094x10 ⁻⁴	-2,1883x10 ⁻⁴	-1,3473	-1,6082	4,7888x10 ⁻⁸
9	8,5329x10 ⁻⁴	6,0430x10 ⁻⁴	2,4899x10 ⁻⁴	1,5330	1,6282	6,1997x10 ⁻⁸
10	7,6521x10 ⁻⁴	7,7575x10 ⁻⁴	-1,0543x10 ⁻⁵	-0,0649	-0,0685	1,1116x10 ⁻¹⁰
11	5,0000x10 ⁻⁴	6,9717x10 ⁻⁴	-1,9717x10 ⁻⁴	-1,2139	-1,3647	3,8877x10 ⁻⁸
13	3,6823x10 ⁻⁴	2,3700x10 ⁻⁴	1,3123x10 ⁻⁴	0,8079	0,8768	1,7221x10 ⁻⁸
14	3,1400x10 ⁻⁴	3,3853x10 ⁻⁴	-2,4535x10 ⁻⁵	-0,1510	-0,1627	6,0197x10 ⁻¹⁰
15	9,8333x10 ⁻⁴	7,3044x10 ⁻⁴	2,5288x10 ⁻⁴	1,5569	1,6579	6,3951x10 ⁻⁸
16	7,4083x10 ⁻⁴	1,0560x10 ⁻³	-3,1519x10 ⁻⁴	-1,9406	-2,0065	9,9349x10 ⁻⁸
17	6,9873x10 ⁻⁴	7,0325x10 ⁻⁴	-4,5163x10 ⁻⁶	-0,0278	-0,0290	2,0397x10 ⁻¹¹
18	6,6386x10 ⁻⁴	5,4138x10 ⁻⁴	1,2248x10 ⁻⁴	0,7541	0,7825	1,5002x10 ⁻⁸
19	6,3050x10 ⁻⁴	5,3188x10 ⁻⁴	9,8619x10 ⁻⁵	0,6071	0,6318	9,7258x10 ⁻⁹
20	5,9711x10 ⁻⁴	5,4387x10 ⁻⁴	5,3236x10 ⁻⁵	0,3277	0,3407	2,8341x10 ⁻⁹
21	5,8844x10 ⁻⁴	6,5704x10 ⁻⁴	-6,8603x10 ⁻⁵	-0,4223	-0,4409	4,7064x10 ⁻⁹
22	5,7142x10 ⁻⁴	7,2897x10 ⁻⁴	-1,5755x10 ⁻⁴	-0,9700	-1,0166	2,4822x10 ⁻⁸
23	1,8214x10 ⁻³	1,9180x10 ⁻³	-9,6582x10 ⁻⁵	-0,5946	-0,6842	9,3281x10 ⁻⁹
24	1,4221x10 ⁻³	1,2918x10 ⁻³	1,3025x10 ⁻⁴	0,8019	0,8467	1,6967x10 ⁻⁸
25	1,3846x10 ⁻³	1,4646x10 ⁻³	-8,0051x10 ⁻⁵	-0,4928	-0,5508	6,4082x10 ⁻⁹
26	1,1052x10 ⁻³	1,1283x10 ⁻³	-2,3049x10 ⁻⁵	-0,1419	-0,1562	5,3129x10 ⁻¹⁰
27	5,7856x10 ⁻⁴	8,8347x10 ⁻⁴	-3,0490x10 ⁻⁴	-1,8772	-1,9280	9,2968x10 ⁻⁸
28	4,8878x10 ⁻⁴	5,3893x10 ⁻⁴	-5,0147x10 ⁻⁵	-0,3087	-0,3324	2,5147x10 ⁻⁹
29	1,6310x10 ⁻³	1,5406x10 ⁻³	9,0397x10 ⁻⁵	0,5565	0,6834	8,1717x10 ⁻⁹
30	8,9385x10 ⁻⁴	8,2948x10 ⁻⁴	6,4373x10 ⁻⁵	0,3963	0,4046	4,1439x10 ⁻⁹
31	2,2300x10 ⁻³	1,9877x10 ⁻³	2,4221x10 ⁻⁴	1,4912	1,7870	5,8668x10 ⁻⁸
33	7,6093x10 ⁻⁴	7,9388x10 ⁻⁴	-3,2957x10 ⁻⁵	-0,2029	-0,2214	1,0862x10 ⁻⁹

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

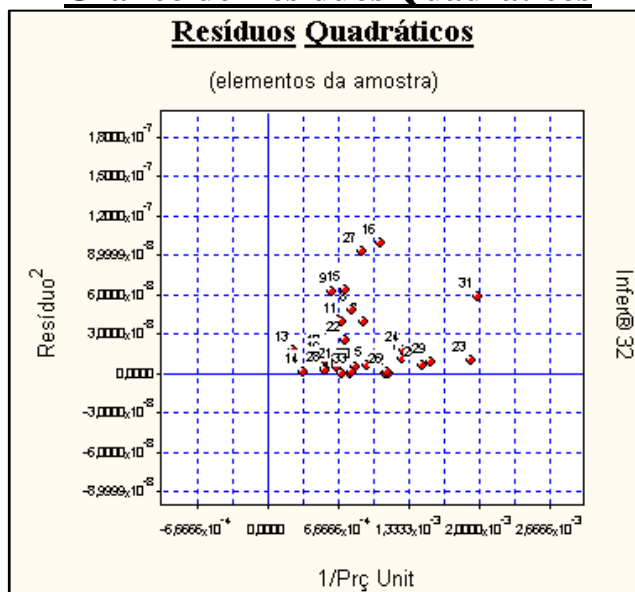


Tabela de Resíduos Deletados

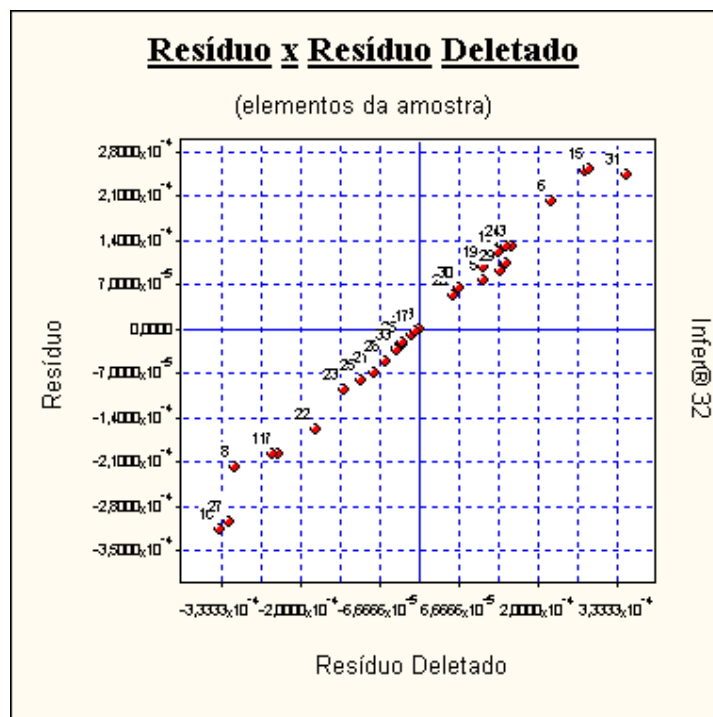
Resíduos deletados da variável dependente 1/[Prç Unit].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	1,4649x10 ⁻⁴	2,6821x10 ⁻⁸	0,6399	0,7565
2	-9,6561x10 ⁻⁶	2,7432x10 ⁻⁸	-0,0421	-0,0495
3	-2,4701x10 ⁻⁷	2,7435x10 ⁻⁸	-1,1076x10 ⁻³	-1,2852x10 ⁻³
4	-3,8205x10 ⁻⁵	2,7389x10 ⁻⁸	-0,1826	-0,2053
5	1,0914x10 ⁻⁴	2,7095x10 ⁻⁸	0,4738	0,5605
6	2,2283x10 ⁻⁴	2,5633x10 ⁻⁸	1,2630	1,3258
7	-2,3772x10 ⁻⁴	2,5556x10 ⁻⁸	-1,2365	-1,3559
8	-3,1181x10 ⁻⁴	2,4706x10 ⁻⁸	-1,3922	-1,6618

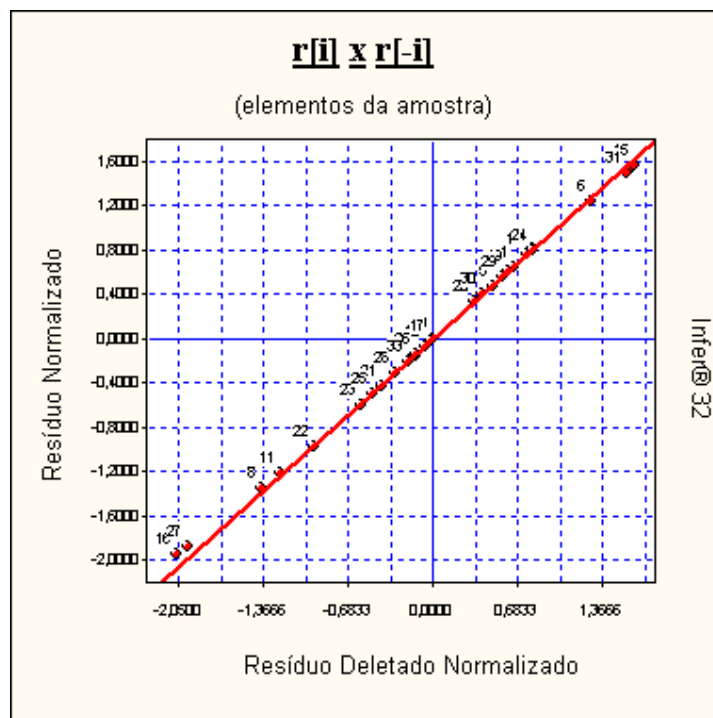


9	2,8087x10 ⁻⁴	2,4638x10 ⁻⁸	1,5862	1,6847
10	-1,1762x10 ⁻⁵	2,7430x10 ⁻⁸	-0,0636	-0,0672
11	-2,4920x10 ⁻⁴	2,5470x10 ⁻⁸	-1,2354	-1,3889
13	1,5457x10 ⁻⁴	2,6624x10 ⁻⁸	0,8042	0,8728
14	-2,8494x10 ⁻⁵	2,7407x10 ⁻⁸	-0,1482	-0,1597
15	2,8673x10 ⁻⁴	2,4535x10 ⁻⁸	1,6144	1,7191
16	-3,3696x10 ⁻⁴	2,3187x10 ⁻⁸	-2,0699	-2,1402
17	-4,9131x10 ⁻⁶	2,7434x10 ⁻⁸	-0,0272	-0,0284
18	1,3189x10 ⁻⁴	2,6789x10 ⁻⁸	0,7483	0,7765
19	1,0680x10 ⁻⁴	2,7014x10 ⁻⁸	0,6000	0,6244
20	5,7545x10 ⁻⁵	2,7313x10 ⁻⁸	0,3221	0,3349
21	-7,4765x10 ⁻⁵	2,7230x10 ⁻⁸	-0,4157	-0,4340
22	-1,7306x10 ⁻⁴	2,6345x10 ⁻⁸	-0,9706	-1,0173
23	-1,2789x10 ⁻⁴	2,6941x10 ⁻⁸	-0,5884	-0,6771
24	1,4519x10 ⁻⁴	2,6679x10 ⁻⁸	0,7974	0,8419
25	-9,9989x10 ⁻⁵	2,7115x10 ⁻⁸	-0,4861	-0,5433
26	-2,7950x10 ⁻⁵	2,7409x10 ⁻⁸	-0,1392	-0,1533
27	-3,2163x10 ⁻⁴	2,3512x10 ⁻⁸	-1,9884	-2,0422
28	-5,8154x10 ⁻⁵	2,7319x10 ⁻⁸	-0,3034	-0,3267
29	1,3630x10 ⁻⁴	2,6942x10 ⁻⁸	0,5507	0,6762
30	6,7102x10 ⁻⁵	2,7262x10 ⁻⁸	0,3898	0,3980
31	3,4781x10 ⁻⁴	2,4065x10 ⁻⁸	1,5613	1,8710
33	-3,9245x10 ⁻⁵	2,7383x10 ⁻⁸	-0,1991	-0,2173

Resíduo x Resíduo Deletado

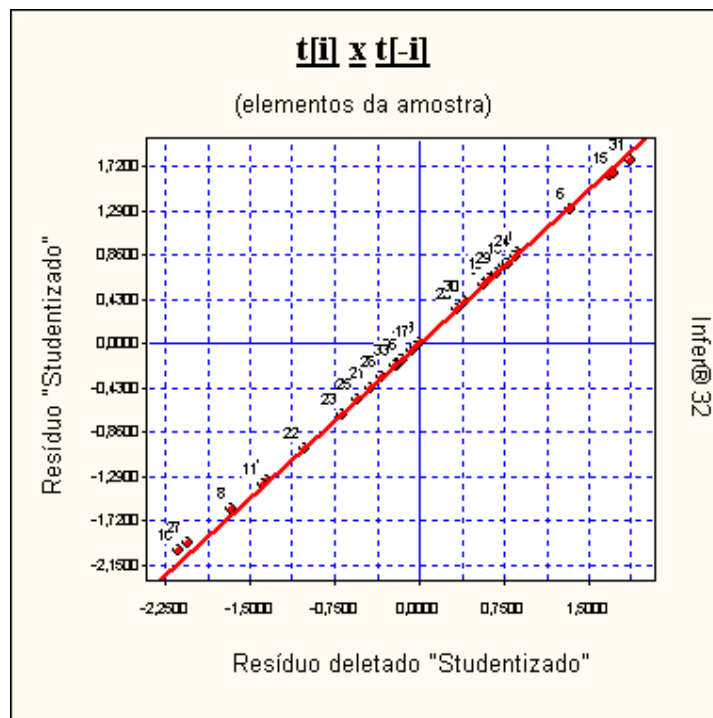


Resíduos Deletados Normalizados



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 : 31



Graus de liberdade : 30
Valor médio : $8,2824 \times 10^{-23}$
Variância : $2,2125 \times 10^{-8}$
Desvio padrão : $1,4874 \times 10^{-4}$
Desvio médio : $1,1740 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) : $2,6380 \times 10^{-8}$
Desvio padrão (não tend.) : $1,6242 \times 10^{-4}$
Valor mínimo : $-3,1519 \times 10^{-4}$
Valor máximo : $2,5288 \times 10^{-4}$
Amplitude : $5,6808 \times 10^{-4}$
Número de classes : 5
Intervalo de classes : $1,1361 \times 10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $8,2824 \times 10^{-23}$
Momento central de 2ª ordem : $2,2125 \times 10^{-8}$
Momento central de 3ª ordem : $-8,7930 \times 10^{-13}$
Momento central de 4ª ordem : $-2,8364 \times 10^{-14}$

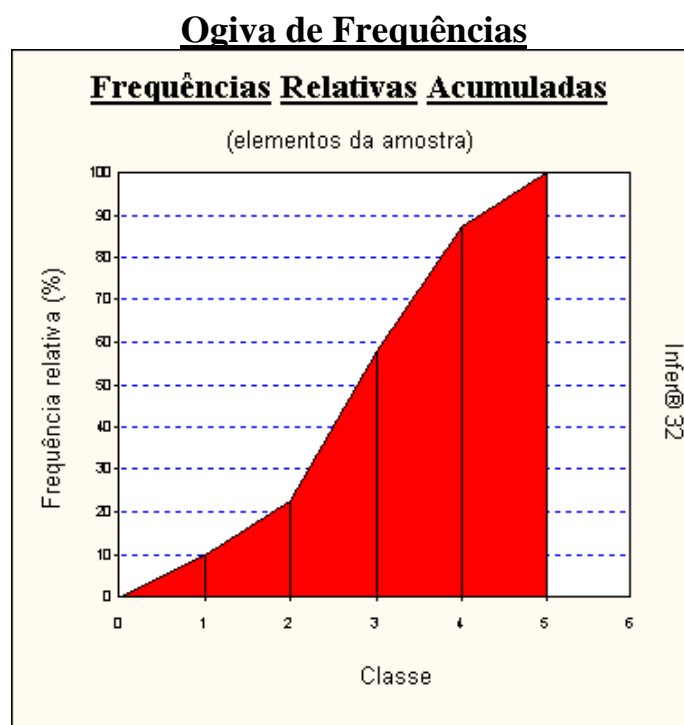
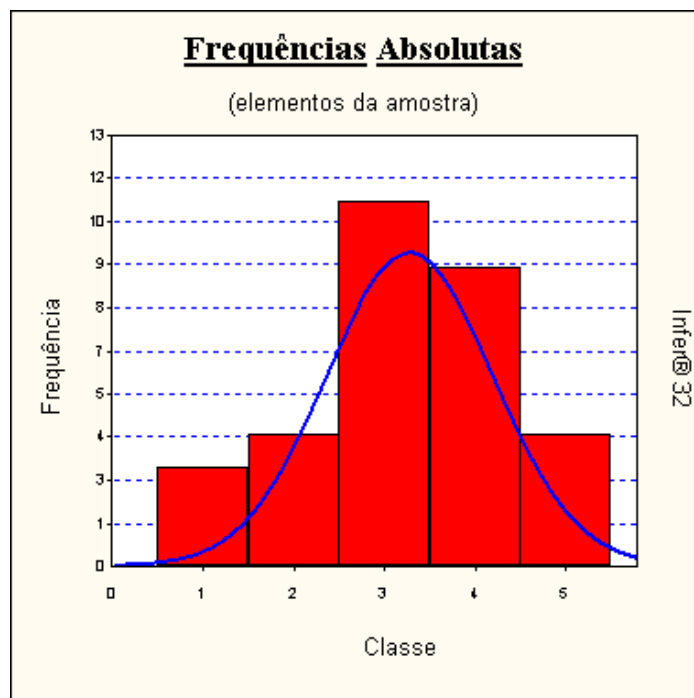
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2671	0	0
Curtose	-60,9416	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-3,1519 \times 10^{-4}$	$-2,0158 \times 10^{-4}$	3	9,68	$-2,7964 \times 10^{-4}$
2	$-2,0158 \times 10^{-4}$	$-8,7964 \times 10^{-5}$	4	12,90	$-1,6224 \times 10^{-4}$
3	$-8,7964 \times 10^{-5}$	$2,5652 \times 10^{-5}$	11	35,48	$-3,0162 \times 10^{-5}$
4	$2,5652 \times 10^{-5}$	$1,3926 \times 10^{-4}$	9	29,03	$9,7044 \times 10^{-5}$
5	$1,3926 \times 10^{-4}$	$2,5288 \times 10^{-4}$	4	12,90	$2,3657 \times 10^{-4}$

Histograma



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

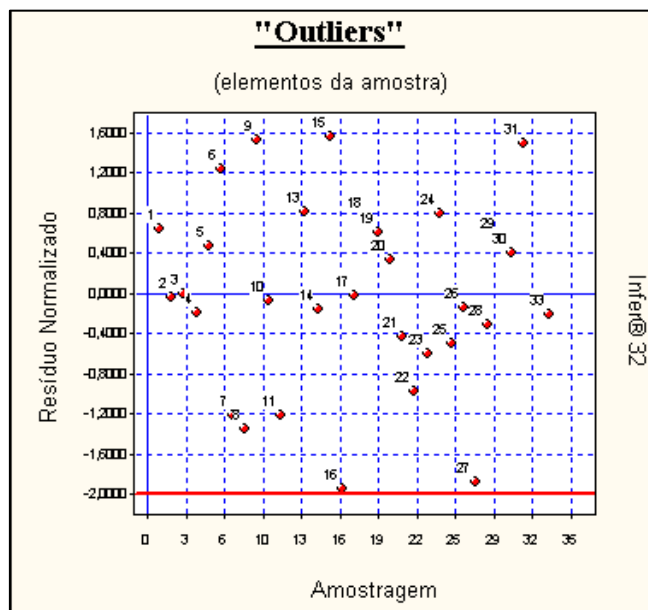
Nº Am.	Prç Unit	Erro/Desvio Padrão(*)
12	1217,2300	7,4943x10 ⁶
32	407,0300	2,5060x10 ⁶

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: 5,802 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0463	0,2846	Sim
2	1,9570x10 ⁻⁴	0,2768	Sim
3	1,1901x10 ⁻⁷	0,2572	Sim
4	2,3125x10 ⁻³	0,2089	Sim
5	0,0257	0,2853	Sim
6	0,0348	0,0925	Sim
7	0,0721	0,1684	Sim
8	0,2197	0,2981	Sim
9	0,0678	0,1135	Sim
10	1,0876x10 ⁻⁴	0,1036	Sim
11	0,0982	0,2087	Sim
13	0,0273	0,1510	Sim
14	8,5521x10 ⁻⁴	0,1389	Sim
15	0,0735	0,1180	Sim
16	0,0556	0,0645	Sim
17	1,4778x10 ⁻⁵	0,0807	Sim
18	9,4095x10 ⁻³	0,0713	Sim
19	6,6254x10 ⁻³	0,0766	Sim
20	1,8801x10 ⁻³	0,0748	Sim
21	3,4930x10 ⁻³	0,0824	Sim
22	0,0203	0,0896	Sim
23	0,0303	0,2448	Sim
24	0,0164	0,1028	Sim
25	0,0151	0,1994	Sim
26	1,0385x10 ⁻³	0,1753	Sim
27	0,0408	0,0520	Sim
28	3,5303x10 ⁻³	0,1376	Sim
29	0,0474	0,3368	Sim
30	1,3879x10 ⁻³	0,0406	Sim

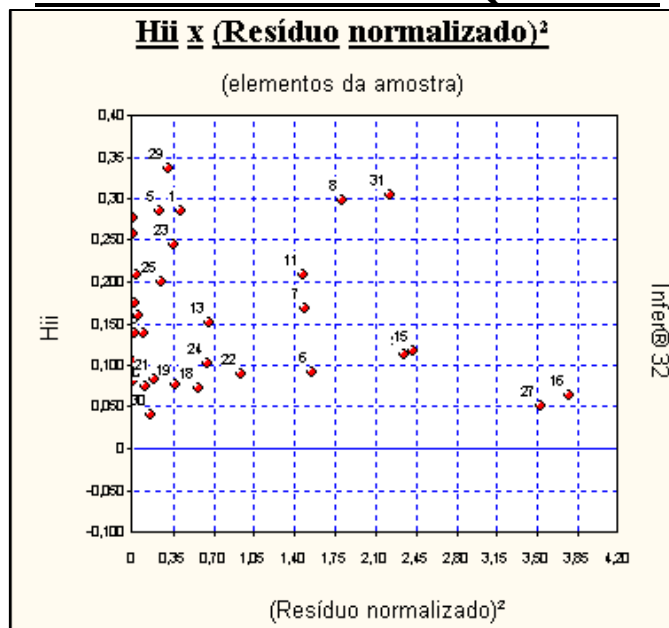


31	0,2784	0,3036	Sim
33	1,8707x10 ⁻³	0,1602	Sim

(*) 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 %	70,97 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,55 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
16	-3,1519x10 ⁻⁴	2,615x10 ⁻²	0,0323	0,0261	6,1062x10 ⁻³
27	-3,0490x10 ⁻⁴	0,0302	0,0645	2,0173x10 ⁻³	0,0342
8	-2,1883x10 ⁻⁴	0,0889	0,0968	0,0244	7,8362x10 ⁻³
7	-1,9767x10 ⁻⁴	0,1118	0,1290	0,0150	0,0172
11	-1,9717x10 ⁻⁴	0,1124	0,1613	0,0166	0,0489
22	-1,5755x10 ⁻⁴	0,1660	0,1935	4,7282x10 ⁻³	0,0275
23	-9,6582x10 ⁻⁵	0,276	0,2258	0,0824	0,0502
25	-8,0051x10 ⁻⁵	0,311	0,2581	0,0852	0,0529
21	-6,8603x10 ⁻⁵	0,336	0,2903	0,0783	0,0460
28	-5,0147x10 ⁻⁵	0,379	0,3226	0,0884	0,0561
33	-3,2957x10 ⁻⁵	0,420	0,3548	0,0970	0,0647



4	-3,0221x10 ⁻⁵	0,426	0,3871	0,0713	0,0390
14	-2,4535x10 ⁻⁵	0,440	0,4194	0,0528	0,0206
26	-2,3049x10 ⁻⁵	0,444	0,4516	0,0242	8,0393x10 ⁻³
10	-1,0543x10 ⁻⁵	0,474	0,4839	0,0225	9,7498x10 ⁻³
2	-6,9827x10 ⁻⁶	0,483	0,5161	1,0170x10 ⁻³	0,0332
17	-4,5163x10 ⁻⁶	0,489	0,5484	0,0272	0,0594
3	-1,8346x10 ⁻⁷	0,500	0,5806	0,0488	0,0810
20	5,3236x10 ⁻⁵	0,628	0,6129	0,0478	0,0155
30	6,4373x10 ⁻⁵	0,654	0,6452	0,0411	8,9117x10 ⁻³
5	7,7994x10 ⁻⁵	0,684	0,6774	0,0392	7,0390x10 ⁻³
29	9,0397x10 ⁻⁵	0,711	0,7097	0,0336	1,4100x10 ⁻³
19	9,8619x10 ⁻⁵	0,728	0,7419	0,0184	0,0137
1	1,0480x10 ⁻⁴	0,741	0,7742	1,3200x10 ⁻³	0,0335
18	1,2248x10 ⁻⁴	0,775	0,8065	4,1701x10 ⁻⁴	0,0318
24	1,3025x10 ⁻⁴	0,789	0,8387	0,0177	0,0499
13	1,3123x10 ⁻⁴	0,790	0,8710	0,0482	0,0805
6	2,0221x10 ⁻⁴	0,893	0,9032	0,0224	9,7869x10 ⁻³
31	2,4221x10 ⁻⁴	0,932	0,9355	0,0288	3,4275x10 ⁻³
9	2,4899x10 ⁻⁴	0,937	0,9677	1,8793x10 ⁻³	0,0303
15	2,5288x10 ⁻⁴	0,940	1,0000	0,0274	0,0597

Maior diferença obtida: 0,0970

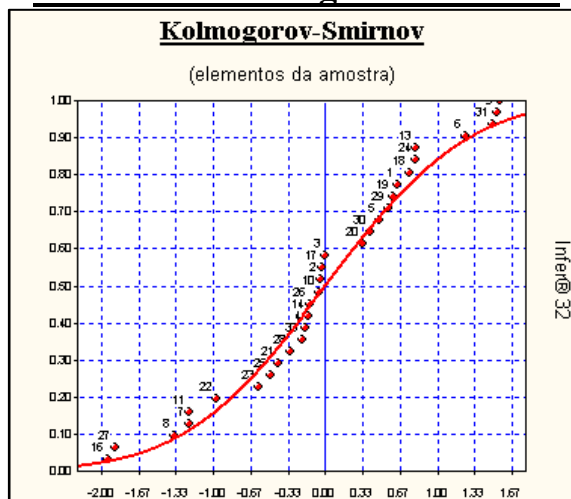
Valor crítico: 0,2942 (para o nível de significância de 1 %)

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

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

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 13
 Número de elementos negativos . : 18
 Número de sequências : 16
 Média da distribuição de sinais : 15,5
 Desvio padrão : 2,784

Teste de Sequências (desvios em torno da média):



Limite inferior : 0,1514
Limite superior . : -0,2241
Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

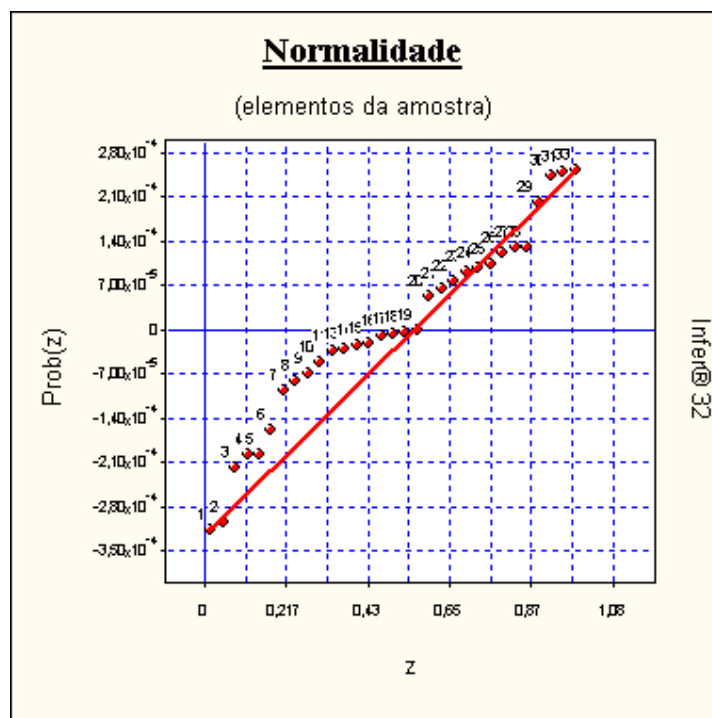
Pelo teste de seqüências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,8980
Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2840
(nível de significância de 1,0%)

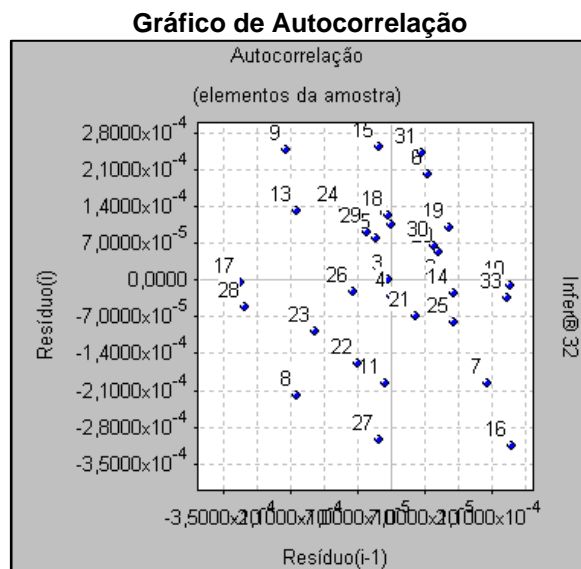
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

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

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



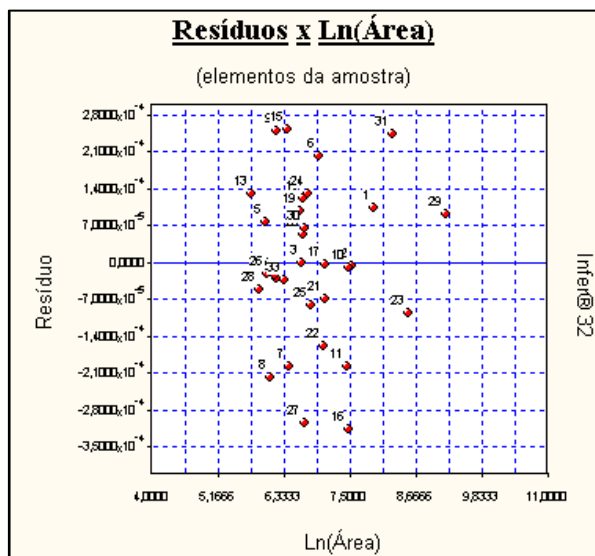
A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.



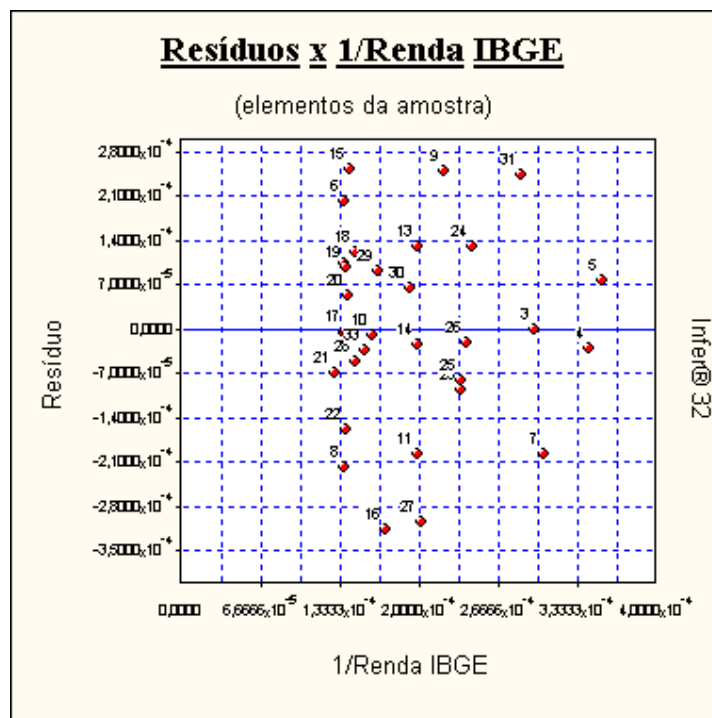
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

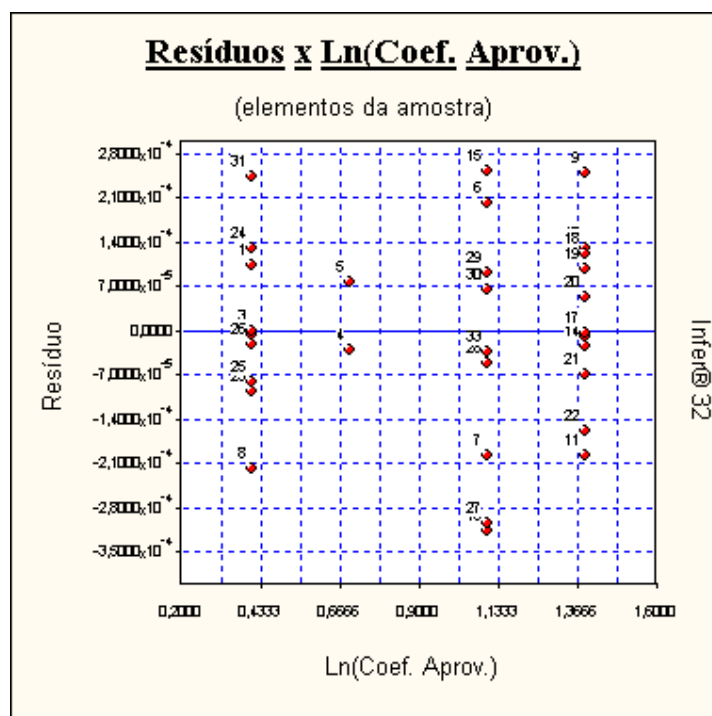
Verificação de multicolinearidade:



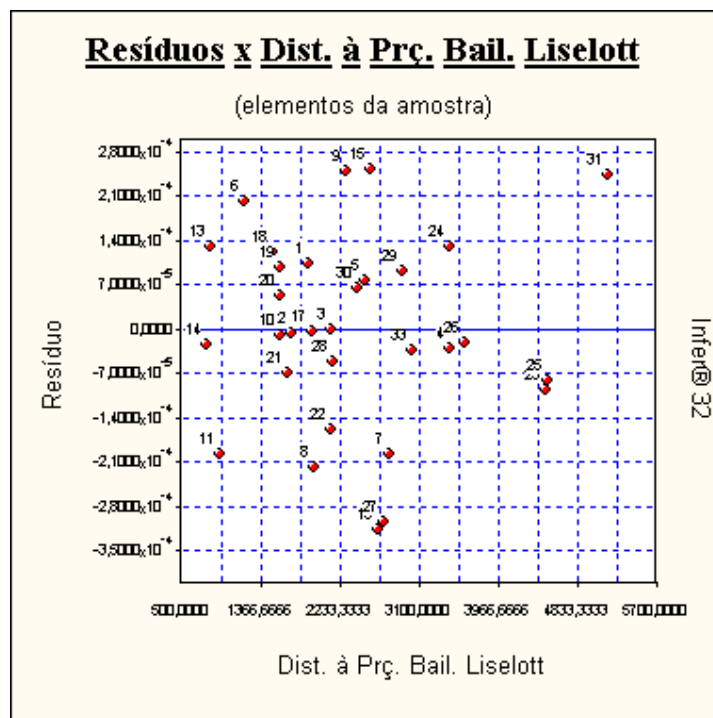
Resíduos x Variáveis Independentes



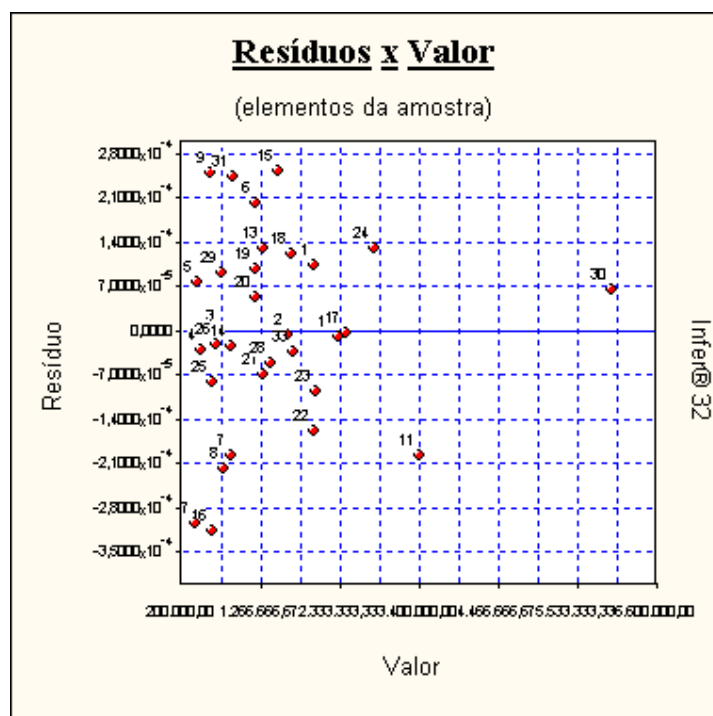
Resíduos x Variáveis Independentes



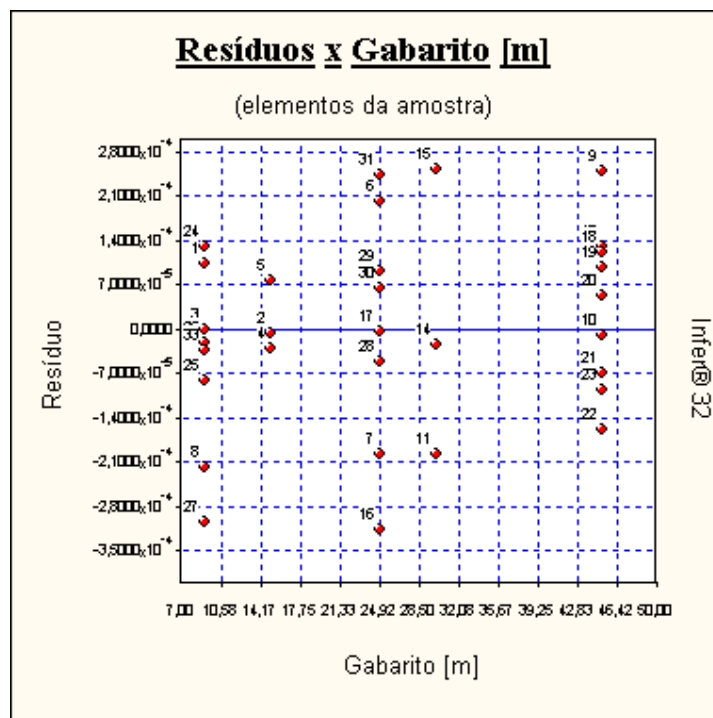
Resíduos x Variáveis Independentes



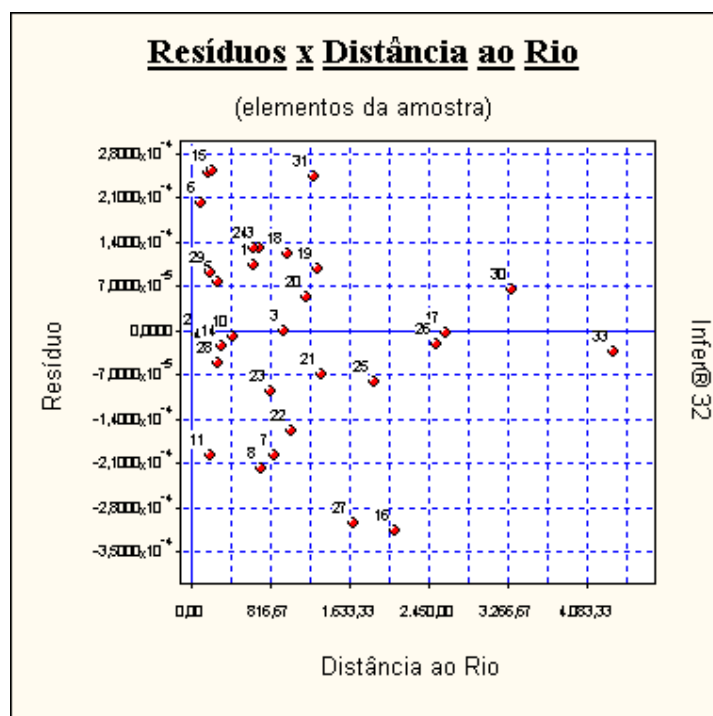
Resíduos x Variáveis Omitidas



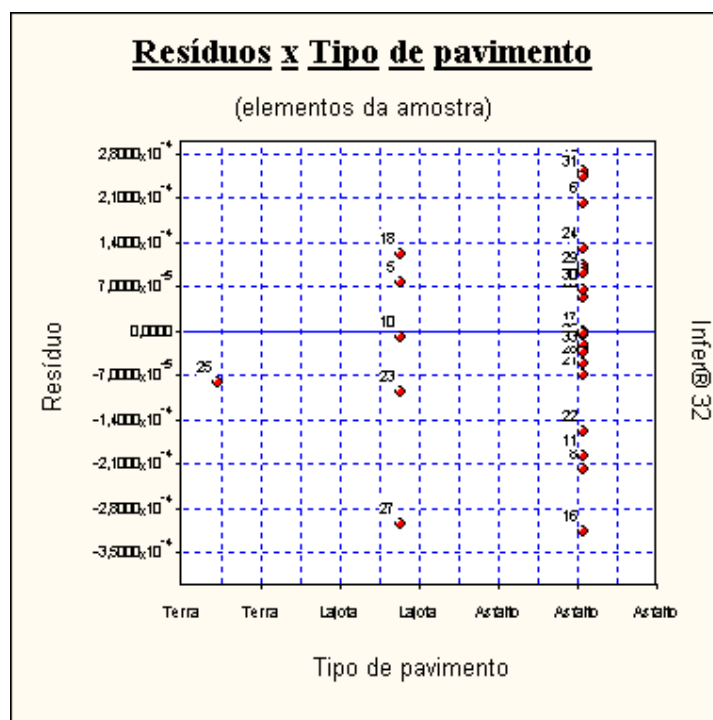
Resíduos x Variáveis Omitidas



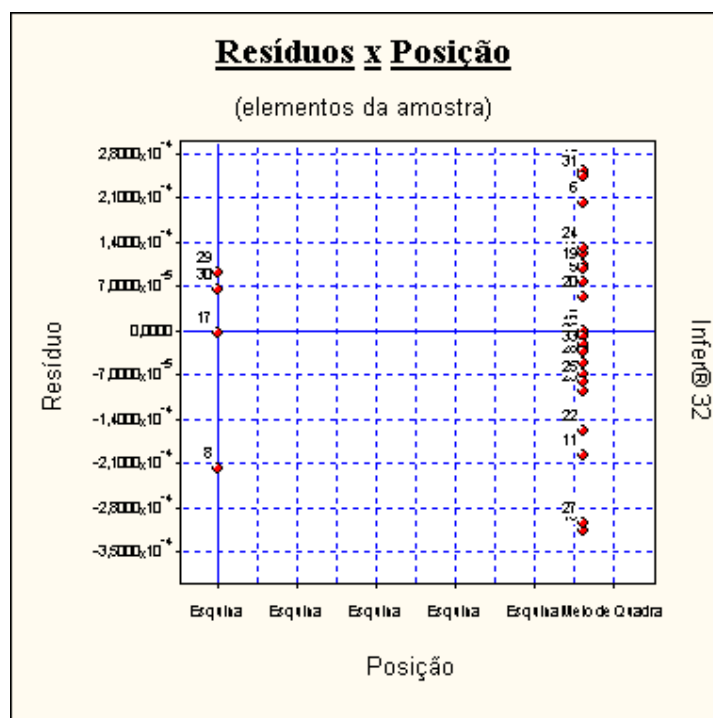
Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	313,00	9.786,00	977,47
Renda IBGE	2.827,18	7.769,81	6.088,64



Coef. Aprov.	1,50	4,00	3,00
Dist. à Prç. Bail. Liselott	774,00	5.170,00	2.140,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 977,47
- Renda IBGE = 6.088,64
- Coef. Aprov. = 3,00
- Dist. à Prç. Bail. Liselott = 2.140,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Bairro = Boa Vista
- Macrozon. Setores = AUAP - SA-02
- Valor = ???
- Gabarito [m] = 25,00
- Distância ao Rio = 600,00
- Tipo de pavimento = Lajota
- Posição = Meio de Quadra

Estima-se Prç Unit do Terreno = R\$/m² 1.225,62

O modelo utilizado foi: $[Prç Unit] = 1 / (-1,0632 \times 10^{-3} + 2,6312 \times 10^{-4} \times \ln([Área]) + 0,8162 / [Renda IBGE] - 3,6006 \times 10^{-4} \times \ln([Coef. Aprov.]) + 1,5377 \times 10^{-7} \times [Dist. à Prç. Bail. Liselott])$

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

Mínimo: R\$/m² 1.164,19

Máximo: R\$/m² 1.293,91

Para uma Área de 977,4699 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 1.198.011,09

Valor de mercado mínimo = R\$ 1.137.957,67

Valor de mercado máximo = R\$ 1.264.756,04

Avaliação da Extrapolação

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

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

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (¹)
Área	313,00	9.786,00	977,47	Dentro dos limites	Aprovada
Renda IBGE	2.827,18	7.769,81	6.088,64	Dentro dos limites	Aprovada
Coef. Aprov.	1,50	4,00	3,00	Dentro dos limites	Aprovada
Dist. à Prç. Bail. Liselott	774,00	5.170,00	2.140,00	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	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado ^(?)
Prç Unit	448,43	3.184,71	1.225,62	Dentro dos limites definidos	Sim

(?) 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	1.224,08	1.227,17	3,09	0,25 %
Renda IBGE	1.191,18	1.262,12	70,94	5,78 %
Coef. Aprov.	1.202,74	1.249,40	46,66	3,81 %
Dist. à Prç. Bail. Liselott	1.206,71	1.245,14	38,43	3,13 %
E(Prç Unit)	967,32	1.672,14	704,83	53,41 %
Valor estimado	1.164,19	1.293,91	129,72	10,55 %

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

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

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

Varição da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-0,4043	-0,3224%
Renda IBGE	0,0330	0,1642%
Coef. Aprov.	180,2880	0,4412%
Dist. à Prç. Bail. Liselott	-0,2309	-0,4033%

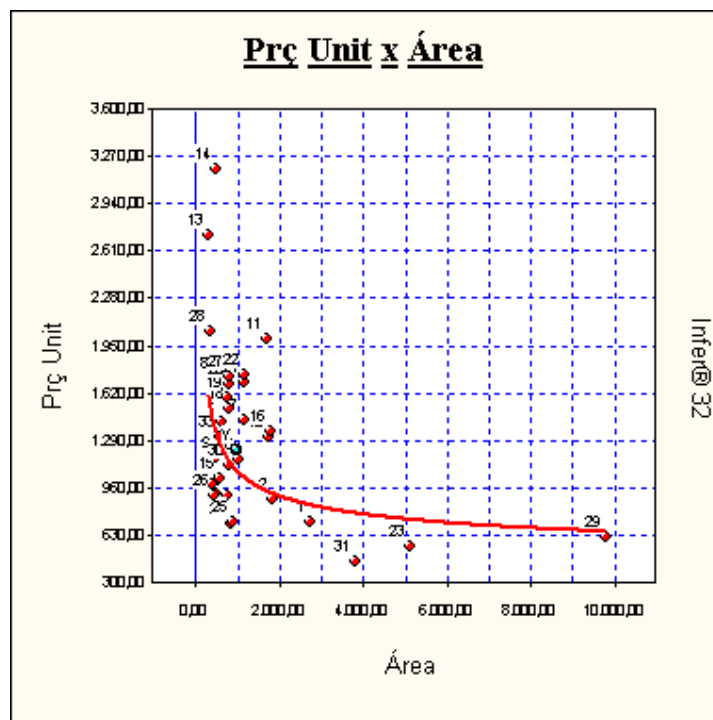
(*) *derivada parcial da variável dependente em função das independentes.*

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

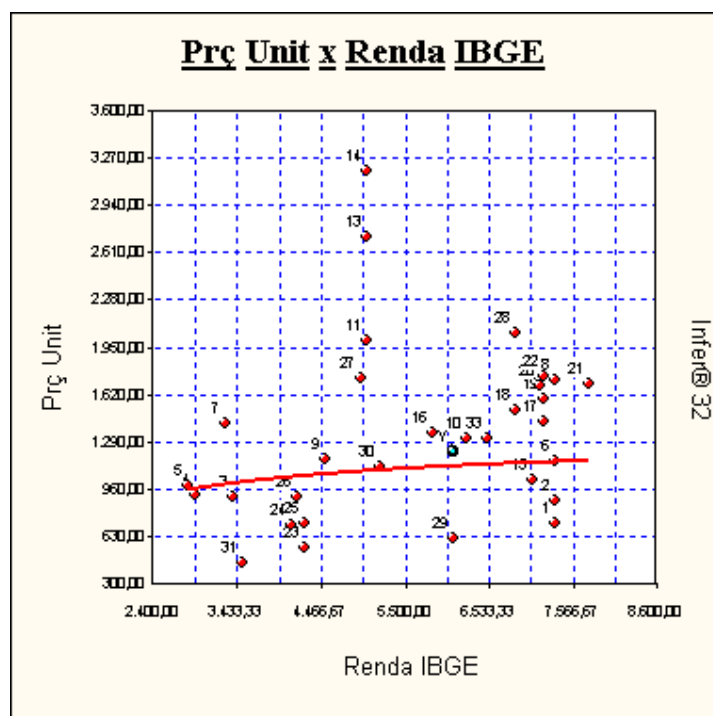
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

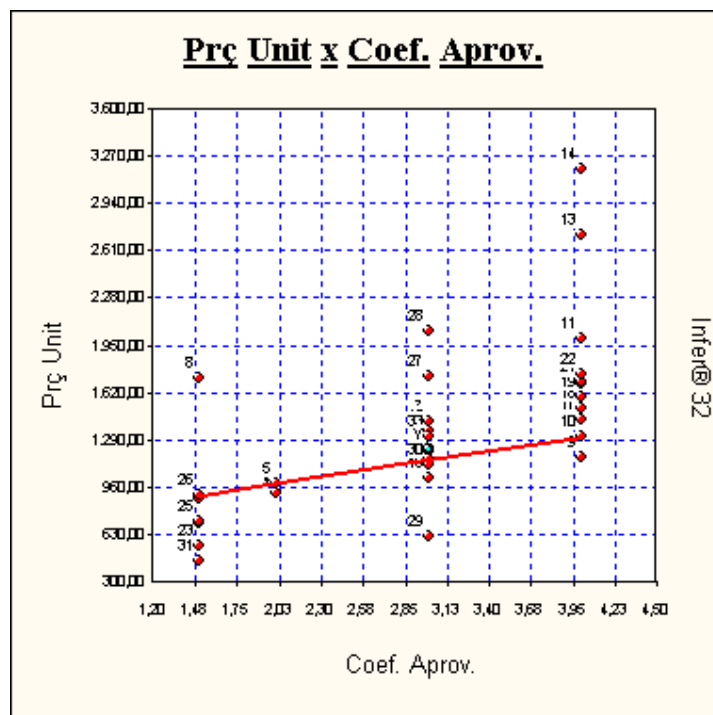
- Área = 959,1790
- Renda IBGE = 5112,6494
- Coef. Aprov. = 2,6466
- Dist. à Prç. Bail. Liselott = 2381,5161



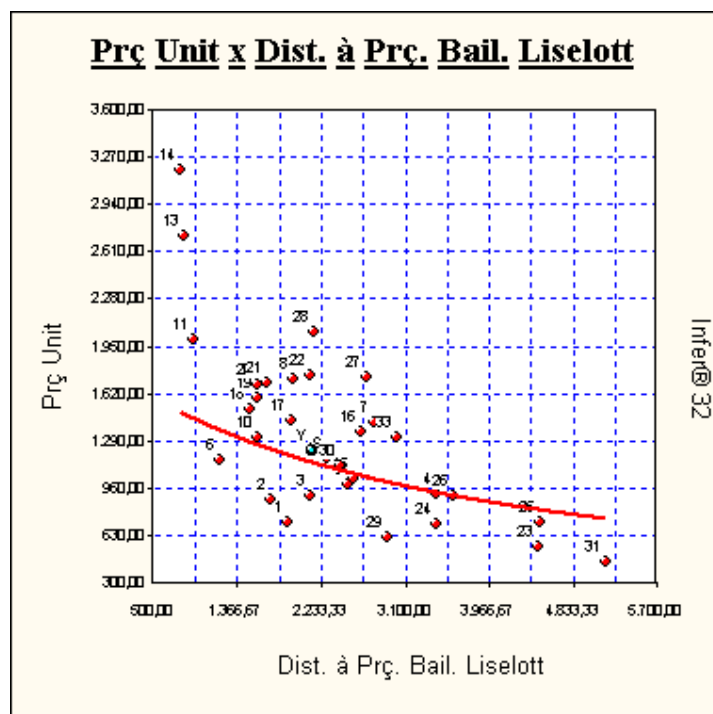
Gráficos da Regressão (2D)



Gráficos da Regressão (2D)



Gráficos da Regressão (2D)

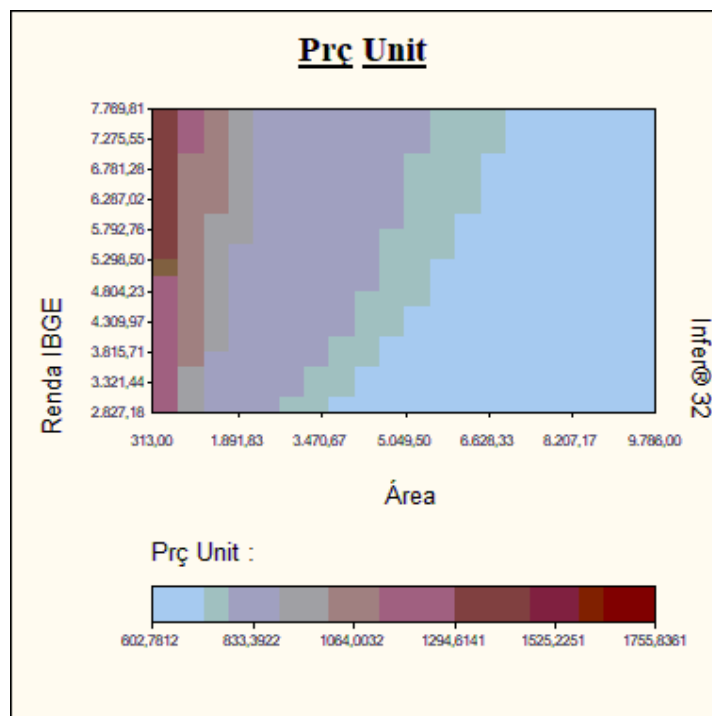


Curvas de Nível

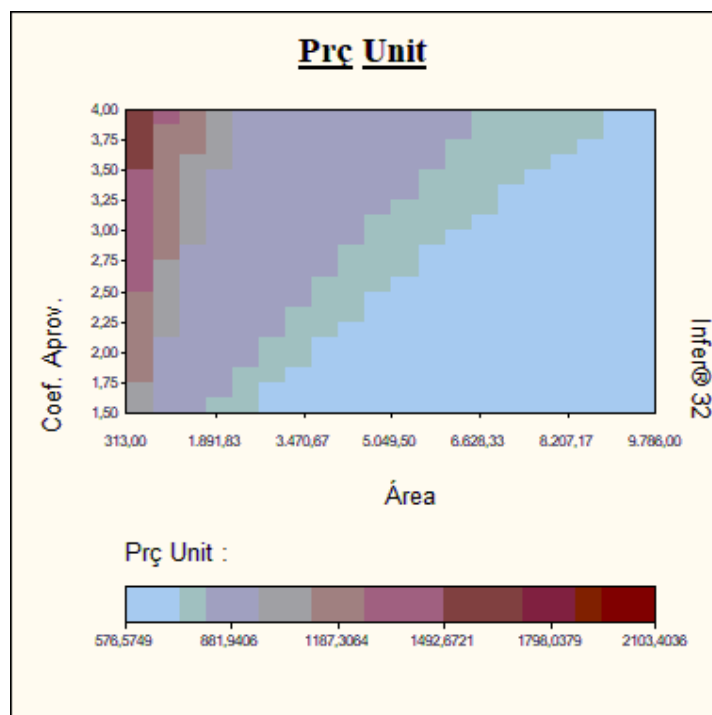


Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 959,1790
- Renda IBGE = 5112,6494
- Coef. Aprov. = 2,6466
- Dist. à Prç. Bail. Liselott = 2381,5161

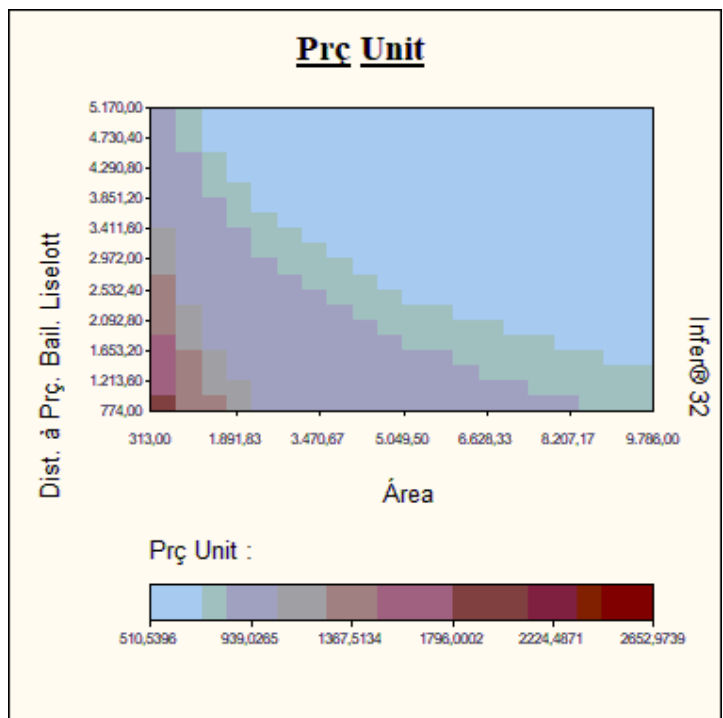


Curvas de Nível

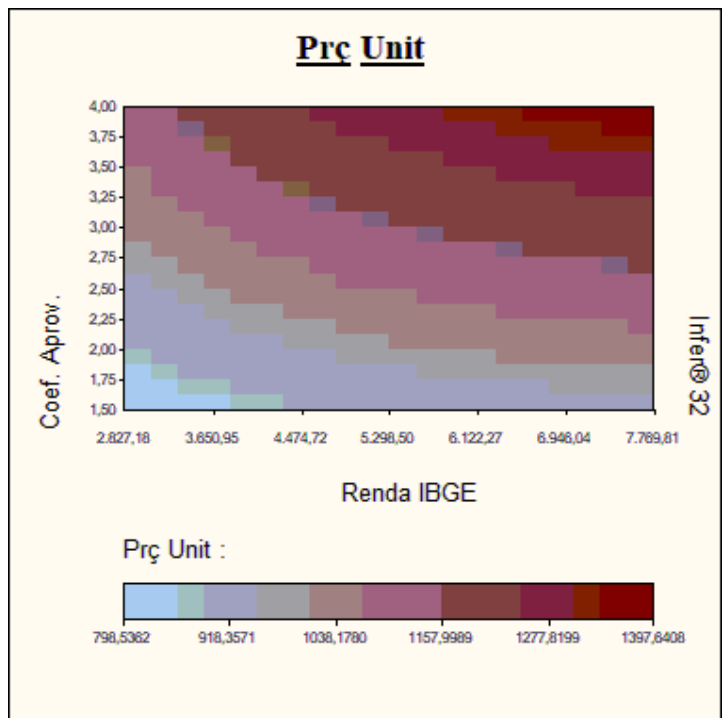




Curvas de Nível

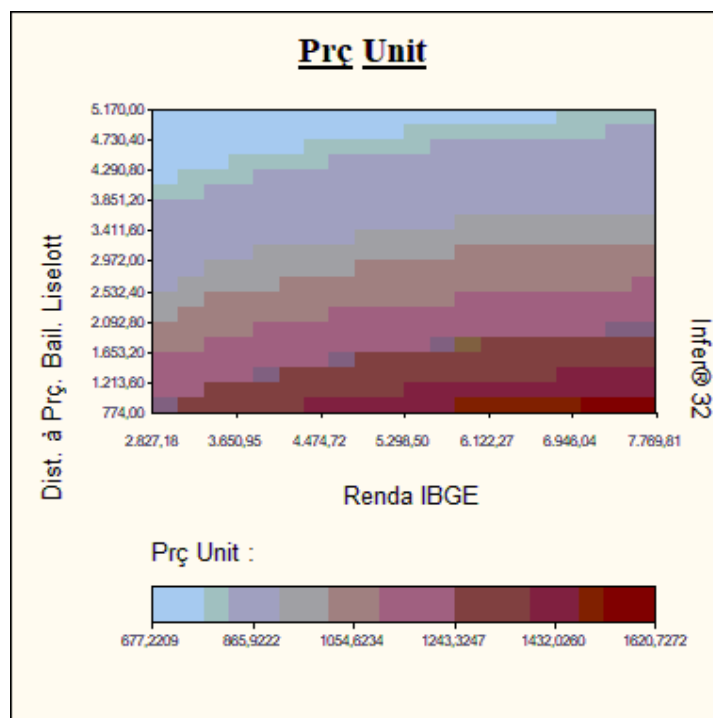


Curvas de Nível

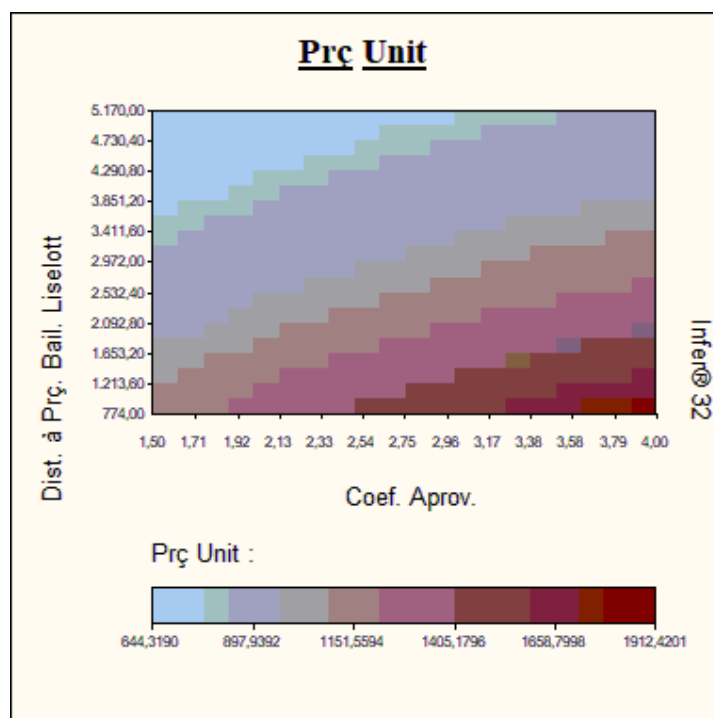




Curvas de Nível



Curvas de Nível



Gráficos da Regressão (3D)

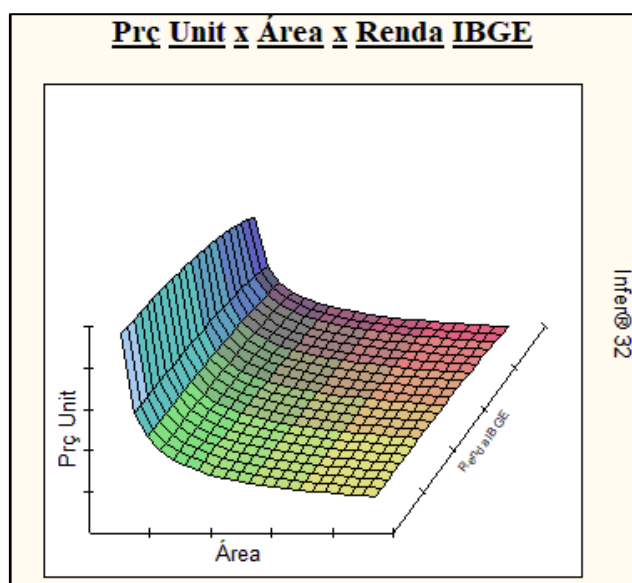


Calculados no ponto médio da amostra, para:

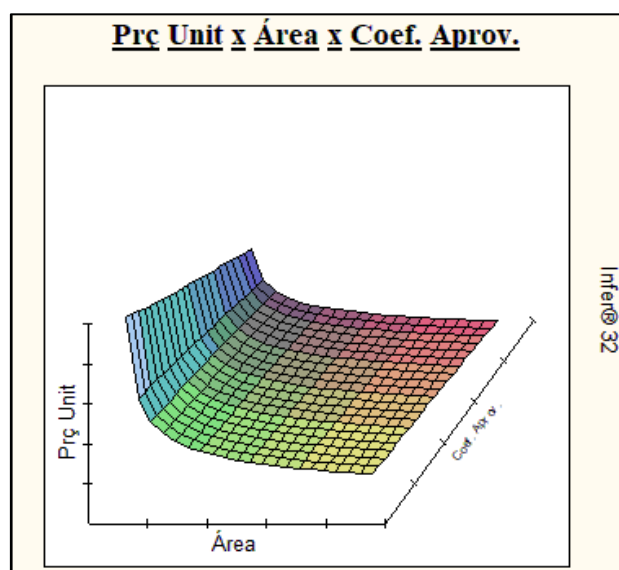
- Área = 959,1790
- Renda IBGE = 5112,6494
- Coef. Aprov. = 2,6466
- Dist. à Prç. Bail. Liselott = 2381,5161

Limites dos eixos dos gráficos:

- Prç Unit : [448,4300 ; 3184,7100]
- Área : [313,0000 ; 9786,0000]
- Renda IBGE : [2827,1800 ; 7769,8100]
- Coef. Aprov. : [1,5000 ; 4,0000]
- Dist. à Prç. Bail. Liselott : [774,0000 ; 5170,0000]

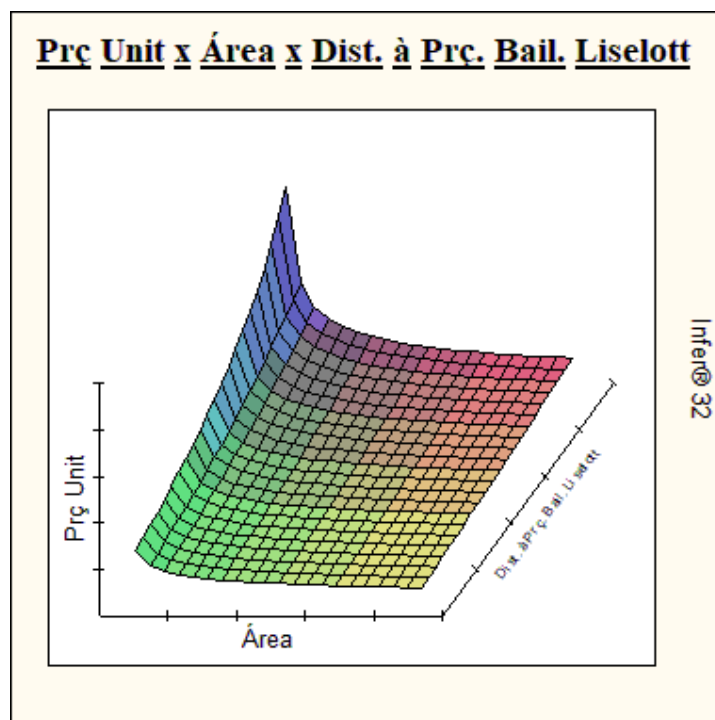


Gráficos da Regressão (3D)

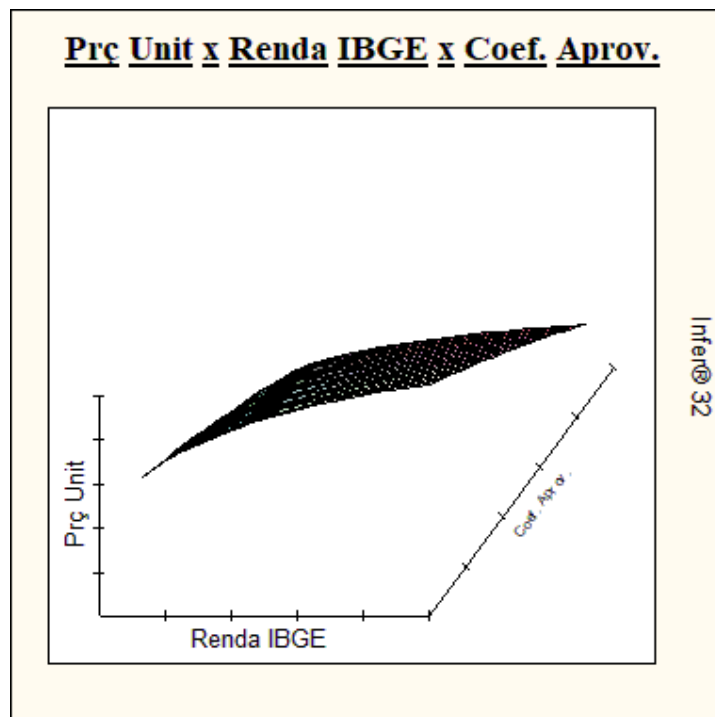




Gráficos da Regressão (3D)

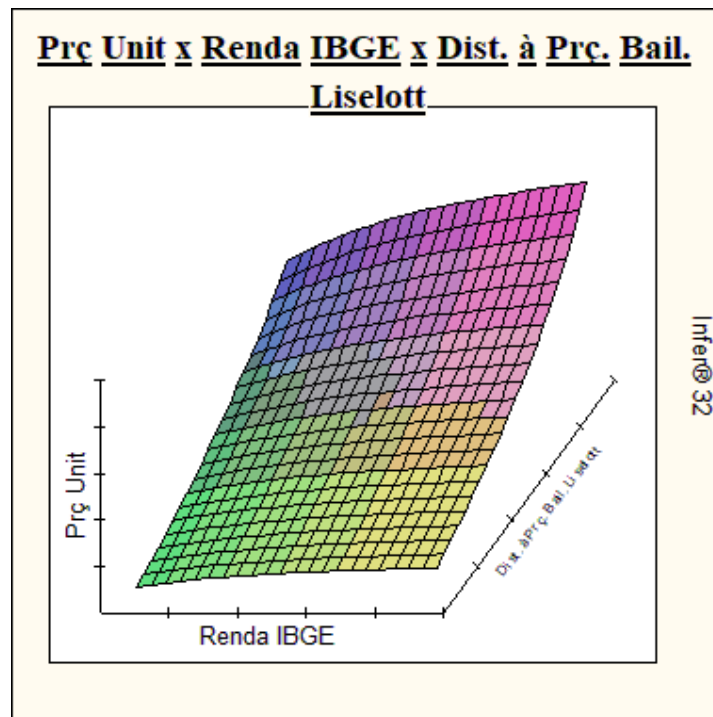


Gráficos da Regressão (3D)

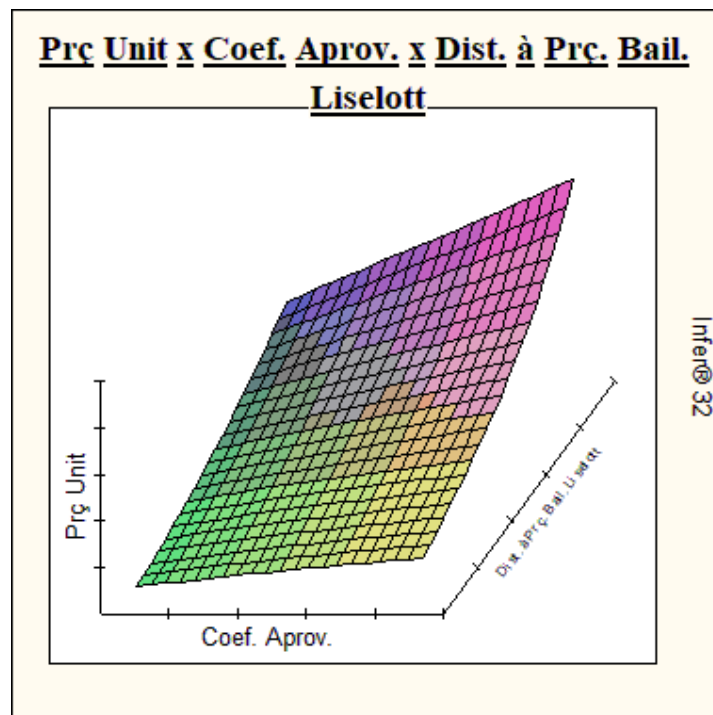




Gráficos da Regressão (3D)



Gráficos da Regressão (3D)





ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL



**Registro
de Imóveis
Joinville**

Titular: Blanca Castellar de Faria
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.trijoinville.com.br
Fone: (47) 3043-5888

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº - 01 -

Ano 1.993.

Matrícula Nº - 73.398 - Data: 02 de agosto de 1.993.-

IMÓVEL:- Um terreno situado nesta cidade, fazendo frente / com 18,00 metros para a rua Pedro Lessa, tendo de fundos ' pelo lado direito de quem da rua olha 56,50 metros, confrontando-se com terras de Kuniberto Sacht (edif. nº-181) e pelo lado esquerdo com 58,00 metros confrontando com terras de Pedro R. Castelhanos (edif.-135), fazendo o travessão dos fundos com 18,00 metros com terras de Roberto Felício Xavier, contendo a área total de 1.030,50 metros quadrados.-

BENFEITORIAS:- Não há.- Ins.Imob. 13.20.15.98.1120.000.-

PROPRIETÁRIO:- ALFREDO REINKE; aposentado e sua mulher MARGOT ELISABETH REINKE, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF nº-007.209.259-91, / residentes nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº-26.986 do Lº 3/U, neste cartório.-

Oficial

RRO

R-1:- Em, 02 de agosto de 1.993.-

TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos / 30.06.1993, pelo Tabelião Ruy Meyer, desta comarca., (Lº.- ' 089, fls.085).- **TRANSMITENTE:-** ALFREDO REINKE e sua mulher ' MARGOT ELISABETH REINKE; acima qualificados.- **ADQUIRENTE:-** JOÃO DE OLIVEIRA ROSA; Brasileiro, casado com IVANI DOS SANTOS ROSA, pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, ele Delegado, CPF - nº-032.245.039-04, residentes nesta cidade.- **VALOR:-** Cr\$-123.150.500,00 (cento e vinte e três milhões, cento e cinquenta mil e quinhentos cruzeiros).- **CONDIÇÕES:-** Não há.- (17:30hs).-
Oficial

RRO

R-2:- Em, 19 de Dezembro de 2.000.-

TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos / 29.11.2000, pelo Tabelião RUY MEYER, desta Comarca, (Lº. - 108, fls.006).- **TRANSMITENTES:-** JOÃO DE OLIVEIRA ROSA, advogado, CI. 3/R-197.514 e sua mulher IVANI DOS SANTOS ROSA, inspetora de polícia, CI. 3/R-202.182-SC., brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a lei 6.515/77, CPF nos: 032.245.039-04 e 420.927.959

cont. no verso...

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1º CIRCUNSCRIÇÃO

CGC 83 545 350/0001-60

Joinville - Santa Catarina

Documento Assinado Digitalmente por CARINA DA SILVA PIRES. CPF: 07574156956

Documento Assinado Digitalmente por CARINA DA SILVA PIRES. CPF: 07574156956

Certidão da matrícula nº: 73.398
Impresso em: 13/03/2020



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



Titular: Bianca Castellar de Faria
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.1rjjoinville.com.br
Fone: (47) 3043-5888

Documento Assinado Digitalmente por CARINA DA SILVA PIRES. CPF: 07574156956

Continuação da Matrícula N° -73.398-

53 respectivamente, residentes nesta cidade.- **ADQUIRENTE:- HELENA JACQUELINE ROSA RECH**, brasileira, solteira, maior, turisnóloga, CI. 1.765.314-2-SC e CPF 018.024.009-90, residente em Palhoça-SC.- **VALOR:- R\$ 75.000,00** (Setenta e cinco mil reais).- **CONDIÇÕES:-** Não há.- Oficial *[assinatura]*

R-26303,50 LCM.

R-3:- Em, 21 de Agosto de 2.001.-

TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 14.08.2001, pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca, (Lp.653, fls.176/177).- **TRANSMITENTE:- HELENA JACQUELINE ROSA RECH**, acima qualificada.- **ADQUIRENTE:- ASSOCIAÇÃO BOA VISTA DE RÁDIO DIFUSÃO COMUNITÁRIA**, com sede nesta cidade, CNPJ 03.392.820/0001-64, no ato representada pela vice-presidente LIANE FAFFIN SOUZA, brasileira, assessora, casada, CI. 2/R-1.772.282-SSI/SC e CPF 381.635.199-91, residente nesta cidade.- **VALOR:- R\$ 80.000,00** (Oitenta mil reais).- **CONDIÇÕES:-** Não há.- Oficial *[assinatura]*

Em 26303,50 LCM.

R-4-73.398:- Em, 13 de Março de 2.006.-

Conforme Mandado Judicial passado aos 08.03.06 pelo MM.Juiz de Direito da 2ª Vara Criminal desta Comarca de Joinville-SC, Dr. João Marcos Buch, extraído dos Autos nº 038.06.017070-8, tendo como autor o Ministério Público, fica o imóvel desta matrícula **SEQUESTRAO**.- Prot.187.595, de 10.03.06.- Oficial *[assinatura]*

R\$ 0,00 CG

R-5-73.398: - Em 27 de Janeiro de 2012. - **Transferência por Incorporação ao Patrimônio Público.**

Requerido: ASSOCIAÇÃO BOA VISTA DE RÁDIO DIFUSÃO COMUNITÁRIA, inscrita no CNPJ sob o nº 03.392.820/0001-64, com sede neste município de Joinville. Adquirente: **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob o nº 82.951.229/0001-76. Conforme ofício judicial nº 038060263889-000-060, datado de 05/11/2010, processo nº 038.06.026.388-9, expedido pelo MM. Juiz de Direito Dr. João Marcos Buch, da 2ª Vara Criminal da Comarca de Joinville, instruído de ofício GABSDR/JOINVILLE nº 1112/2011, datado de 08/11/2011, expedido pelo Secretário de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville, Bráulio Cesar da Rocha Barbosa, o presente imóvel foi incorporado ao patrimônio público. ITBI: imune. Protocolo: 231.923, 25 de Janeiro de 2012. Emolumentos: isentos.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp *[assinatura]*

Documento Assinado Digitalmente por CARINA DA SILVA PIRES. CPF: 07574156956

Certidão da matrícula nº: 73.398
Impresso em: 13/03/2020



Titular: Bianca Castellar de Faria
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.1rjjoinville.com.br
Fone: (47) 3043-5888

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 73.398 (até R-5)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 13 de Março de 2020.

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bianca Castellar de Faria – Titular | <input type="checkbox"/> Joseane A. P. Luciano – Escrevente Substituta |
| <input type="checkbox"/> Natacha Micaela Dias Bertolli - Substituta | <input type="checkbox"/> Ariane Pinheiro Carvalho - Escrevente Substituta |
| <input type="checkbox"/> Fernanda Elisa Tonioti Pedrini - Escrevente Substituta | <input type="checkbox"/> Valentine Bevilaqua - Escrevente Operacional |
| <input type="checkbox"/> Tainara Karin Ribeiro - Escrevente de Certidão | <input type="checkbox"/> Thamires Siedschlag – Escrevente Operacional |
| <input type="checkbox"/> Carina da Silva Pires Junkes - Escrevente de Certidão | <input type="checkbox"/> Sirlene de Sousa Santos - Escrevente de Atendimento |
| <input type="checkbox"/> Munique Cristina da Silva - Escrevente Registral | <input type="checkbox"/> Patricia Correa - Escrevente de Atendimento |

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Certidão da matrícula nº: 73.398
Impresso em: 13/03/2020



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




ANEXO V – BCI – CADASTRO MUNICIPAL



Município de Joinville

Espelho cadastral

Dados Básicos	
	
1 - Inscrição cadastral: 13.20.15.98.1120	32 - Proprietário: ESTADO DE SANTA CATARINA
2 - Cadastro: 2002686	
Referências Parcela	
3 - Proc. desmemb: - 3 - Proc unificação:	4 - Loteamento(s):
5 - Quadra: 0	6 - Lote:
7 - Matrícula RI: 73398	8,9,10 - Ofício: 1 do livro 0 , folha 0
11 - Cód. Imovel Rural - Inbra: 0	12 - Zona aliquota: 1
13 - Setor/Área: 163 - SA-02	14 - Zona setor: Setor 9
15 - Taxação: 2 - NÃO INCIDE IPTU	16 - Implantação: 1983
17 - Exercício: 2012	18 - Cancelamento:
19 - Condomínio:	20 - Baldio: 2021
Localização do Imóvel	
21 - Cod. Logradouro: 7221	22 - Logradouro: RUA PEDRO LESSA
23 - Métrica: 195	24 - Lado: E



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



Município de Joinville

25 - Número: 17	26 - Complemento:
27 - Código do bairro: 203	28 - Bairro: BOA VISTA
Característica do Imóvel	
52 - Limite frontal: 6 - GRADIL/MURO	53 - Calçada: 12 - OUTROS
54 - Ocupação do lote: 1 - NÃO CONSTRUÍDO	55 - Patrimônio: 1 - PARTICULAR
Característica do Lote	
56 - Situação: 1 - MEIO DE QUADRA	57 - Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
58 - Irregularidades na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	59 - Irregularidades no lote: 1 - NÃO TEM
60 - Topografia: 1 - PLANO	61 - Pedologia: 1 - NORMAL
62 - Forma: 1 - REGULAR	63 - Início superf. principal: 1 - NONÍVEL
64 - Permissão de uso: Tem	
Dimensões	
65 - Área do terreno: 1030	66 - Testada Principal(m): 18
67 - Área tributável(m2): 1030	68 - Número de Frentes: 1
81 - Testada Pavimentação: 18	82 - Testada Iluminação: 18
83 - Meio Fio: Tem	84 - Coleta de Lixo: 3 vezes por semana
Unidades Autônomas	
CC* Und. Autônoma 0000	CC* Proprietário ESTADO DE SANTA CATARINA
CC* Logradouro RUA PEDRO LESSA	CC* Complemento
CC* Und. Autônoma 0001	CC* Proprietário ESTADO DE SANTA CATARINA
CC* Logradouro RUA PEDRO LESSA	CC* Complemento



ANEXO VI – 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 Nº 10166711-6
MM Protocolo Nº 2079074

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado		Empresa Executora:	
ENGENHEIRO CIVIL	181647-1	ESTADO DE SANTA CATARINA	
BRUNO CEOTTO SOBRINHO		C04854-8	
RODOVIA SC 401, KM 5, 4600, GERENCIA DE REGULARIZACAO FUNDIARIA		Fone:	
SACO GRANDE II	88032-000 SC	Fax:	
Fone: 27996284467	Fax: -- 653.486.807-53	ART Múltipla	
ceottosobrinho@gmail.com			
Contratante			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42	

Resumo do Contrato
LAUDO DE AVALIAÇÃO - SIPAC 4587

Início em: 10/10/2025	Término em: 10/10/2025	Honorários:	Valor Obra/Serviço: R\$100,00
Identificação da Obra/Serviço		82.951.351/0001-42	
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		SC	
RUA PEDRO LESSA, 157			
BOA VISTA JOINVILLE			
89205500			

Assinaturas

FLORIANOPOLIS	BRUNO CEOTTO SOBRINHO	SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
15/10/2025	853.488.807-53	82951351000142

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 0.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

Participação Técnica Individual	Atividades			
	Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
	18 24	A2543	1,00	48

Entidade de Classe
IBAPE-SC

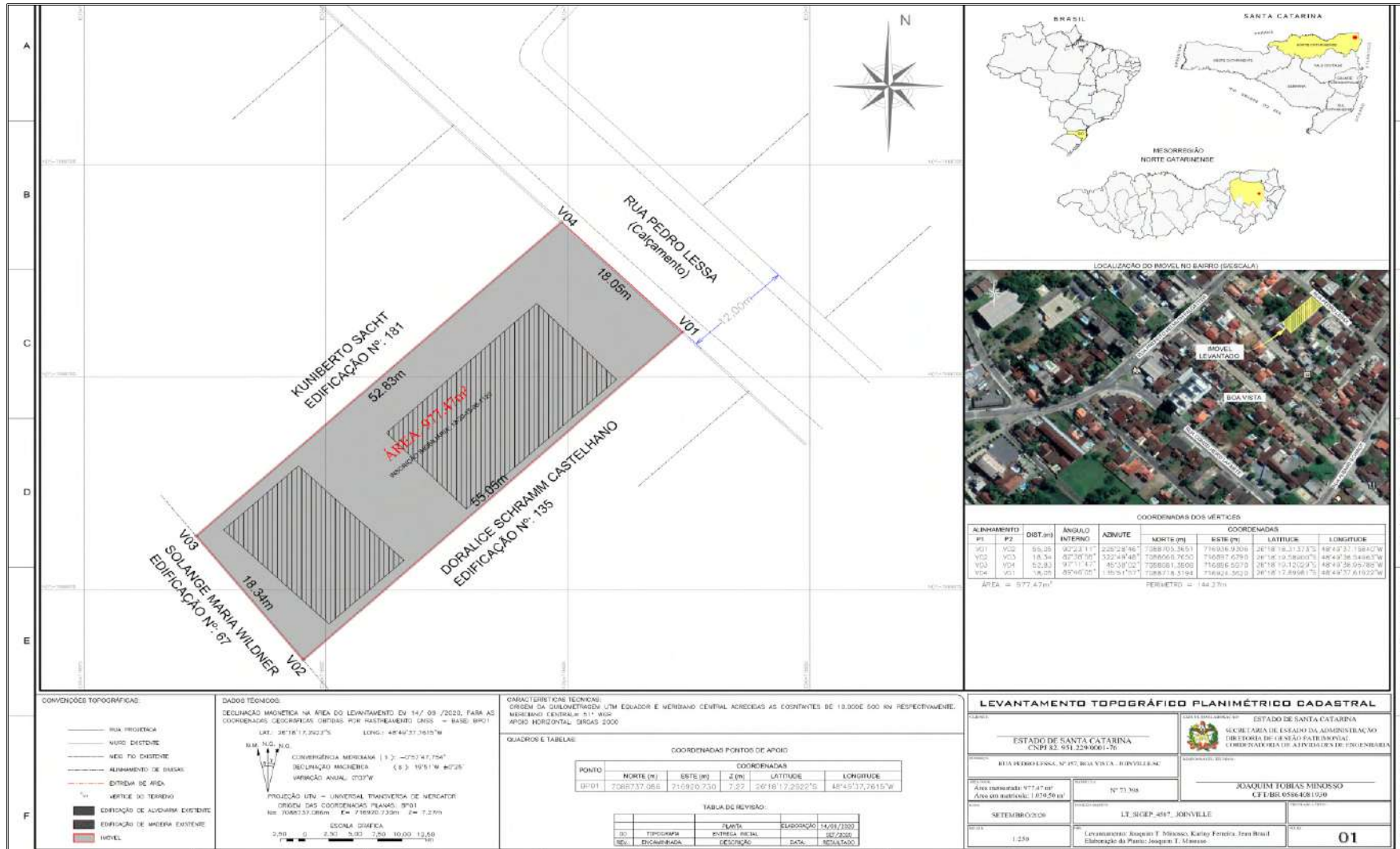
Regularização

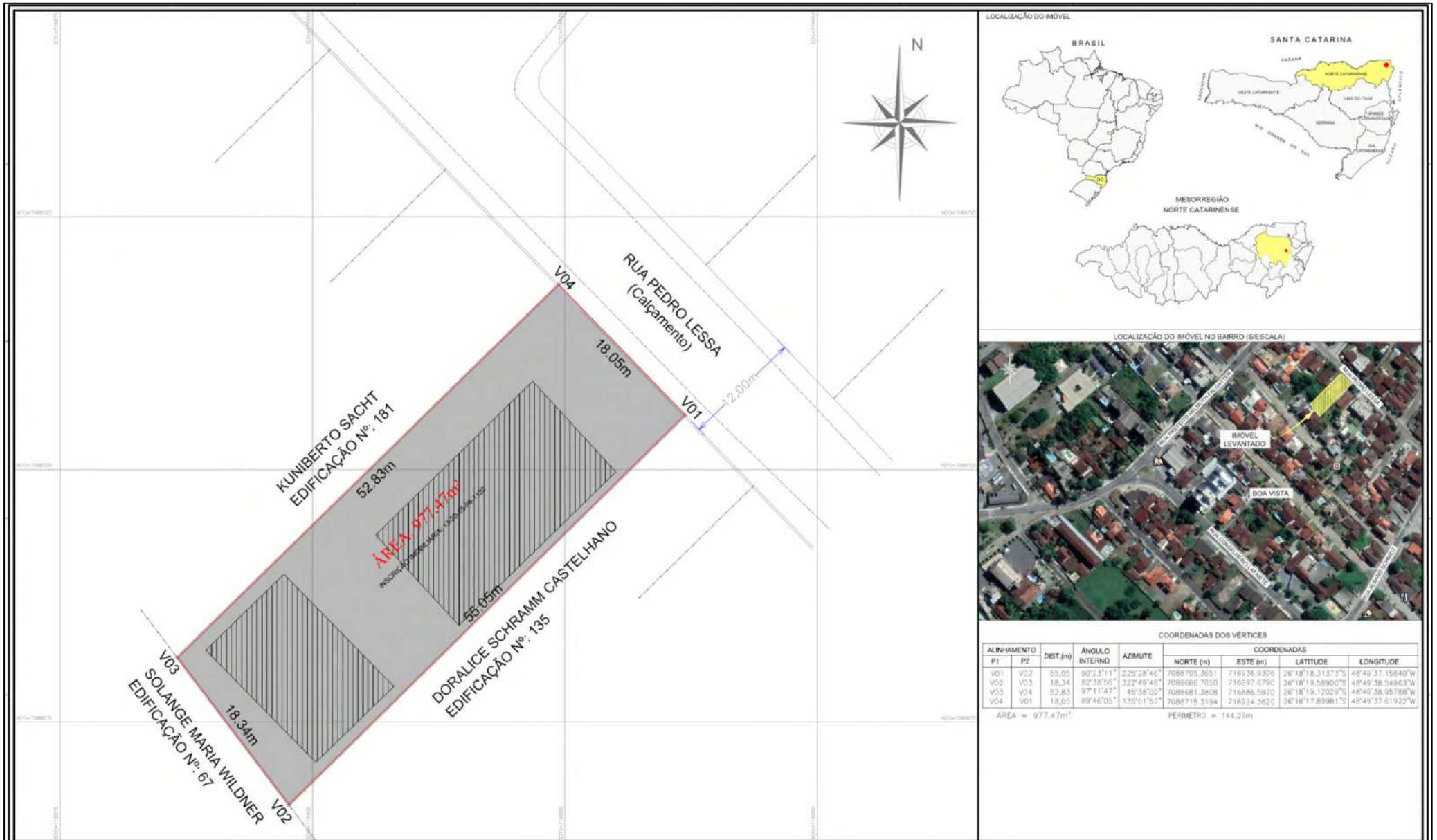
Descrição Complementar

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



ANEXO VII – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL





COORDENADAS DOS VERTICES


ALINHAMENTO		DIST. (m)	ÂNGULO INTERNO	AZMUTE	COORDENADAS			
P1	P2				NORTE (m)	ESTE (m)	LATITUDE	LONGITUDE
V01	V02	55,05	90°23'11"	225°26'46"	7088705,3651	716026,9306	26°18'18,31373"	48°49'37,15840"W
V02	V03	18,34	82°38'58"	322°49'48"	7088666,7650	716687,6790	26°18'19,58900"	48°49'38,54863"W
V03	V04	52,83	97°11'47"	45°38'02"	7088681,3808	716886,5970	26°18'19,12029"	48°49'38,95788"W
V04	V01	18,00	89°46'05"	135°51'52"	7088718,3194	716024,3620	26°18'17,899813"	48°49'37,61922"W

ÁREA = 977,47m² PERÍMETRO = 144,27m





LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL

CLIENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA CNPJ 82. 951.229/0001-76		EXECUÇÃO/ELABORAÇÃO: ESTADO DE SANTA CATARINA  SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL CORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ENDEREÇO: RUA PEDRO LESSA, Nº 157, BOA VISTA - JOINVILLE/SC		RESPONSÁVEL TÉCNICO: JOAQUIM TOBIAS MINOSSO CFT/BR 05864081930
ÁREA TOTAL: Área mensurada: 977,47 m ² Área em matrícula: 1.030,50 m ²	MATRÍCULA: Nº 73.398	
DATA: SETEMBRO/2020	NOME DO ARQUIVO: LT_SIGEP_4587_JOINVILLE	VINCULADO À TRT Nº:
ESCALA: 1:250	OBS.: Levantamento: Joaquim T. Minosso, Kariny Ferreira, Jean Brasil Elaboração da Planta: Joaquim T. Minosso	FOLHA: 01



Assinaturas do documento



Código para verificação: **YW96P9V0**

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



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 16/10/2025 às 12:39:35

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDI3NjlfMjk0MI8yMDI1X1IXOTZQOVYw> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00002769/2025** e o código **YW96P9V0** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.