



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ABR/2026



LA-2026-0008-SEA

SIPAC 2488



Terreno Urbano

Lages/SC



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

DATA DA AVALIAÇÃO: ▪ 31 de março de 2026
 ▪ REVISÃO: 27 de abril de 2026

DATA DA VISTORIA: ▪ 31 de março de 2026

PROPRIETÁRIO: ▪ Estado de Santa Catarina

OBJETO: ▪ Terreno.

FINALIDADE: ▪ Determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público.

TIPO DE AQUISIÇÃO: ▪ Aquisição realizada por meio de uma Carta de Adjudicação (conforme o registro R-3 da Matrícula 8.738)

METODOLOGIA(S): ▪ 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 (Partes 1 e 2).

LOCALIZAÇÃO: ▪ Rua Moraes da Silva, s/n – Bela Vista – Lages/SC.

COORDENANADAS: ▪ (Lat. e Long.) -27.826965, -50.359988

ÁREA TOTAL: ▪ 19.729,66 m² (área adotada no cálculo inferencial)
 ▪ Terreno: 19.729,66 m² (Referência: Georreferenciada)
 ▪ Edificação: Não informada

DOCUMENTAÇÃO: ▪ Matrícula 8.738 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC

PREFEITURA: ▪ Não possui
(Inscrição imobiliária)

ESPECIFICAÇÃO: ▪ Grau II de Fundamentação
 ▪ Grau III de Precisão

AVALIAÇÃO DE MERCADO INTERVALAR

Valor de Mínimo: **R\$ 1.971.707,00** (um milhão, novecentos e setenta e um mil, setecentos e sete reais).

Valor Central: **R\$ 2.079.610,37** (dois milhões, setenta e nove mil, seiscentos e dez reais e trinta e sete centavos).

Valor de Máximo: **R\$ 2.200.089,76** (dois milhões, duzentos mil, oitenta e nove reais e setenta e seis centavos).

Valor Adotado: **R\$ 2.200.000,00** (dois milhões e duzentos mil reais)
(Valor de máx. c/ arred.)



SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
2.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	5
3.	OBJETIVO	5
4.	FINALIDADE.....	6
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6.	DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS	9
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	9
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS	11
9.1.	VARIÁVEIS ESTUDADAS.....	11
9.2.	ANÁLISE DO MODELO	12
9.2.1	Intervalo de Confiança	13
9.3	CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	14
9.3.1	Preço unitário da área predominantemente inserida em AEAA	14
9.3.2	Preço unitário da área de preservação permanente - APP	15
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	17
10.1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	17
10.2.	GRAU DE PRECISÃO.....	18
	ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO	20
	ANEXO B - RELATÓRIO ESTATÍSTICO - INFER 32	22
	ANEXO C - PESQUISA DE MERCADO	53
	ANEXO D - MATRÍCULA Nº 8.738 - 1º ORI_LAGES	61
	ANEXO E – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIIMÉTRICO.....	63
	ANEXO F – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	66



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 nº 8.738 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC, representada em recorte na Figura 1, o avaliando pertence ao Estado de Santa Catarina.

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
1º Ofício de Registro de Imóveis
Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 8.738

CNM: 104885.2.0008738-89

:= HIGINO PAULO ANTUNES :=
:= LIVRO NÚMERO 2- REGISTRO GERAL:=
:= MATRÍCULA NÚMERO 8.738 :=
:= LAGES, 04 DE MAIO DE 1984 :=

:= IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:= Um terreno rural com todos os seus pertences e acessórios naturais, com a área superficial de vinte mil metros quadrados (20.000,00ms²), situado no lugar denominado Fazenda Cruz de Malta no primeiro Distrito deste Município e Comarca de Lages-SC., Com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, na extensão de 140,00ms e mais 52,50ms por linhas quebradas, com terras deles Vendedores, sendo que na linha de 140,00ms a divisa das terras deles Vendedores, é por um arroio ao Sul, na extensão de 77,60ms novamente com terras deles Vendedores; ao Leste, na extensão de 151,00ms, por um arroio, com terras também deles-Vendedores e, mais 93,00ms com terras deles Vendedores, por linhas quebradas, e ao Oeste, na extensão de 235,60ms com terras da Promorar, cadastrada no incra em nome do Vendedor sob nº Código 812.030.054.925-4, com área total de 242,6ha; área utilizada 145,6ha; área aproveitável, = 145,6ha; Mód. Fiscal 20,0; Nº de Mód Fiscal 7,28; fração mínima de parcelamento 2,0ha., = PROPRIETÁRIO:= Arthur João Scur.- TÍTULO AQUISITIVO:= transcrito sob número R-1/7.696.- O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO.- - - -

:= FOLHAS 01:=
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE LAGES SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

onr.org.br/docs/ZD9TP-H4KTG-QYSK7-DGYDGD

to gerado oficialmente pelo
móveis via www.ridigital.org.br

Figura 1 - Matrícula do avaliando.

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

Determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O presente trabalho trata da determinação de valor de mercado, para fins de alienação mediante leilão público, do seguinte imóvel: terreno com área total de 19.729,66 m², localizado na Rua Moraes da Silva, s/n – Bela Vista – Lages/SC (Figura 2). O bem encontra-se registrado no Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos da Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina sob o código patrimonial SIPAC nº 2488.

O imóvel está situado no perímetro urbano do município de Lages, no bairro Bela Vista, em uma área predominantemente residencial, dotada de infraestrutura básica (abastecimento de água e energia elétrica).

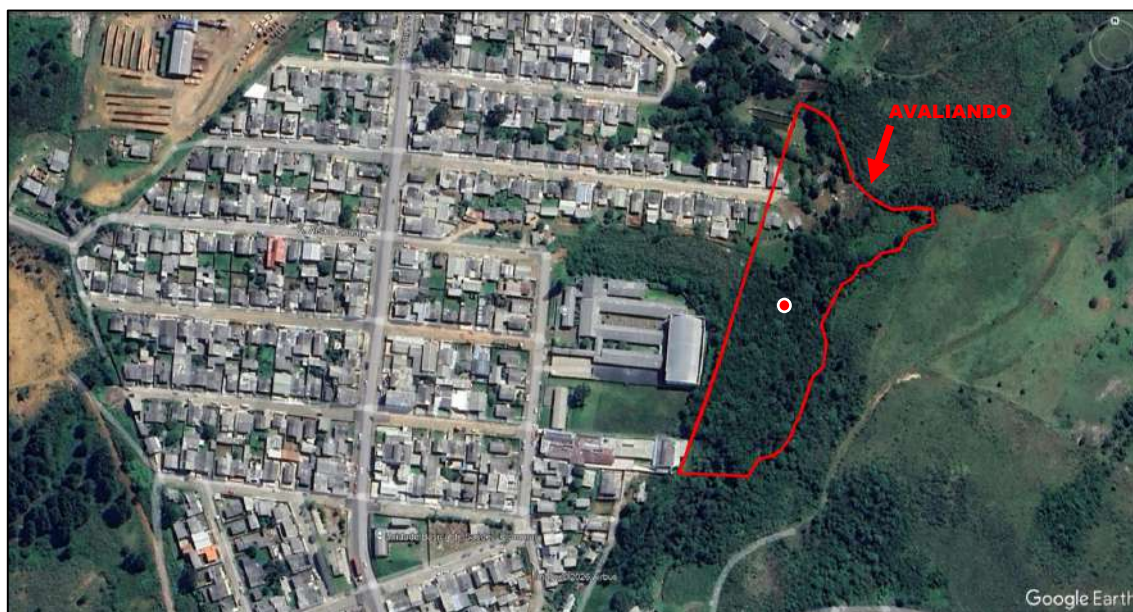


Figura 2 – Localização do avaliando. Coordenadas (Lat. e Long.) -27.826558, -50.359815 – (Data: 31/03/2026)

O levantamento georreferenciado realizado identificou uma diferença de 270,34 m² a menor em relação à área constante na matrícula do imóvel. A planta topográfica apresentada no **Anexo E** foi elaborada com base nas informações da matrícula e nos levantamentos de campo, constituindo proposta de demarcação da área, havendo necessidade de abertura de processo administrativo de retificação de matrícula junto ao Registro de Imóveis de Lages.



Conforme dispõe os **Arts. 163 e 164 da Lei Complementar Nº 523/2018** (Lei do plano diretor do Município de Lages), o terreno está inserido majoritariamente em **Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA)** e em **Área Especial de Amortecimento Ambiental (AEAA)**. Tais zonas apresentam características ambientais que requerem proteção ou restrições de uso e ocupação do solo (Figura 3):

Art. 163 As áreas especiais de interesse ambiental - AEIA são as unidades territoriais caracterizadas pela predominância da fauna e da flora, devendo ser preservadas e utilizadas através do programa de requalificação da paisagem urbana e natural, proporcionando a conservação ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 164 Área Especial de Amortecimento Ambiental - AEAA, são unidades territoriais de entorno e proteção à áreas de interesse ambiental, cuja ocupação fica restrita a atividades com baixo poder de degradação ambiental.”

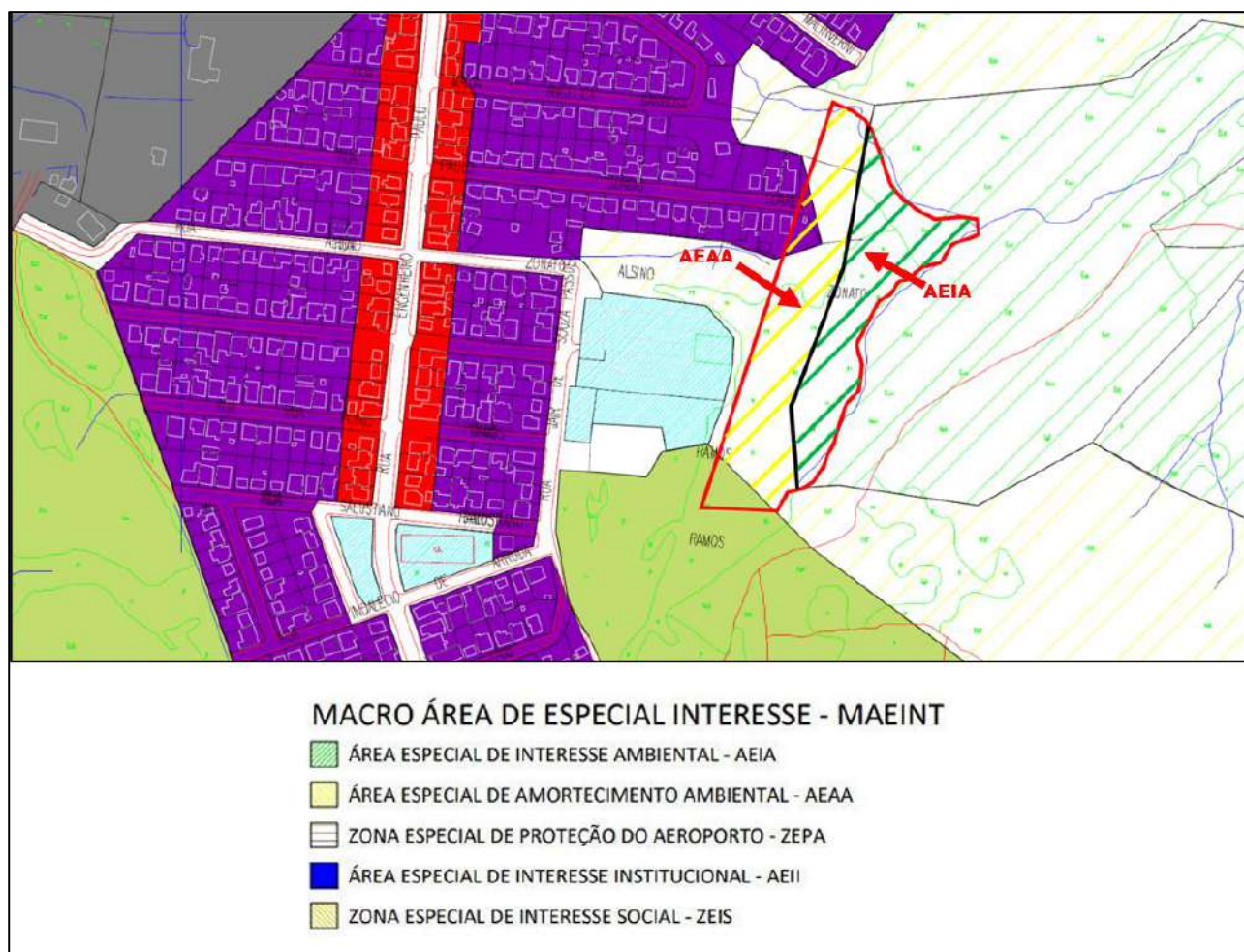


Figura 3 – Localização do avaliando no Mapa de Zoneamento do Município de Lages/SC



6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14.653 – Partes 1 e 2, e baseia-se em:

- a) Matrícula nº 8.738 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC;
- b) Vistoria realizada em 31 de março de 2026;
- c) Verificação das características dos elementos da amostra localizados no entorno onde o imóvel avaliando se encontra inserido;
- d) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros.

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.

Cabe registrar, ainda, que, conforme indicado na Figura 5, a porção norte do imóvel encontra-se invadida, configurando ocupação irregular e indevida.



Figura 5 – Registro da invasão constatada na parte norte do imóvel (Data: 31/03/2026).

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): **Recessivo;**
- Absorção do bem pelo mercado (baixa, média ou alta): **Baixa - lenta;**
- Quantidade de ofertas de bens similares (baixa, média ou alta): **Média;**
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em utilização para atividades residenciais.

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 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Partes 1 e 2) 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 5 variáveis independentes: Área terreno, Distância ao Polo, Renda IBGE, Posição e CA máx. Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: TO_base e TO_torre, 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 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 terreno:** variável quantitativa indicando a área total do terreno, em m². Na presente avaliação foi adotada a área de 19.729,66 m², obtida no Levantamento Georreferenciado;
- b) **Distância ao Polo:** variável quantitativa que indica a menor distância até o polo valorizante (menor distância do imóvel até um polo que agrega valor, como proximidade com a catedral, prefeitura ou shopping center). No presente caso considerou-se a Praça João Ribeiro (Coordenadas: -27.816502, -50.326004) como polo valorizante;
- c) **Renda IBGE 2022 c/ Krigagem:** variável proxy 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;
- d) **Posição:** variável dicotômica, que indica a posição que o elemento ocupa na quadra urbana, podendo ser: esquina ou meio de quadra;
- e) **CA máx:** variável quantitativa indicando o Coeficiente de Aproveitamento máximo construtivo.

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 Software INFER-32.

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, apresentando os seguintes resultados:



Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9807
Coeficiente de determinação (R ² ajustado):	0,9618
<i>Fisher - Snedecor:</i>	135,90
Significância do modelo:	3,0x10 ^{-16%}

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

	Unitário (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	129,61	-5,19%
Médio	136,70	-
Máximo	144,62	+5,79%

Quadro 2 – Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%

	Unitário (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	116,20	-15%
Médio	136,70	-
Máximo	157,21	+15%

Quadro 3 – Campo de Arbítrio

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, conforme mostra a Figura 6, 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.

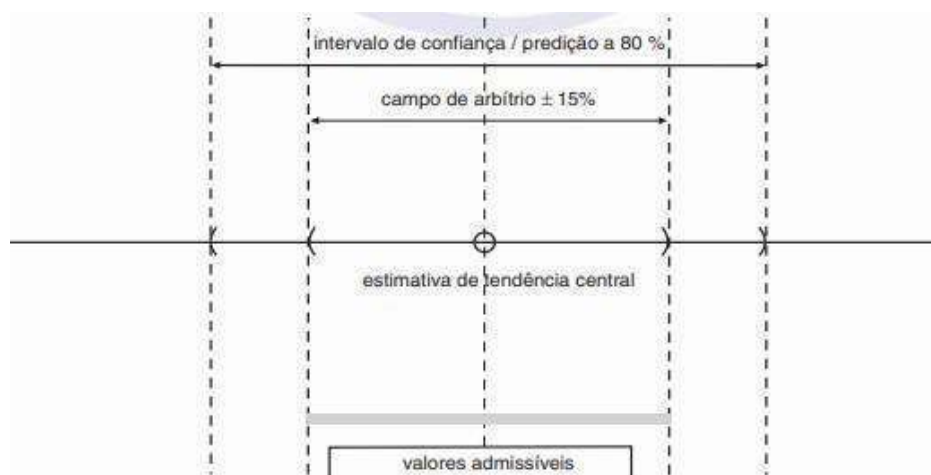


Figura 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central



Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

Como o intervalo de confiança de 80% foi mais restritivo que o campo de arbítrio, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme valores indicados no Quadro 2 do subitem 9.2.

9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Conforme indicado no item 5, o terreno encontra-se majoritariamente inserido em **Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA)** e em **Área Especial de Amortecimento Ambiental (AEAA)**. Essas zonas possuem características ambientais que requerem proteção ou impõem restrições ao uso e à ocupação do solo. Em razão disso, o imóvel apresenta duas parcelas com valores distintos para a composição de seu valor de mercado (Figura 7):

- **A1 = 9.175,23 m²** – área predominantemente inserida em AEAA, restrita a atividades de baixo potencial de degradação ambiental;

- **A2 = 10.554,43 m²** – área correspondente à APP, pertencente à Zona de Preservação Permanente e sujeita a limitações administrativas e legais.

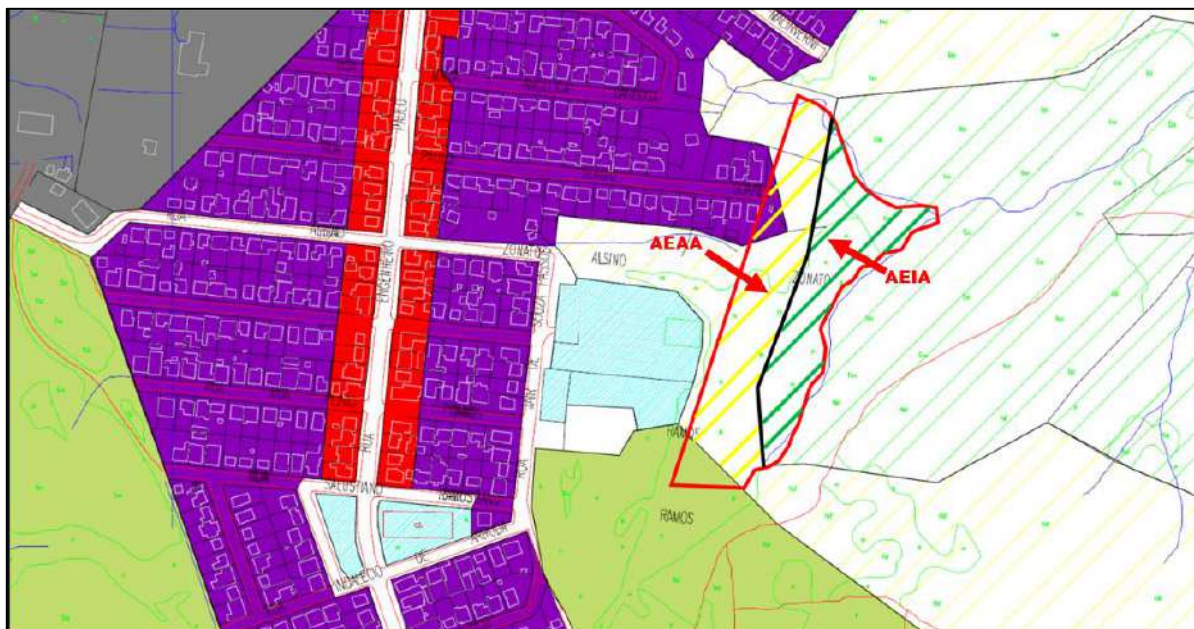


Figura 7 – Localização do terreno avaliando no Mapa de Zoneamento do Município de Lages/SC

9.3.1 Preço unitário da área predominantemente inserida em AEAA

O valor do preço unitário para a **área predominantemente inserida em AEAA, correspondente à área A1**, é de R\$ 136,70/m², e foi encontrado no modelo de regressão apresentado no ANEXO B – Extrato do Software INFER32 desse trabalho.



9.3.2 Preço unitário da área de preservação permanente - APP

A área pertencente à Zona de Preservação Permanente, correspondente à área A2, está sujeita a limitações administrativas e legais que constituem um ônus a ser suportado pelo proprietário, embora isso não constitua um impedimento para a sua utilização ou mesmo alienação. Quanto ao uso, isso dependerá de prévia autorização dos órgãos ambientais, apesar do imóvel se encontrar sob o domínio dos proprietários, e sendo passíveis de indenização em qualquer processo desapropriatório.

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

A fim de conciliar esse tipo de situação, no presente caso, o valor unitário da área pertencente à APP será obtido utilizando-se o redutor de impostos territoriais que alguns municípios brasileiros adotam em suas legislações tributárias para fins de cálculo do IPTU.

Nesse sentido, o art. 31 da Lei Complementar Nº 3.349/2009 do Município de Várzea Grande / MT, considera que:

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

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

onde:

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

App = área de preservação permanente;

At = área do terreno.”

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

Dessa forma, os valores unitários, em R\$/m², referentes às áreas AEAA e AEIA, serão respectivamente:

Valor unitário em R\$/m ² para as áreas AEAA e APP						
Preço Unitário das áreas em R\$/m ²	Mínimo	Médio	Máximo	App (m ²)	At (m ²)	Rapp
V_{AEAA} – obtido no modelo de regressão	R\$ 129,61/m ²	R\$ 136,70/m ²	R\$ 144,62/m ²	10.554,43	19.729,66	0,57
V_{APP} – destinada à conservação ambiental, onde: V_{APP} = V_{AEAA} x Rapp	R\$ 74,14/m ²	R\$ 78,20/m ²	R\$ 82,73/m ²			

Finalmente, o valor total do terreno será obtido pela equação:

$$VT = (A_1 \times V_{AEAA}) + (A_2 \times V_{APP})$$

Onde:

VT = Valor de mercado do Terreno;



$A_{AEIA} = A1 = 9.175,23 \text{ m}^2 = \text{Área Territorial, em m}^2, \text{ destinada à conservação ambiental;}$

$A_{AEAA} = A2 = 10.554,43 \text{ m}^2 = \text{Área Territorial complementar, em m}^2, \text{ majoritariamente destinada a atividades de baixo potencial de degradação ambiental;}$

$V_{AEAA} = \text{Valor Unitário em R\$/m}^2 \text{ encontrado no modelo estatístico (Software Infer32).}$

$V_{AEIA} = V_{AEAA} \times (1 - \text{Rapp}) = \text{Valor Unitário em R\$/m}^2 \text{ aplicando-se o redutor Rapp}$

Assim, teremos:

a) Para o valor de mercado mínimo:

$$VT_{\text{mim}} = (9.175,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 129,61/\text{m}^2) + (10.554,43 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 74,14/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{mim}} = \text{R\$ } 1.189.201,56 + \text{R\$ } 782.505,44$$

$$VT_{\text{mim}} = \text{R\$ } 1.971.707,00$$

b) Para o valor de mercado médio:

$$VT_{\text{med}} = (9.175,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 136,70/\text{m}^2) + (10.554,43 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 78,20/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{med}} = \text{R\$ } 1.254.253,94 + \text{R\$ } 825.356,43$$

$$VT_{\text{med}} = \text{R\$ } 2.079.610,37$$

c) Para o valor de mercado máximo:

$$VT_{\text{max}} = (9.175,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 144,62/\text{m}^2) + (10.554,43 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 82,73/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{max}} = \text{R\$ } 1.326.921,76 + \text{R\$ } 873.167,99$$

$$VT_{\text{max}} = \text{R\$ } 2.200.089,76$$

• Justificativa para adoção do valor de máximo

Na comparação com os imóveis confrontantes, que não apresentam restrições decorrentes da faixa marginal do curso d'água, verifica-se que a incidência da Área de Preservação Permanente (APP) sobre o imóvel avaliando acarreta uma depreciação relevante em seu valor de mercado. Em razão dessa condição ambiental restritiva, e visando assegurar maior rigor metodológico na análise, neste laudo será adotado o valor de máximo obtido para o avaliando.

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

Valor adotado = R\$ 2.200.000,00 (dois milhões 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 II 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 – 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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DE PONTOS					16
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU III: 1, 4, 5 e 6 - ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU II: 2 e 3					GRAU II



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

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

10.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 10,98%, Grau III de precisão, conforme a Tabela 3 (referenciada à Tabela 5 do item 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\$ 129,62/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 144,62/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 136,71 /m².

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor médio} = \frac{(144,62 - 129,62) \times 100\%}{136,71} = 10,97\%$$

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

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

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central é de 10,97%, foi atingido o **Grau III** de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis/SC, 31 de março de 2026

Eng. Bruno Ceotto Sobrinho
CREA/SC: 181.647-1
Mat. 645.756-8-01

Eng. Bruno Löff Ferreira Leite
Visto no CREA-SC: 226814-5
Registro no CREA-RS: 230454
Mat. 761831-0-01



ANEXOS

ANEXO A: Registro Fotográfico

ANEXO B: Relatório Estatístico - INFER 32

ANEXO C: Pesquisa de Mercado

ANEXO D: Matrícula nº 8.738 - 1º ORI_Lages

ANEXO E: Levantamento Topográfico Planimétrico

ANEXO F: Anotações de Responsabilidade Técnica



ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Imagem ilustrativa da localização do terreno e Vista aérea da porção norte do terreno.



Fotos 03 e 04 – Vista aérea da porção norte do terreno e Vista aérea da porção nordeste do terreno.



Fotos 05 e 06 – Vista aérea da porção leste do terreno e Vista aérea da porção leste do terreno.



Fotos 06 e 07 – Vista aérea da porção leste do terreno e Vista aérea da porção sudeste do terreno.



Fotos 08 e 09 – Vista aérea da porção sudeste do terreno e Vista aérea da porção sudeste do terreno.



Fotos 10 e 11 – Vista aérea da porção sul do terreno e Vista aérea da porção sul do terreno.



ANEXO B - RELATÓRIO ESTATÍSTICO - INFER 32

Amostra

Nº Am.	«Bairro»	«Zona Urbana»	«Valor»	Área	Prç Unit	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	«CA básico»	CA máx	«TO base (%)»	«TO torre (%)»	Posição
1	Centro	EDD-1	790.000,00	868,92	909,17	1.740,00	3.511,07	4,5	7,5	60	50	[x]M. Quadra
2	Centro	ZRP-1	850.000,00	784,42	1.083,60	738,00	6.687,03	3,6	4,8	60	60	[x]M. Quadra
3	Centro	ZRP-1	350.000,00	300,00	1.166,67	482,00	5.489,33	3,6	4,8	60	60	[x]M. Quadra
4	Centro	ZRP-1	390.000,00	302,00	1.291,39	803,00	6.687,03	3,6	4,8	60	60	[x]M. Quadra
5	Centro	ZRE-1	920.000,00	779,00	1.181,00	419,00	8.119,24	4,5	7,5	50	50	[x]M. Quadra
6	Centro	ZRE-1	3.800.000,00	3.120,00	1.217,95	543,00	7.819,07	4,5	7,5	50	50	[x]M. Quadra
7	Centro	ZRP-1	898.918,00	665,62	1.350,50	551,00	9.460,87	3,6	4,8	60	60	[x]M. Quadra
8	Centro	ZRE-1	2.200.000,00	1.506,00	1.460,82	749,00	5.977,23	4,5	7,5	50	50	[x]M. Quadra
9	Centro	EDD-1	1.800.000,00	1.230,00	1.463,41	878,00	5.977,23	4,5	7,5	60	50	[x]M. Quadra
10	Centro	ZRE-1	1.150.000,00	720,00	1.597,22	577,40	8.119,24	4,5	7,5	50	50	[x]M. Quadra
11	Centro	ZRP-1	1.500.000,00	771,75	1.943,63	780,20	4.284,68	3,6	4,8	60	60	[]Esquina
12	Centro	ZRE-1	4.000.000,00	2.550,00	1.568,63	823,00	7.760,79	4,5	7,5	50	50	[]Esquina
13	Centro	ZRE-1	2.000.000,00	1.265,00	1.581,03	788,00	8.496,93	4,5	7,5	50	50	[]Esquina
14	Centro	ZRP-1	650.000,00	360,00	1.805,56	662,00	6.499,38	3,6	4,8	60	60	[x]M. Quadra
«15»	Centro	EDD-1	7.000.000,00	3.789,00	1.847,45	628,00	5.174,53	4,5	7,5	60	50	[]Esquina
16	Centro	ZOCC	2.000.000,00	777,00	2.574,00	646,00	4.129,98	7,2	9,0	60	50	[]Esquina
17	Centro	EDD-1	2.600.000,00	1.118,00	2.325,58	787,00	4.612,78	4,5	7,5	60	50	[x]M. Quadra
18	Centro	ZOCC	2.000.000,00	651,50	3.069,84	554,00	4.129,98	7,2	9,0	60	50	[x]M. Quadra
19	Centro	ZOCC	4.000.000,00	1.800,00	2.222,22	610,10	4.840,07	7,2	9,0	60	50	[x]M. Quadra
20	Centro	ZOCC	3.500.000,00	975,98	3.586,14	725,00	6.198,65	7,2	9,0	60	50	[x]M. Quadra
21	Centro	ZRE-1	1.200.000,00	779,00	1.540,44	419,00	8.119,24	4,5	7,5	50	50	[x]M. Quadra
22	Santa Catarina	ZRP-2	120.000,00	300,00	400,00	4.180,00	2.268,42	2,0	2,0	60	60	[]Esquina
23	Copacabana	ZRP-2	200.000,00	436,00	458,72	1.960,00	3.042,07	2,0	2,0	60	60	[x]M. Quadra
24	Copacabana	ZRP-1	650.000,00	459,00	1.416,12	1.230,00	3.618,99	3,6	4,8	60	60	[]Esquina
«25»	Bom Jesus	EDD-2	265.000,00	575,00	460,87	2.020,00	2.746,05	2,4	4,8	60	50	[x]M. Quadra
26	S. Cor. de Jesus	ZRE-3	700.000,00	537,60	1.302,08	1.360,00	4.332,74	2,4	4,8	60	50	[]Esquina
27	S. Cor. de Jesus	ZRE-3	1.600.000,00	1.099,00	1.455,87	1.280,00	5.427,89	2,4	4,8	60	50	[x]M. Quadra
28	Jard. Panorâmico	ZRP-2	230.000,00	360,00	638,89	3.830,00	6.173,69	2,0	2,0	60	60	[x]M. Quadra
29	Morro do Posto	ZREU-1	180.000,00	360,00	500,00	2.300,00	3.054,62	2,0	4,0	50	50	[x]M. Quadra
30	Tributo	ZREU-2	176.714,31	360,00	490,87	5.870,00	2.450,11	2,0	4,0	50	50	[x]M. Quadra
«31»	Tributo	ZREU-3	850.000,00	17.000,00	50,00	6.180,00	2.450,11	2,0	4,0	50	50	[x]M. Quadra
32	Chapada	ZREU-2	365.080,00	1.004,00	363,63	6.040,00	3.850,07	2,0	4,0	50	50	[x]M. Quadra
«33»	Santa Clara	ZREU-1	900.000,00	30.000,00	30,00	4.040,00	1.633,02	2,0	4,0	50	50	[x]M. Quadra
«34»	Distrito de Índios	ZREU-2	2.400.000,00	160.000,00	15,00	10.640,00	3.866,94	2,0	4,0	50	50	[x]M. Quadra
35	Bela Vista	EDD-2	640.000,00	1.165,12	549,30	2.580,00	3.193,16	2,4	4,8	60	50	[x]M. Quadra
«36»	Bela Vista	EDD-2	393.000,00	981,37	400,46	2.740,00	3.193,16	2,4	4,8	60	50	[x]M. Quadra
37	Bela Vista	ZOIC	4.200.000,00	19.900,00	211,06	3.990,00	2.654,67	1,0	1,4	60	0	[x]M. Quadra
38	Bela Vista	EDD-2	12.000.000,00	27.547,06	435,62	2.820,00	3.193,16	2,4	4,8	60	50	[x]M. Quadra
«39»	Ipiranga	ZRP-1	950.000,00	400,00	2.375,00	1.790,00	2.014,34	3,6	4,8	60	60	[]Esquina
«40»	Ipiranga	AEAA	2.300.000,00	2.500,00	920,00	3.240,00	3.914,00	0,5	0,5	50	50	[x]M. Quadra
41	Santa Helena	AEAA	3.200.000,00	22.760,89	140,59	2.390,00	3.902,96	0,5	0,5	50	50	[x]M. Quadra

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

Observações:

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

(b) Critério de identificação de outlier:

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

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%

(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Prç Unit: [R\$/m²].

Variáveis Independentes:

- Bairro (variável não utilizada no modelo)
- Zona Urbana (variável não utilizada no modelo)
- Valor: [R\$]. (variável não utilizada no modelo)
- Área: [m²].
- Dist. à praça João Ribeiro: [m].
- Renda IBGE 2022: [R\$].
- CA básico (variável não utilizada no modelo)
- CA máx
- TO base (%) (variável não utilizada no modelo)
- TO torre (%) (variável não utilizada no modelo)
- Posição - Opções: Meio de Quadra|Esquina

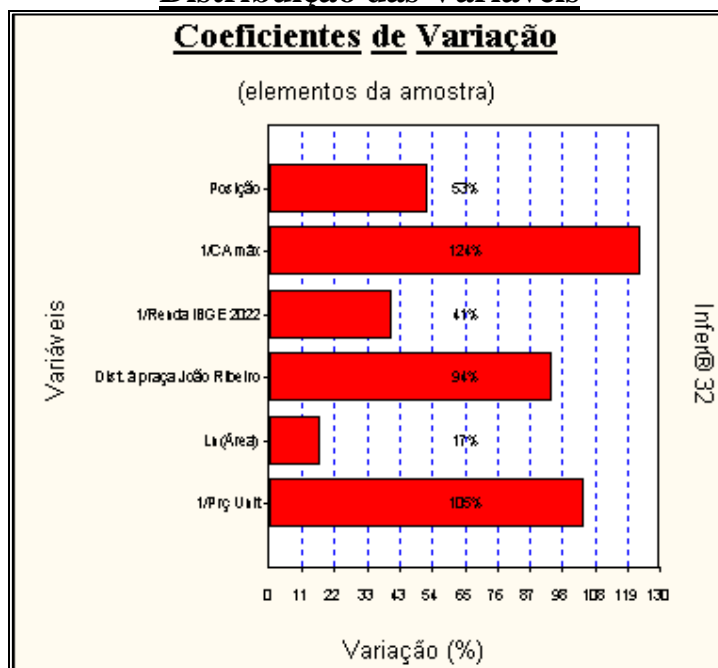
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 33
 Nº de variáveis independentes : 5
 Nº de graus de liberdade : 27
 Desvio padrão da regressão : 2,9784x10⁻⁴

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Prç Unit	1,3356x10 ⁻³	1,3993x10 ⁻³	104,77%
Ln(Área)	6,9321	1,1658	16,82%
Dist. à praça João Ribeiro	1640	1545,1292	94,24%
1/Renda IBGE 2022	2,2072x10 ⁻⁴	8,9960x10 ⁻⁵	40,76%
1/CA máx	0,2737	0,3390	123,87%
Posição	1	0,4151	52,69%

Número mínimo de amostragens para 5 variáveis independentes: 24.

Distribuição das Variáveis

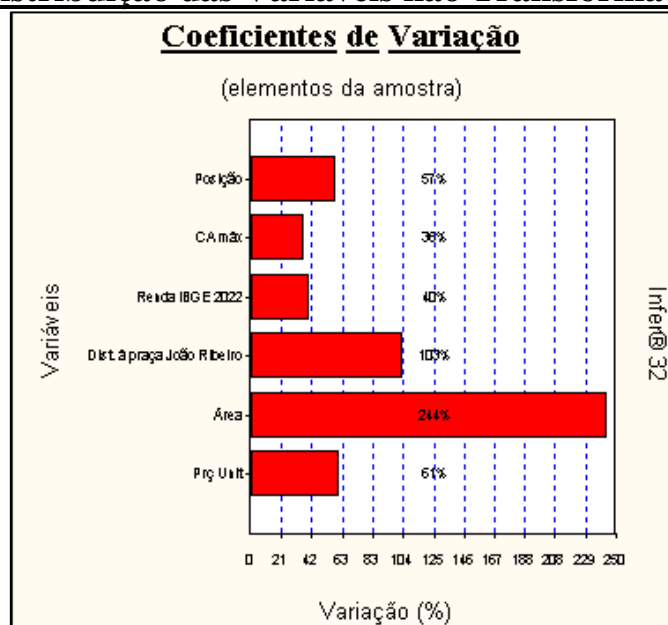




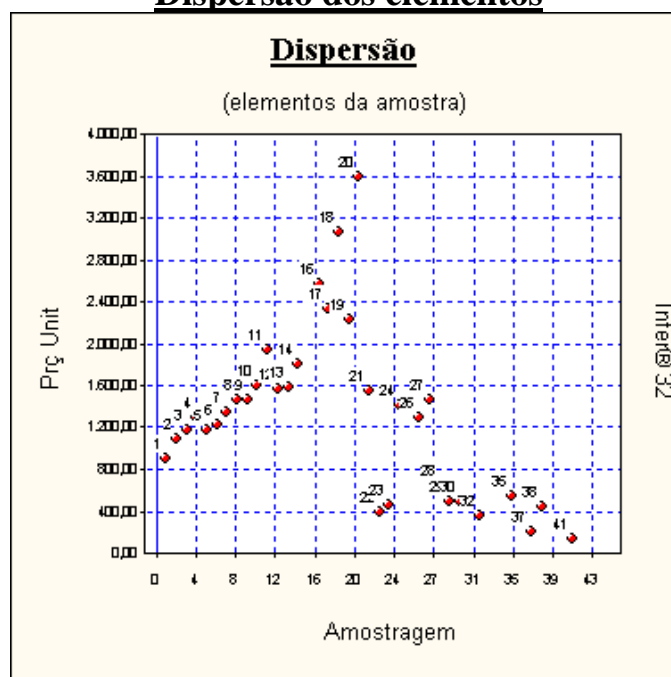
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Prç Unit	1312,17	812,8777	140,59	3586,14	3445,55	61,9492
Área	2957,97	6664,8697	300,00	27547,06	27247,06	225,3193
Dist. à praça João Ribeiro	1639,54	1545,1292	419,00	6040,00	5621,00	94,2418
Renda IBGE 2022	5275,22	2018,5157	2268,42	9460,87	7192,45	38,2640
CA máx	5,6	2,3687	0,5	9,0	8,5	42,5526
Posição	0,7878	0,4151	0,0000	1,0000	1,0000	52,6919

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

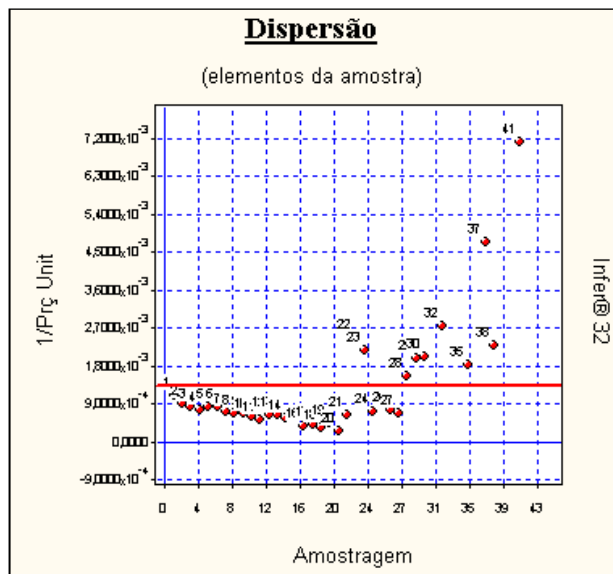


Tabela de valores estimados e observados

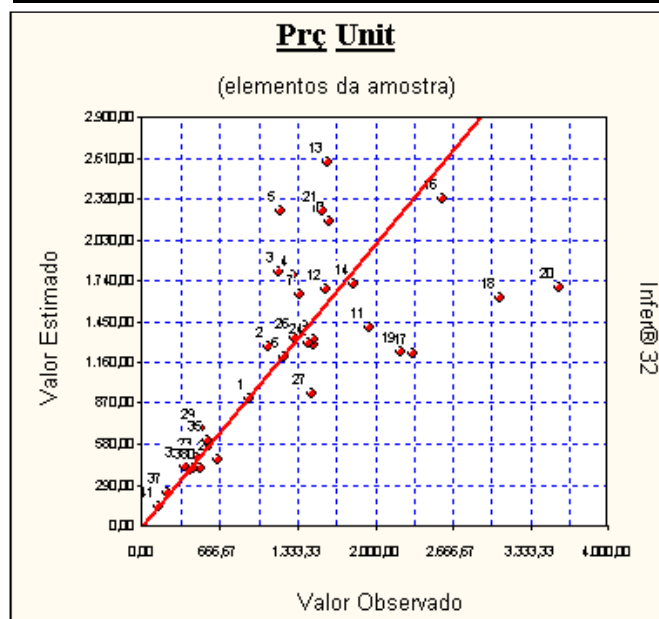
Valores para a variável Prç Unit.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	909,17	898,69	-10,48	-1,1523 %
2	1.083,60	1.272,64	189,04	17,4457 %
3	1.166,67	1.803,58	636,91	54,5920 %
4	1.291,39	1.779,59	488,20	37,8040 %
5	1.181,00	2.237,16	1.056,16	89,4293 %
6	1.217,95	1.201,52	-16,43	-1,3491 %
7	1.350,50	1.637,22	286,72	21,2304 %
8	1.460,82	1.283,45	-177,37	-12,1417 %
9	1.463,41	1.319,12	-144,29	-9,8597 %
10	1.597,22	2.157,04	559,82	35,0496 %
11	1.943,63	1.404,39	-539,24	-27,7441 %
12	1.568,63	1.681,89	113,26	7,2205 %
13	1.581,03	2.577,10	996,07	63,0013 %
14	1.805,56	1.716,68	-88,88	-4,9224 %
16	2.574,00	2.325,46	-248,54	-9,6557 %
17	2.325,58	1.225,33	-1.100,25	-47,3108 %
18	3.069,84	1.617,35	-1.452,49	-47,3149 %
19	2.222,22	1.232,18	-990,04	-44,5517 %
20	3.586,14	1.692,69	-1.893,45	-52,7992 %
21	1.540,44	2.237,16	696,72	45,2286 %
22	400,00	400,16	0,16	0,0390 %
23	458,72	475,20	16,48	3,5926 %
24	1.416,12	1.291,45	-124,67	-8,8036 %
26	1.302,08	1.334,88	32,80	2,5193 %
27	1.455,87	937,77	-518,10	-35,5868 %
28	638,89	467,56	-171,33	-26,8176 %
29	500,00	697,15	197,15	39,4305 %
30	490,87	413,17	-77,70	-15,8284 %
32	363,63	415,35	51,72	14,2234 %
35	549,30	607,30	58,00	10,5587 %
37	211,06	236,83	25,77	12,2098 %
38	435,62	401,16	-34,46	-7,9101 %
41	140,59	138,41	-2,18	-1,5474 %

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

$$1/[\text{Prç Unit}] = -2,1953 \times 10^{-3} + 2,5011 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 2,2918 \times 10^{-7} \times [\text{Dist. à praça João Ribeiro}] + 2,0765 / [\text{Renda IBGE 2022}] + 2,7887 \times 10^{-3} / [\text{CA máx}] + 2,5342 \times 10^{-4} \times [\text{Posição}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Prç Unit}] = 1 / (-2,1953 \times 10^{-3} + 2,5011 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 2,2918 \times 10^{-7} \times [\text{Dist. à praça João Ribeiro}] + 2,0765 / [\text{Renda IBGE 2022}] + 2,7887 \times 10^{-3} / [\text{CA máx}] + 2,5342 \times 10^{-4} \times [\text{Posição}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 2,5011x10 ⁻⁴	5,1559x10 ⁻⁵	1,8237x10 ⁻⁴	3,1784x10 ⁻⁴
Dist. à praça João Ribeiro	b2 = 2,2917x10 ⁻⁷	5,0200x10 ⁻⁸	1,6322x10 ⁻⁷	2,9512x10 ⁻⁷
Renda IBGE 2022	b3 = 2,0765	0,8584	0,9487	3,2042
CA máx	b4 = 2,7887x10 ⁻³	1,8612x10 ⁻⁴	2,5442x10 ⁻³	3,0332x10 ⁻³
Posição	b5 = 2,5341x10 ⁻⁴	1,3214x10 ⁻⁴	7,9813x10 ⁻⁵	4,2702x10 ⁻⁴

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9807
 Valor t calculado : 26,06
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,052 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9618
 Coeficiente r² ajustado : 0,9547

Classificação: Correlação Fortíssima



Tabela de Somatórios

	1	Prç Unit	Área	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	CA máx	Posição
Prç Unit	0,0440	1,2153x10 ⁻⁴	0,3355	113,3755	1,1830x10 ⁻⁵	0,0257	0,0379
Área	228,7597	0,3355	1629,2813	3,8093x10 ⁵	0,0508	68,5624	182,3489
Dist. à praça João Ribeiro	54104,7000	113,3755	3,8093x10 ⁵	1,6510x10 ⁸	15,0959	20246,9227	44297,5000
Renda IBGE 2022	7,2839x10 ⁻³	1,1830x10 ⁻⁵	0,0508	15,0959	1,8667x10 ⁻⁶	2,2789x10 ⁻³	5,6139x10 ⁻³
CA máx	9,0337	0,0257	68,5624	20246,9227	2,2789x10 ⁻³	6,1522	7,5309
Posição	26,0000	0,0379	182,3489	44297,5000	5,6139x10 ⁻³	7,5309	26,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	6,0266x10 ⁻⁵	5	1,2053x10 ⁻⁵	135,9
Residual	2,3951x10 ⁻⁶	27	8,8709x10 ⁻⁸	
Total	6,2661x10⁻⁵	32	1,9581x10⁻⁶	

F Calculado : 135,9

F Tabelado : 3,251 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 3,0x10⁻¹⁶%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Prç Unit	Área	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	CA máx	Posição
Prç Unit	1,0000	0,5741	0,5941	0,5217	0,9015	0,1723
Área	0,5741	1,0000	0,1019	0,0930	0,4695	0,1365
Dist. à praça João Ribeiro	0,5941	0,1019	1,0000	0,7090	0,3242	0,0813
Renda IBGE 2022	0,5217	0,0930	0,7090	1,0000	0,2919	-0,1045
CA máx	0,9015	0,4695	0,3242	0,2919	1,0000	0,0918
Posição	0,1723	0,1365	0,0813	-0,1045	0,0918	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Prç Unit	Área	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	CA máx	Posição
Prç Unit	∞	3,644	3,838	3,177	10,82	0,909
Área	3,644	∞	0,532	0,485	2,763	0,716
Dist. à praça João Ribeiro	3,838	0,532	∞	5,224	1,781	0,424
Renda IBGE 2022	3,177	0,485	5,224	∞	1,586	-0,546
CA máx	10,82	2,763	1,781	1,586	∞	0,479
Posição	0,909	0,716	0,424	-0,546	0,479	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,052 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área e CA máx são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade. As variáveis independentes Dist. à praça João Ribeiro e Renda IBGE 2022 são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.



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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

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

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	5,538	7,2x10 ⁻⁴ %	Sim
Dist. à praça João Ribeiro	b2	6,726	3,2x10 ⁻⁵ %	Sim
Renda IBGE 2022	b3	3,548	0,14%	Sim
CA máx	b4	17,96	0%	Sim
Posição	b5	1,998	5,6%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,8551

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	4,851	2,3x10 ⁻³ %
Dist. à praça João Ribeiro	b2	4,565	4,9x10 ⁻³ %
Renda IBGE 2022	b3	2,419	1,1%
CA máx	b4	14,98	6,4x10 ⁻¹³ %
Posição	b5	1,918	3,3%

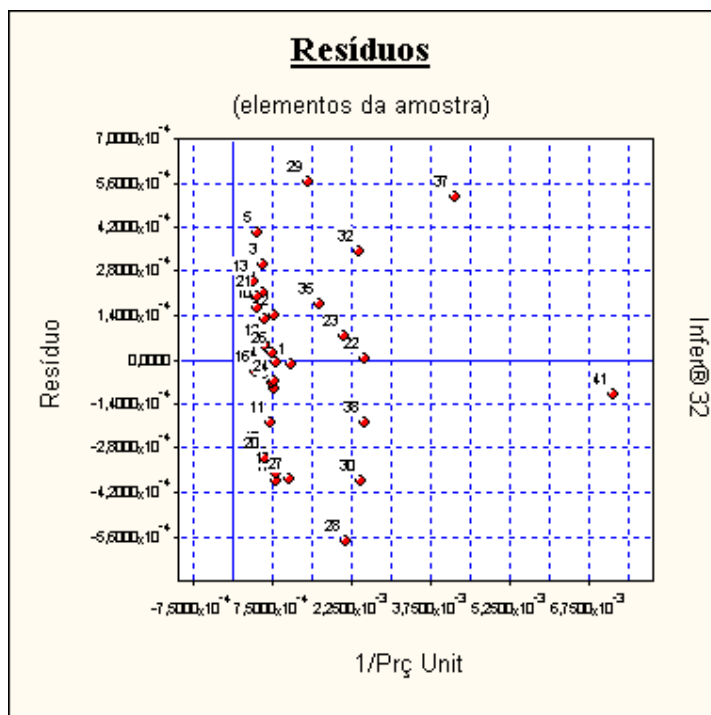
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Prç Unit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1,0999x10 ⁻³	1,1127x10 ⁻³	-1,2821x10 ⁻⁵	-0,0430	-0,0450	1,6439x10 ⁻¹⁰
2	9,2284x10 ⁻⁴	7,8576x10 ⁻⁴	1,3708x10 ⁻⁴	0,4602	0,4742	1,8791x10 ⁻⁸
3	8,5714x10 ⁻⁴	5,5445x10 ⁻⁴	3,0268x10 ⁻⁴	1,0162	1,0750	9,1619x10 ⁻⁸
4	7,7435x10 ⁻⁴	5,6192x10 ⁻⁴	2,1243x10 ⁻⁴	0,7132	0,7515	4,5127x10 ⁻⁸
5	8,4674x10 ⁻⁴	4,4699x10 ⁻⁴	3,9974x10 ⁻⁴	1,3421	1,3945	1,5979x10 ⁻⁷
6	8,2105x10 ⁻⁴	8,3228x10 ⁻⁴	-1,1228x10 ⁻⁵	-0,0377	-0,0400	1,2608x10 ⁻¹⁰
7	7,4046x10 ⁻⁴	6,1079x10 ⁻⁴	1,2967x10 ⁻⁴	0,4353	0,4571	1,6815x10 ⁻⁸
8	6,8454x10 ⁻⁴	7,7914x10 ⁻⁴	-9,4601x10 ⁻⁵	-0,3176	-0,3278	8,9495x10 ⁻⁹
9	6,8333x10 ⁻⁴	7,5807x10 ⁻⁴	-7,4744x10 ⁻⁵	-0,2509	-0,2581	5,5866x10 ⁻⁹
10	6,2608x10 ⁻⁴	4,6359x10 ⁻⁴	1,6248x10 ⁻⁴	0,5455	0,5670	2,6402x10 ⁻⁸
11	5,1450x10 ⁻⁴	7,1205x10 ⁻⁴	-1,9755x10 ⁻⁴	-0,6632	-0,7201	3,9027x10 ⁻⁸
12	6,3749x10 ⁻⁴	5,9456x10 ⁻⁴	4,2930x10 ⁻⁵	0,1441	0,1676	1,8430x10 ⁻⁹
13	6,3249x10 ⁻⁴	3,8803x10 ⁻⁴	2,4446x10 ⁻⁴	0,8207	0,9379	5,9763x10 ⁻⁸
14	5,5384x10 ⁻⁴	5,8251x10 ⁻⁴	-2,8673x10 ⁻⁵	-0,0962	-0,1007	8,2217x10 ⁻¹⁰
16	3,8850x10 ⁻⁴	4,3002x10 ⁻⁴	-4,1521x10 ⁻⁵	-0,1394	-0,1523	1,7240x10 ⁻⁹
17	4,3000x10 ⁻⁴	8,1610x10 ⁻⁴	-3,8610x10 ⁻⁴	-1,2963	-1,3426	1,4907x10 ⁻⁷
18	3,2574x10 ⁻⁴	6,1829x10 ⁻⁴	-2,9254x10 ⁻⁴	-0,9822	-1,0414	8,5583x10 ⁻⁸
19	4,5000x10 ⁻⁴	8,1156x10 ⁻⁴	-3,6156x10 ⁻⁴	-1,2139	-1,2694	1,3073x10 ⁻⁷
20	2,7885x10 ⁻⁴	5,9077x10 ⁻⁴	-3,1192x10 ⁻⁴	-1,0472	-1,0780	9,7297x10 ⁻⁸
21	6,4916x10 ⁻⁴	4,4699x10 ⁻⁴	2,0216x10 ⁻⁴	0,6787	0,7053	4,0872x10 ⁻⁸
22	2,5000x10 ⁻³	2,4990x10 ⁻³	9,7380x10 ⁻⁷	3,2695x10 ⁻³	4,0689x10 ⁻³	9,4830x10 ⁻¹³
23	2,1799x10 ⁻³	2,1043x10 ⁻³	7,5602x10 ⁻⁵	0,2538	0,2803	5,7156x10 ⁻⁹
24	7,0615x10 ⁻⁴	7,7432x10 ⁻⁴	-6,8168x10 ⁻⁵	-0,2288	-0,2508	4,6469x10 ⁻⁹
26	7,6800x10 ⁻⁴	7,4912x10 ⁻⁴	1,8872x10 ⁻⁵	0,0633	0,0685	3,5618x10 ⁻¹⁰
27	6,8687x10 ⁻⁴	1,0663x10 ⁻³	-3,7948x10 ⁻⁴	-1,2741	-1,3026	1,4400x10 ⁻⁷
28	1,5652x10 ⁻³	2,1387x10 ⁻³	-5,7357x10 ⁻⁴	-1,9257	-2,3484	3,2898x10 ⁻⁷
29	2,0000x10 ⁻³	1,4344x10 ⁻³	5,6559x10 ⁻⁴	1,8989	2,0510	3,1989x10 ⁻⁷
30	2,0371x10 ⁻³	2,4202x10 ⁻³	-3,8309x10 ⁻⁴	-1,2862	-1,5693	1,4676x10 ⁻⁷
32	2,7500x10 ⁻³	2,4076x10 ⁻³	3,4244x10 ⁻⁴	1,1497	1,5733	1,1726x10 ⁻⁷
35	1,8204x10 ⁻³	1,6466x10 ⁻³	1,7386x10 ⁻⁴	0,5837	0,6117	3,0228x10 ⁻⁸
37	4,7379x10 ⁻³	4,2224x10 ⁻³	5,1555x10 ⁻⁴	1,7309	2,0886	2,6579x10 ⁻⁷
38	2,2955x10 ⁻³	2,4927x10 ⁻³	-1,9717x10 ⁻⁴	-0,6620	-0,8771	3,8879x10 ⁻⁸
41	7,1128x10 ⁻³	7,2246x10 ⁻³	-1,1179x10 ⁻⁴	-0,3753	-1,1560	1,2497x10 ⁻⁸



Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

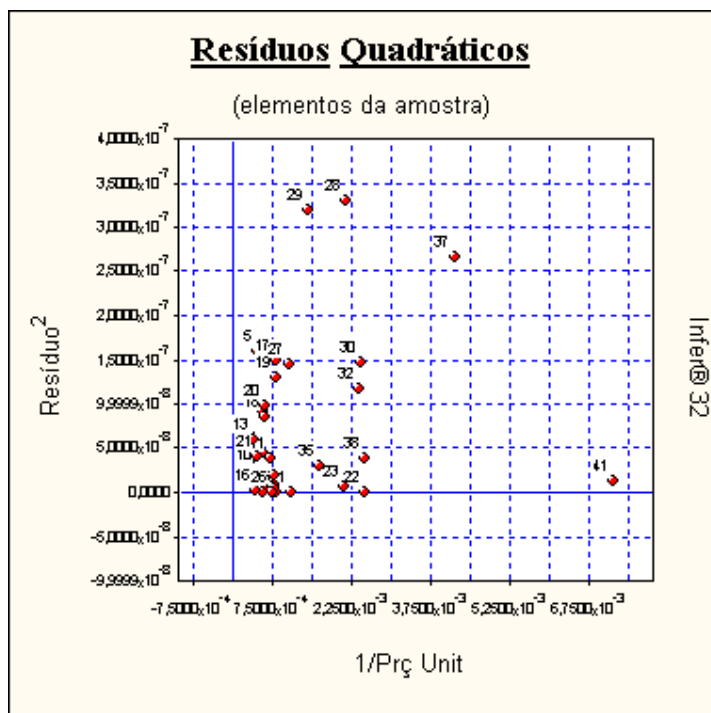


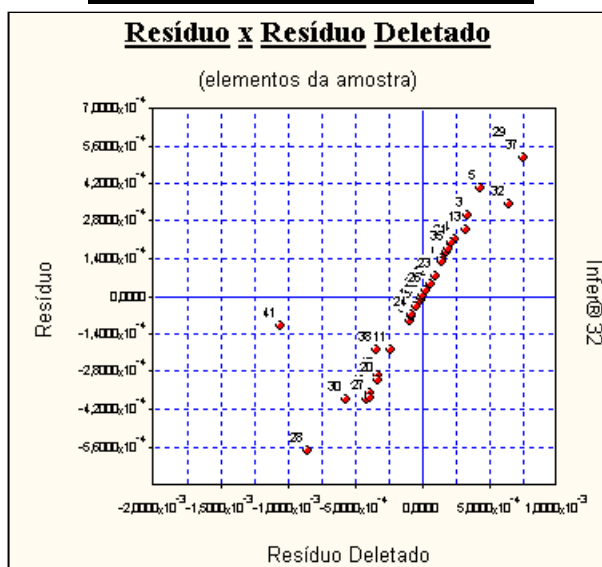


Tabela de Resíduos Deletados

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

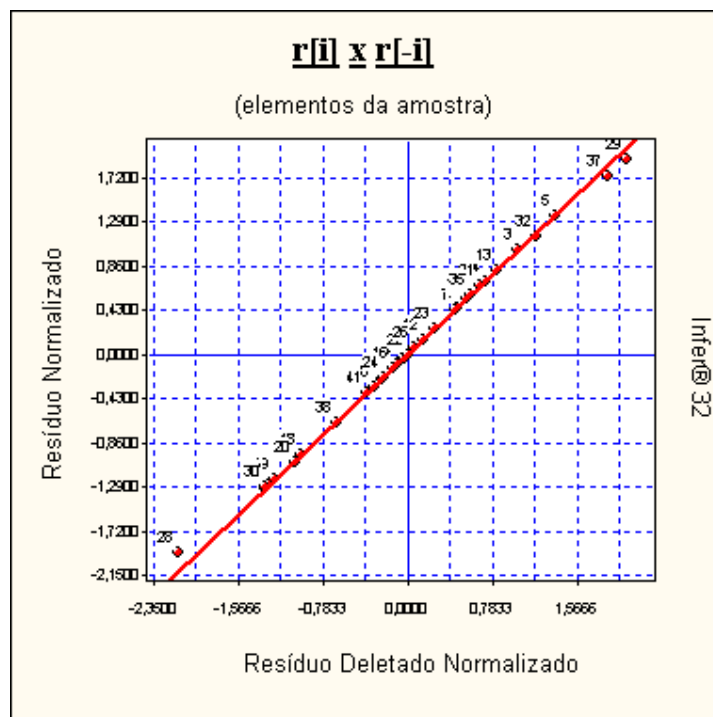
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-1,4056x10 ⁻⁵	9,2114x10 ⁻⁸	-0,0422	-0,0442
2	1,4554x10 ⁻⁴	9,1353x10 ⁻⁸	0,4535	0,4673
3	3,3874x10 ⁻⁴	8,8177x10 ⁻⁸	1,0193	1,0783
4	2,3586x10 ⁻⁴	9,0194x10 ⁻⁸	0,7073	0,7453
5	4,3158x10 ⁻⁴	8,5485x10 ⁻⁸	1,3672	1,4206
6	-1,2702x10 ⁻⁵	9,2115x10 ⁻⁸	-0,0369	-0,0393
7	1,4295x10 ⁻⁴	9,1408x10 ⁻⁸	0,4289	0,4503
8	-1,0078x10 ⁻⁴	9,1754x10 ⁻⁸	-0,3123	-0,3223
9	-7,9068x10 ⁻⁵	9,1894x10 ⁻⁸	-0,2465	-0,2535
10	1,7553x10 ⁻⁴	9,1024x10 ⁻⁸	0,5385	0,5597
11	-2,3288x10 ⁻⁴	9,0351x10 ⁻⁸	-0,6572	-0,7135
12	5,8067x10 ⁻⁵	9,2025x10 ⁻⁸	0,1415	0,1645
13	3,1923x10 ⁻⁴	8,9119x10 ⁻⁸	0,8189	0,9357
14	-3,1433x10 ⁻⁵	9,2086x10 ⁻⁸	-0,0944	-0,0989
16	-4,9600x10 ⁻⁵	9,2042x10 ⁻⁸	-0,1368	-0,1495
17	-4,1416x10 ⁻⁴	8,5970x10 ⁻⁸	-1,3168	-1,3638
18	-3,2888x10 ⁻⁴	8,8420x10 ⁻⁸	-0,9838	-1,0431
19	-3,9534x10 ⁻⁴	8,6623x10 ⁻⁸	-1,2284	-1,2845
20	-3,3051x10 ⁻⁴	8,8156x10 ⁻⁸	-1,0505	-1,0814
21	2,1827x10 ⁻⁴	9,0424x10 ⁻⁸	0,6723	0,6985
22	1,5082x10 ⁻⁶	9,2121x10 ⁻⁸	3,2084x10 ⁻³	3,9929x10 ⁻³
23	9,2198x10 ⁻⁵	9,1853x10 ⁻⁸	0,2494	0,2754
24	-8,1897x10 ⁻⁵	9,1906x10 ⁻⁸	-0,2248	-0,2464
26	2,2112x10 ⁻⁵	9,2105x10 ⁻⁸	0,0621	0,0673
27	-3,9666x10 ⁻⁴	8,6331x10 ⁻⁸	-1,2915	-1,3204
28	-8,5302x10 ⁻⁴	7,3303x10 ⁻⁸	-2,1184	-2,5835
29	6,5978x10 ⁻⁴	7,7768x10 ⁻⁸	2,0281	2,1905
30	-5,7033x10 ⁻⁴	8,3717x10 ⁻⁸	-1,3240	-1,6155
32	6,4127x10 ⁻⁴	8,3675x10 ⁻⁸	1,1838	1,6200
35	1,9097x10 ⁻⁴	9,0844x10 ⁻⁸	0,5768	0,6045
37	7,5062x10 ⁻⁴	7,7237x10 ⁻⁸	1,8550	2,2383
38	-3,4614x10 ⁻⁴	8,9496x10 ⁻⁸	-0,6591	-0,8732
41	-1,0605x10 ⁻³	8,7561x10 ⁻⁸	-0,3777	-1,1636

Resíduo x Resíduo Deletado



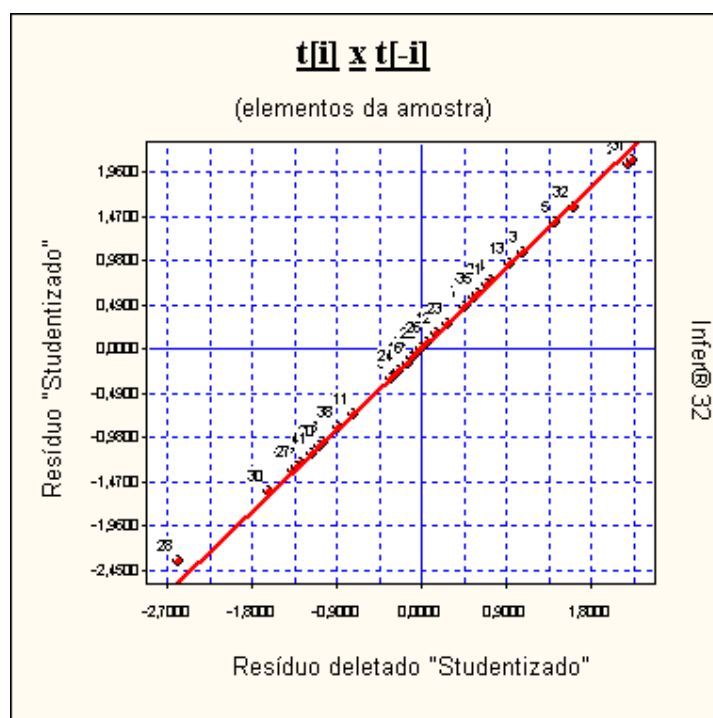


Resíduos Deletados Normalizados



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 : 33
Graus de liberdade : 32
Valor médio : $-3,6897 \times 10^{-23}$
Variância : $7,2580 \times 10^{-8}$
Desvio padrão : $2,6940 \times 10^{-4}$
Desvio médio : $2,1373 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) : $8,8709 \times 10^{-8}$
Desvio padrão (não tend.) : $2,9784 \times 10^{-4}$
Valor mínimo : $-5,7357 \times 10^{-4}$
Valor máximo : $5,6559 \times 10^{-4}$
Amplitude : $1,1391 \times 10^{-3}$
Número de classes : 6
Intervalo de classes : $1,8986 \times 10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-3,6897 \times 10^{-23}$
Momento central de 2ª ordem : $7,2580 \times 10^{-8}$
Momento central de 3ª ordem : $5,6896 \times 10^{-13}$
Momento central de 4ª ordem : $1,7241 \times 10^{-14}$

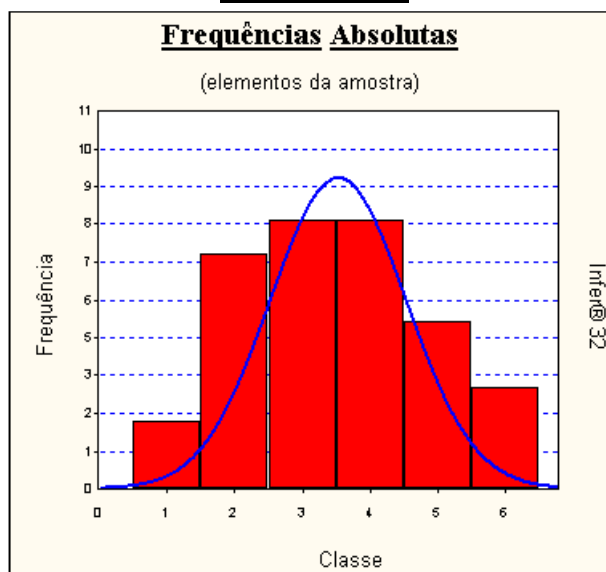
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0290	0	0
Curtose	0,2729	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

Intervalos de Classes

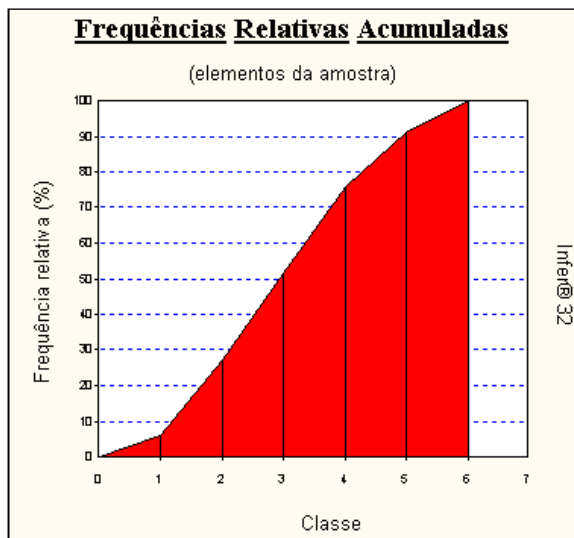
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-5,7357 \times 10^{-4}$	$-3,8370 \times 10^{-4}$	2	6,06	$-4,7983 \times 10^{-4}$
2	$-3,8370 \times 10^{-4}$	$-1,9384 \times 10^{-4}$	7	21,21	$-3,0333 \times 10^{-4}$
3	$-1,9384 \times 10^{-4}$	$-3,9881 \times 10^{-6}$	8	24,24	$-5,5444 \times 10^{-5}$
4	$-3,9881 \times 10^{-6}$	$1,8587 \times 10^{-4}$	8	24,24	$9,2686 \times 10^{-5}$
5	$1,8587 \times 10^{-4}$	$3,7573 \times 10^{-4}$	5	15,15	$2,6083 \times 10^{-4}$
6	$3,7573 \times 10^{-4}$	$5,6559 \times 10^{-4}$	3	9,09	$4,9363 \times 10^{-4}$

Histograma





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

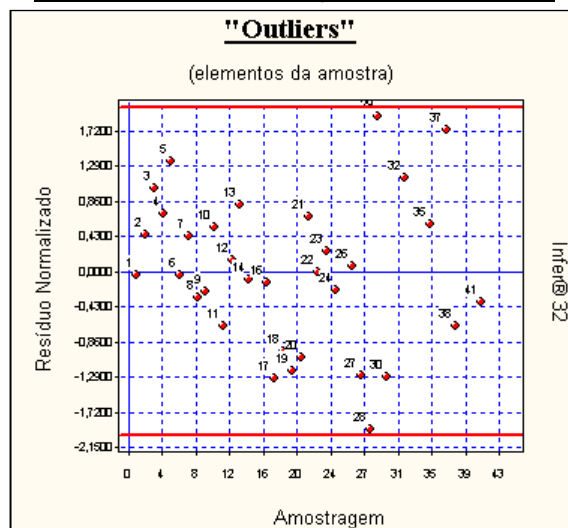
Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Prç Unit	Erro/Desvio Padrão(*)
15	1847,4500	-0,8103
25	460,8700	2,4249
31	50,0000	55,5480
33	30,0000	100,0605
34	15,0000	207,9592
36	400,4600	2,8765
39	2375,0000	-3,0361
40	920,0000	-19,4015

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: 5,308 (para o nível de significância de 0,10 %)

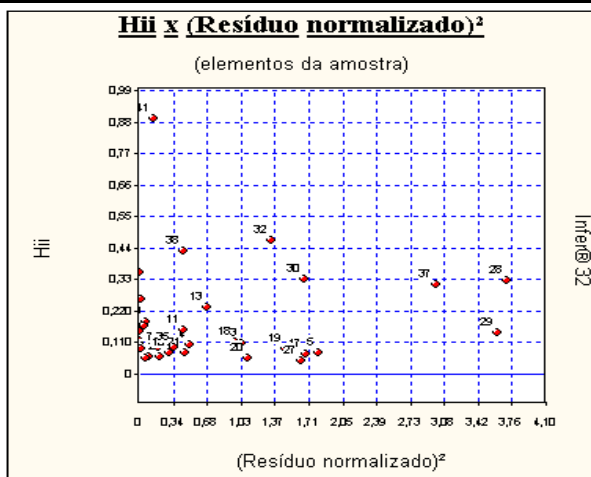
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	3,2602x10 ⁻⁵	0,0878	Sim
2	2,3136x10 ⁻³	0,0581	Sim
3	0,0229	0,1064	Sim
4	0,0103	0,0993	Sim
5	0,0258	0,0737	Sim
6	3,5162x10 ⁻⁵	0,1159	Sim
7	3,5680x10 ⁻³	0,0929	Sim
8	1,1705x10 ⁻³	0,0613	Sim
9	6,4238x10 ⁻⁴	0,0546	Sim
10	4,3033x10 ⁻³	0,0743	Sim
11	0,0154	0,1517	Sim
12	1,6514x10 ⁻³	0,2606	Sim
13	0,0448	0,2342	Sim
14	1,6297x10 ⁻⁴	0,0877	Sim
16	7,5287x10 ⁻⁴	0,1628	Sim
17	0,0218	0,0677	Sim
18	0,0224	0,1104	Sim
19	0,0250	0,0854	Sim
20	0,0115	0,0562	Sim
21	6,6043x10 ⁻³	0,0737	Sim
22	1,5143x10 ⁻⁶	0,3543	Sim
23	2,8749x10 ⁻³	0,1800	Sim
24	2,1124x10 ⁻³	0,1676	Sim
26	1,3459x10 ⁻⁴	0,1465	Sim
27	0,0128	0,0433	Sim
28	0,4478	0,3276	Sim
29	0,1167	0,1427	Sim
30	0,2006	0,3282	Sim
32	0,3600	0,4660	Sim
35	6,1396x10 ⁻³	0,0896	Sim
37	0,3315	0,3131	Sim
38	0,0968	0,4303	Sim
41	1,8905	0,8945	Sim

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

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



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,91 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
28	-5,7357x10 ⁻⁴	2,707x10 ⁻²	0,0303	0,0270	3,2357x10 ⁻³
17	-3,8610x10 ⁻⁴	0,0974	0,0606	0,0671	0,0368
30	-3,8309x10 ⁻⁴	0,0992	0,0909	0,0385	8,2716x10 ⁻³
27	-3,7948x10 ⁻⁴	0,1013	0,1212	0,0104	0,0198
19	-3,6156x10 ⁻⁴	0,1124	0,1515	8,8306x10 ⁻³	0,0391
20	-3,1192x10 ⁻⁴	0,1475	0,1818	4,0315x10 ⁻³	0,0343
18	-2,9254x10 ⁻⁴	0,1630	0,2121	0,0188	0,0491
11	-1,9755x10 ⁻⁴	0,2536	0,2424	0,0414	0,0111
38	-1,9717x10 ⁻⁴	0,2540	0,2727	0,0115	0,0187
41	-1,1179x10 ⁻⁴	0,354	0,3030	0,0809	0,0506
8	-9,4601x10 ⁻⁵	0,375	0,3333	0,0723	0,0420
9	-7,4744x10 ⁻⁵	0,401	0,3636	0,0675	0,0372
24	-6,8168x10 ⁻⁵	0,409	0,3939	0,0458	0,0155
16	-4,1521x10 ⁻⁵	0,445	0,4242	0,0506	0,0203
14	-2,8673x10 ⁻⁵	0,462	0,4545	0,0374	7,1069x10 ⁻³
1	-1,2821x10 ⁻⁵	0,483	0,4848	0,0282	2,0170x10 ⁻³
6	-1,1228x10 ⁻⁵	0,485	0,5152	1,1481x10 ⁻⁴	0,0301
22	9,7380x10 ⁻⁷	0,501	0,5455	0,0138	0,0441
26	1,8872x10 ⁻⁵	0,525	0,5758	0,0201	0,0504
12	4,2930x10 ⁻⁵	0,557	0,6061	0,0184	0,0487
23	7,5602x10 ⁻⁵	0,600	0,6364	5,8725x10 ⁻³	0,0361
7	1,2967x10 ⁻⁴	0,668	0,6667	0,0319	1,6894x10 ⁻³
2	1,3708x10 ⁻⁴	0,677	0,6970	0,0106	0,0196
10	1,6248x10 ⁻⁴	0,707	0,7273	0,0103	0,0199
35	1,7386x10 ⁻⁴	0,720	0,7576	6,9682x10 ⁻³	0,0372
21	2,0216x10 ⁻⁴	0,751	0,7879	6,2131x10 ⁻³	0,0365
4	2,1243x10 ⁻⁴	0,762	0,8182	0,0257	0,0560
13	2,4446x10 ⁻⁴	0,794	0,8485	0,0240	0,0543
3	3,0268x10 ⁻⁴	0,845	0,8788	3,2351x10 ⁻³	0,0335
32	3,4244x10 ⁻⁴	0,875	0,9091	3,9118x10 ⁻³	0,0342
5	3,9974x10 ⁻⁴	0,910	0,9394	1,1337x10 ⁻³	0,0291
37	5,1555x10 ⁻⁴	0,958	0,9697	0,0188	0,0114
29	5,6559x10 ⁻⁴	0,971	1,0000	1,5193x10 ⁻³	0,0287

Maior diferença obtida: 0,0809

Valor crítico: 0,2528 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

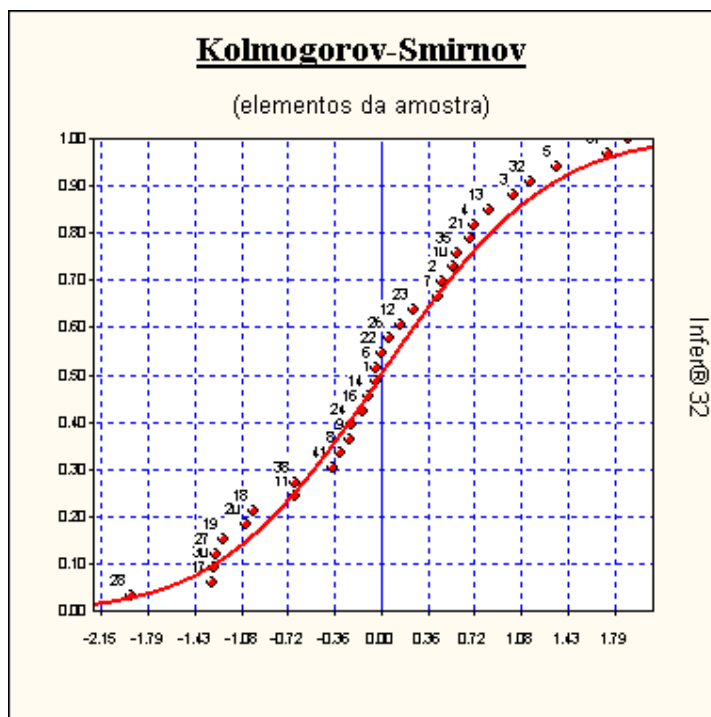
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

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



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 16
 Número de elementos negativos . : 17
 Número de sequências : 17
 Média da distribuição de sinais : 16,5
 Desvio padrão : 2,872

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,0054
 Limite superior . : -0,3487
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

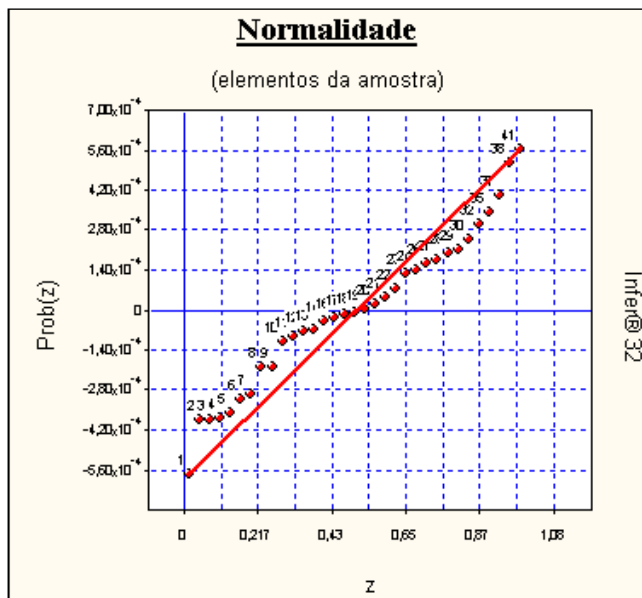
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,1741
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9815
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,23

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,77

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

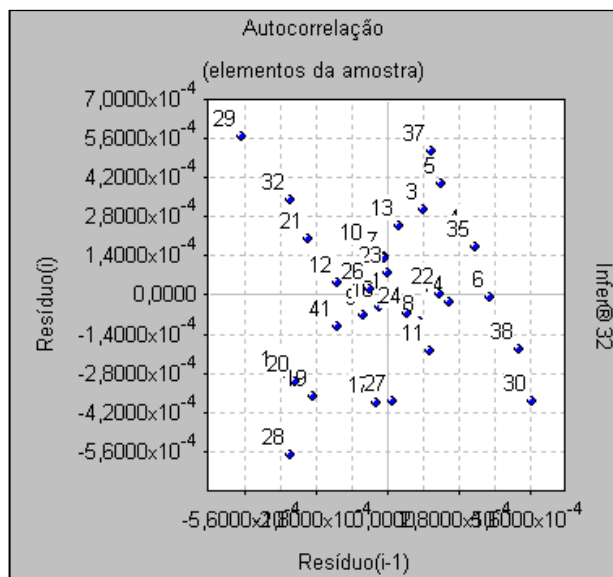
DU = 1,79 4-DU = 2,21

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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

Gráfico de Autocorrelação

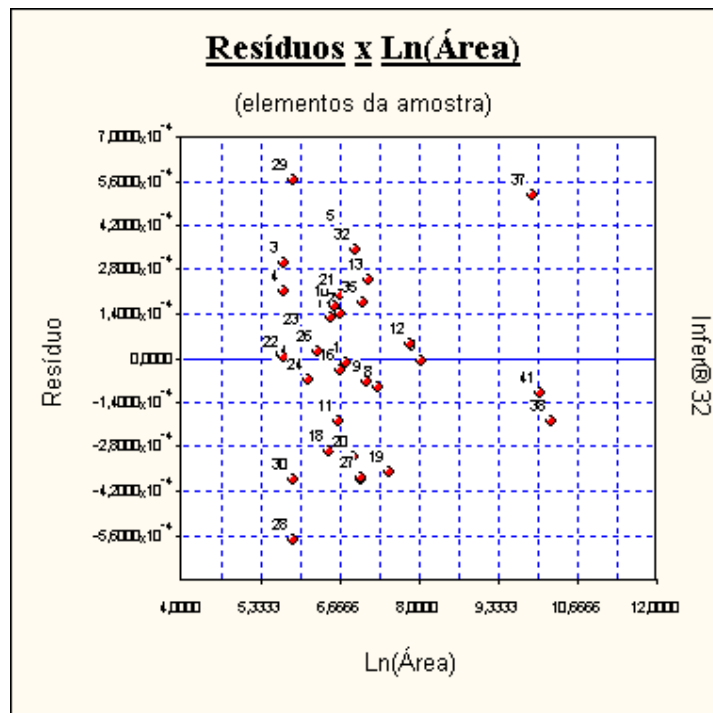


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

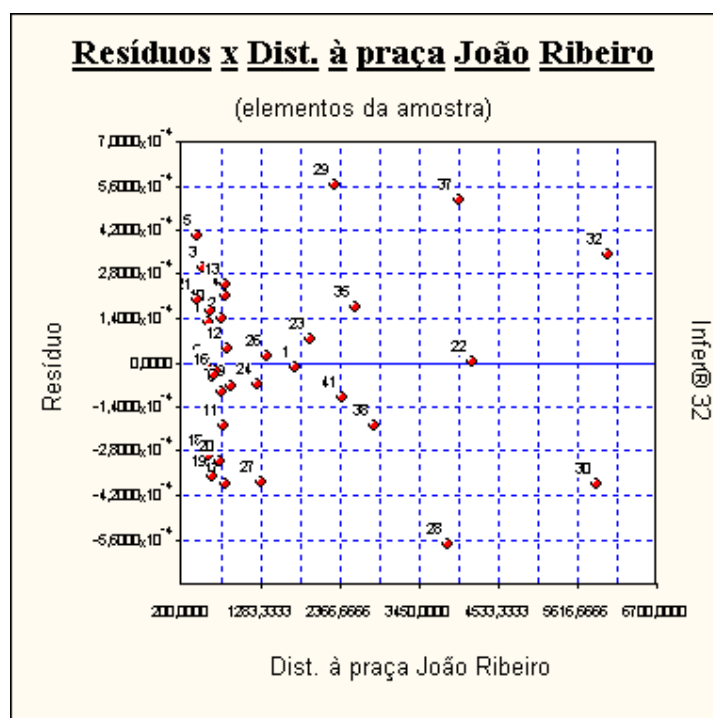


Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

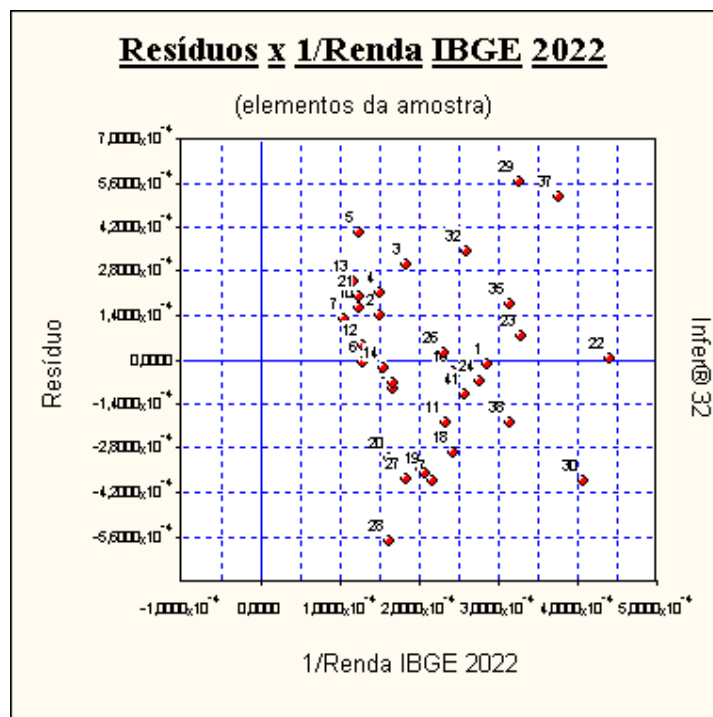


Resíduos x Variáveis Independentes

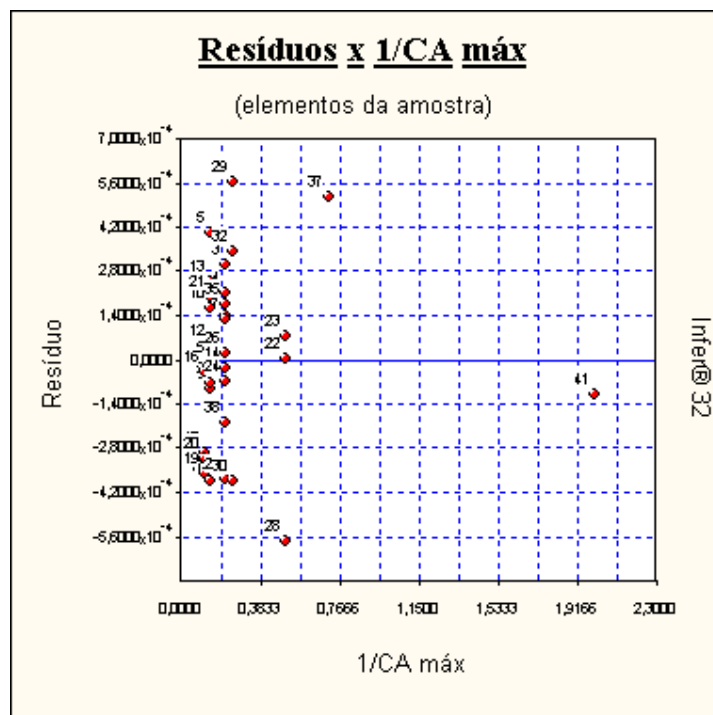




Resíduos x Variáveis Independentes

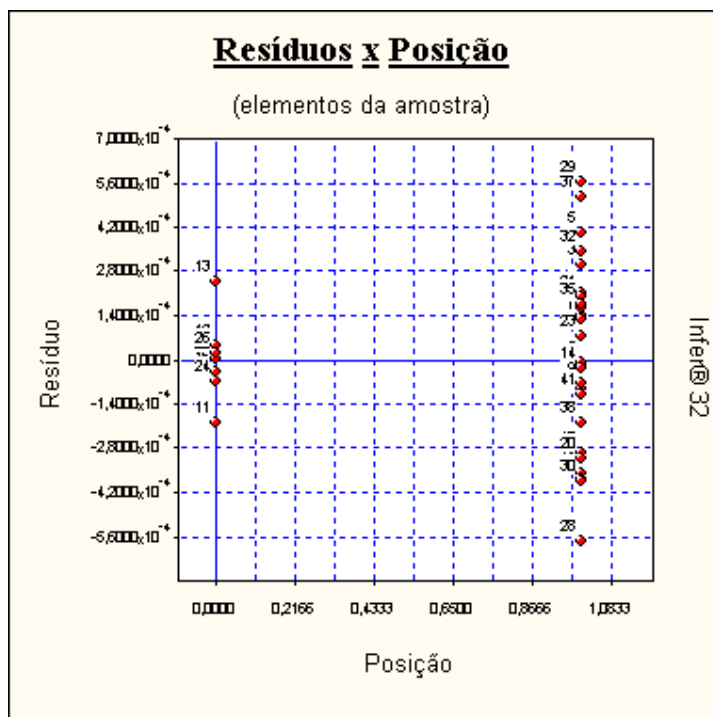


Resíduos x Variáveis Independentes

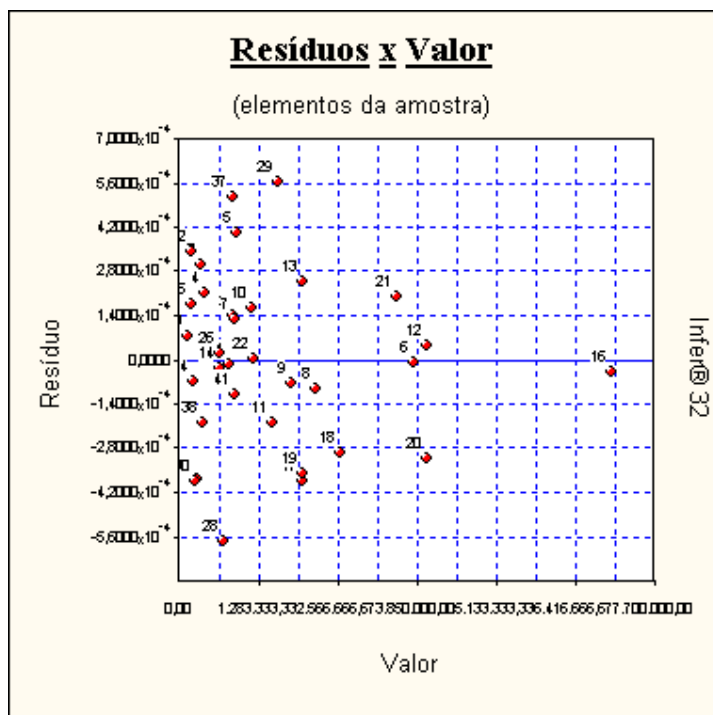




Resíduos x Variáveis Independentes

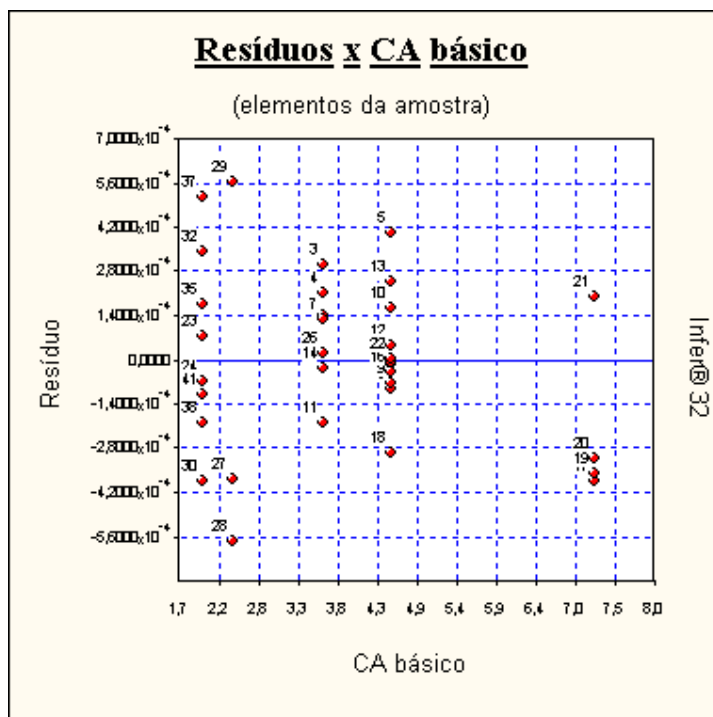


Resíduos x Variáveis Omitidas

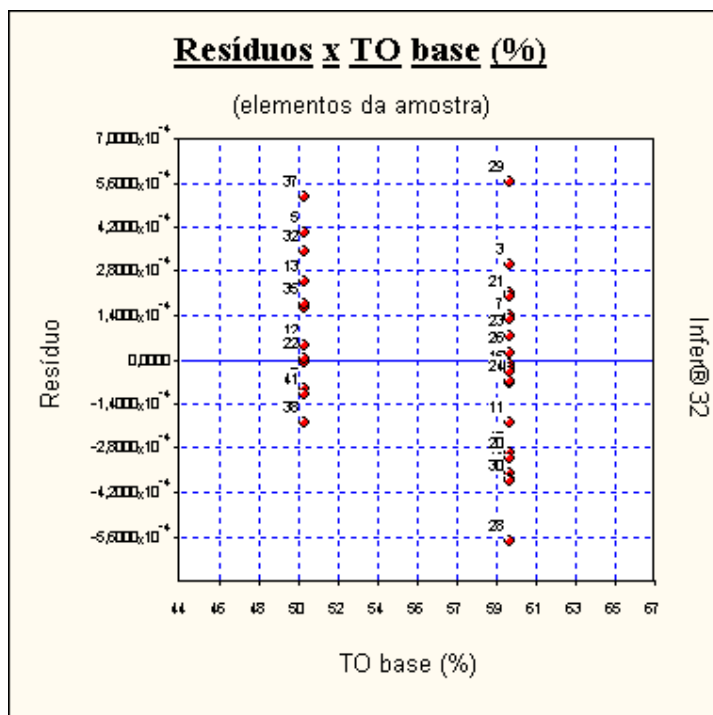




Resíduos x Variáveis Omitidas

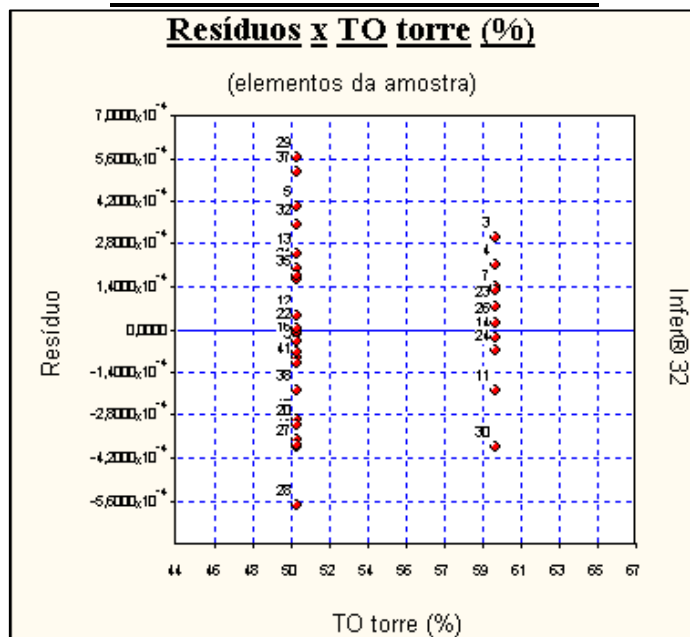


Resíduos x Variáveis Omitidas





Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	300,00	27.547,06	19.715,12
Dist. à praça João Ribeiro	419,00	6.040,00	3.530,00
Renda IBGE 2022	2.268,42	9.460,87	3.193,16
CA máx	0,5	9,0	0,5
Posição	Esquina	Meio de Quadra	Esquina

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 19.729,66
- Dist. à praça João Ribeiro = 3.530,00
- Renda IBGE 2022 = 3.193,16
- CA máx = 0,5
- Posição = Esquina

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Bairro = Promorar
- Zona Urbana = AEAA
- Valor = ???
- CA básico = 0,5
- TO base (%) = 50
- TO torre (%) = 50

Estima-se Prç Unit do Terreno = R\$/m² 136,70



O modelo utilizado foi:

$$[Prç\ Unit] = 1/(-2,1953 \times 10^{-3} + 2,5011 \times 10^{-4} \times \ln([Área]) + 2,2918 \times 10^{-7} \times [Dist.\ à\ praça\ João\ Ribeiro] + 2,0765/[Renda\ IBGE\ 2022] + 2,7887 \times 10^{-3}/[CA\ máx] + 2,5342 \times 10^{-4} \times [Posição])$$

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

Mínimo: R\$/m² 129,61

Máximo: R\$/m² 144,62

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 19715,12 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 2.697.137,65

Valor de mercado mínimo = R\$ 2.557.237,27

Valor de mercado máximo = R\$ 2.853.231,16

Avaliação da Extrapolação

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

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:

- Limite superior: até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (1)
Área	300,00	27.547,06	19.729,66	Dentro dos limites	Aprovada
Dist. à praça João Ribeiro	419,00	6.040,00	3.530,00	Dentro dos limites	Aprovada
Renda IBGE 2022	2.268,42	9.460,87	3.193,16	Dentro dos limites	Aprovada
CA máx	0,5	9,0	0,5	Dentro dos limites	Aprovada
Posição	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Dentro dos limites	Aprovada

(1) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (2)
Prç Unit	140,59	3.586,14	136,70	Dentro dos limites	Aprovado

(2) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15,0% acima do limite amostral superior e de até 15,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite superior da amostra e é 2,7% inferior ao limite inferior da amostra, dentro do limite de extrapolação para o limite inferior, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.



Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])
Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	133,06	140,56	7,49	5,48 %
Dist. à praça João Ribeiro	134,42	139,08	4,66	3,41 %
Renda IBGE 2022	134,79	138,68	3,90	2,85 %
CA máx	129,25	145,08	15,83	11,54 %
Posição	134,20	139,31	5,11	3,74 %
E(Prç Unit)	126,99	148,03	21,04	15,30 %
Valor estimado	129,62	144,62	15,00	10,94 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-2,3709x10 ⁻⁴	-0,0341%
Dist. à praça João Ribeiro	-4,2831x10 ⁻³	-0,1105%
Renda IBGE 2022	3,8060x10 ⁻³	0,0889%
CA máx	208,4751	0,7624%
Posição	-4,7361	0,0000%

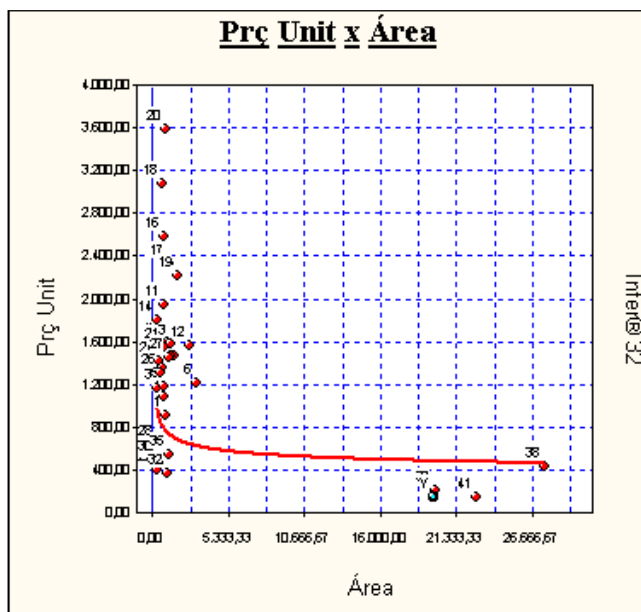
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

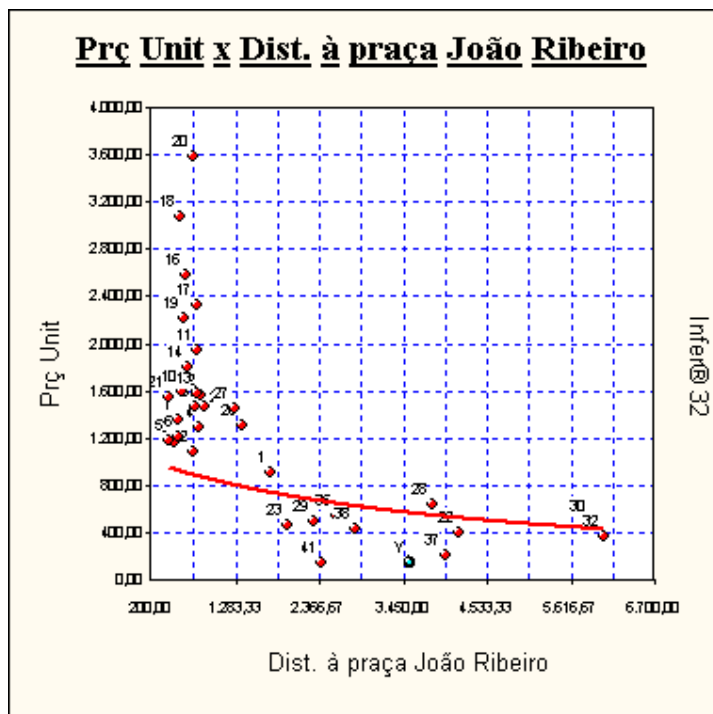
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 1024,6563
- Dist. à praça João Ribeiro = 1639,5363
- Renda IBGE 2022 = 4530,5199
- CA máx = 3,6529
- Posição = 0,7878

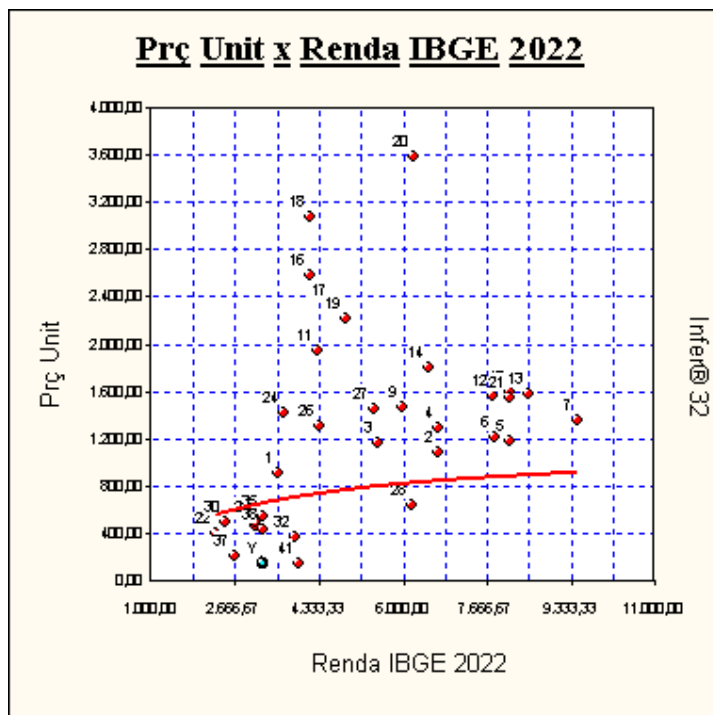




Gráficos da Regressão (2D)

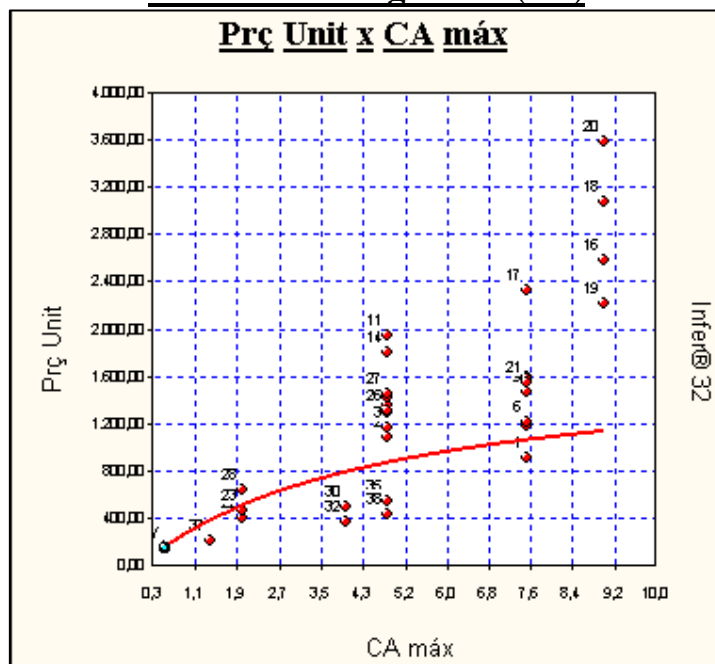


Gráficos da Regressão (2D)





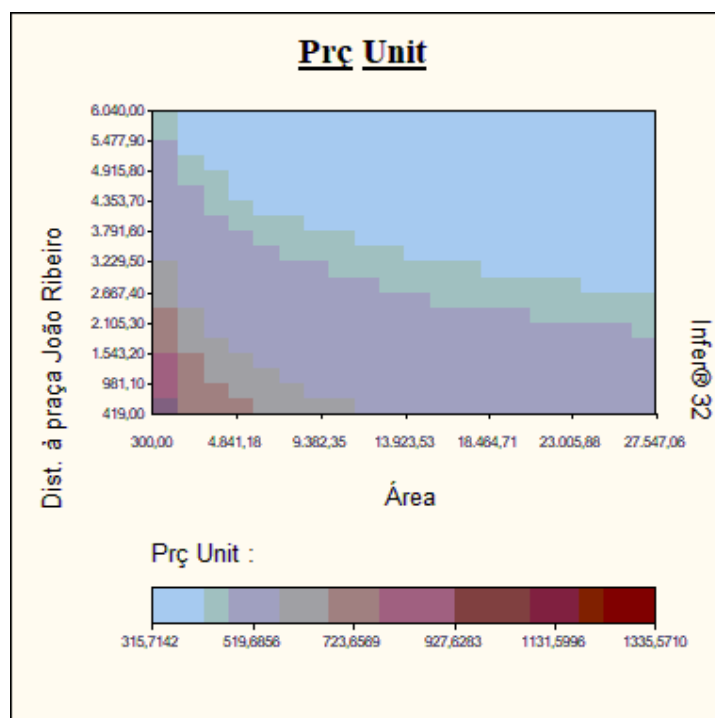
Gráficos da Regressão (2D)



Curvas de Nível

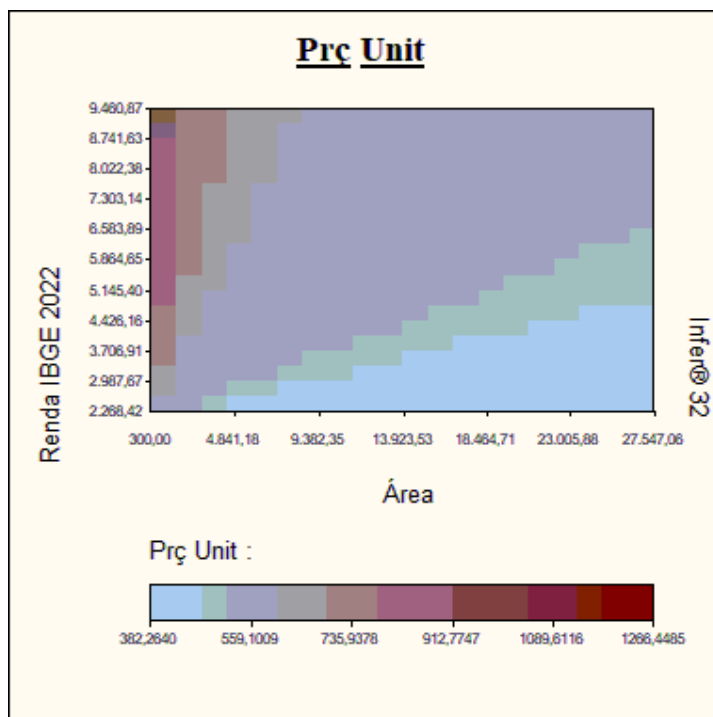
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 1024,6563
- Dist. à praça João Ribeiro = 1639,5363
- Renda IBGE 2022 = 4530,5199
- CA máx = 3,6529
- Posição = 0,7878

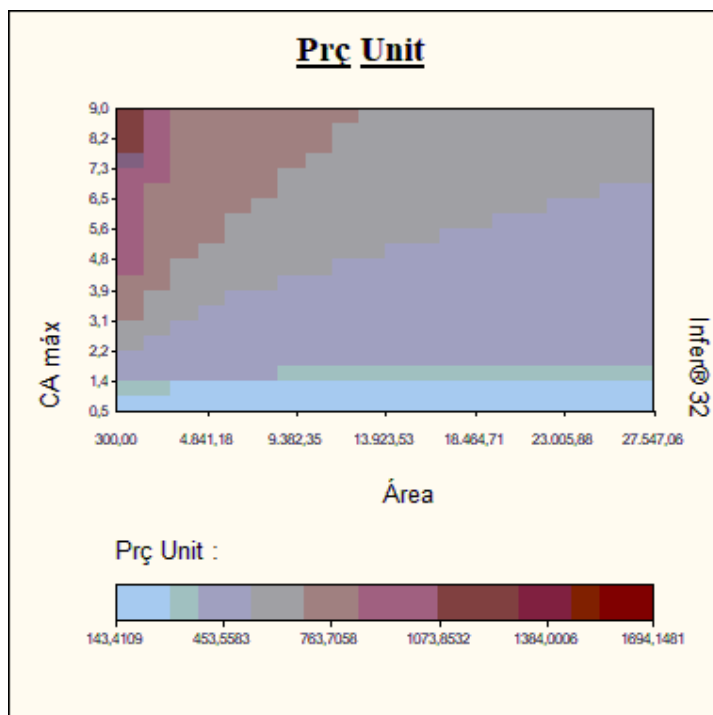




Curvas de Nível

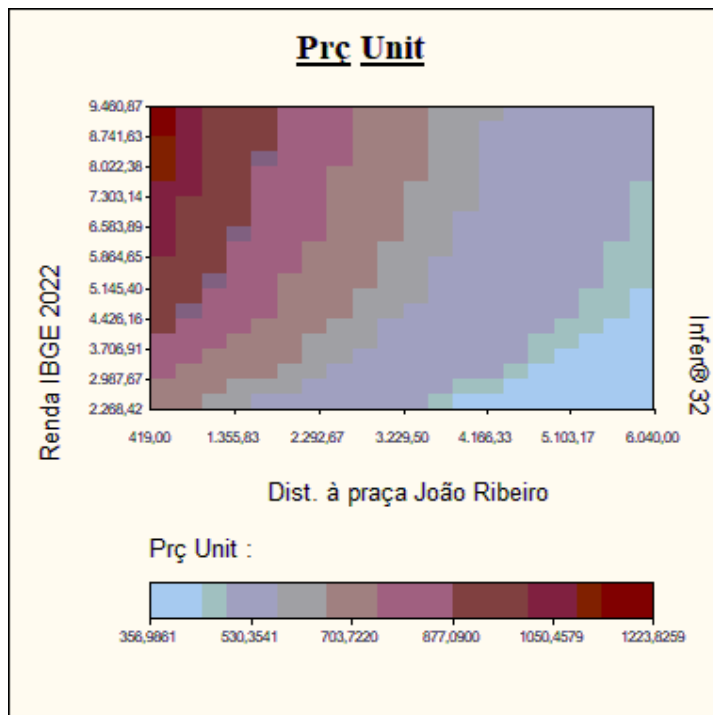


Curvas de Nível

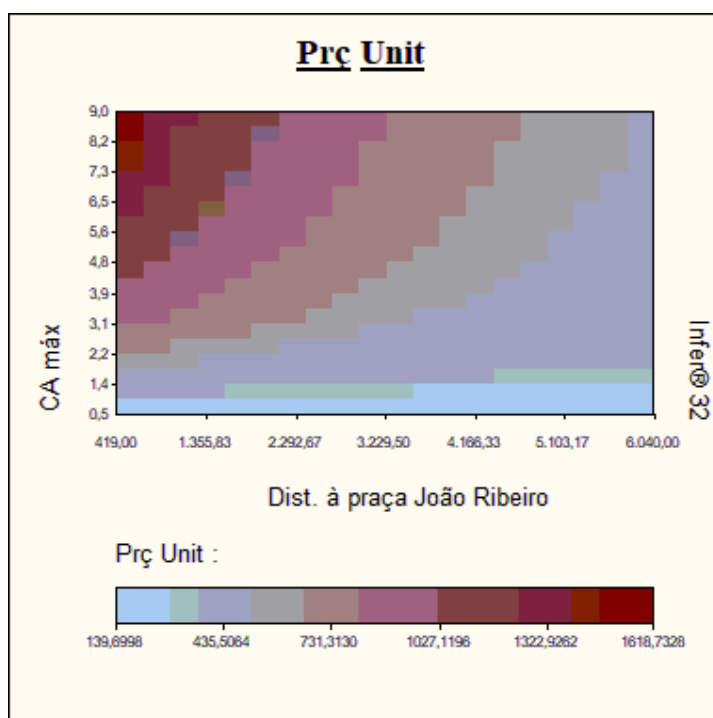




Curvas de Nível

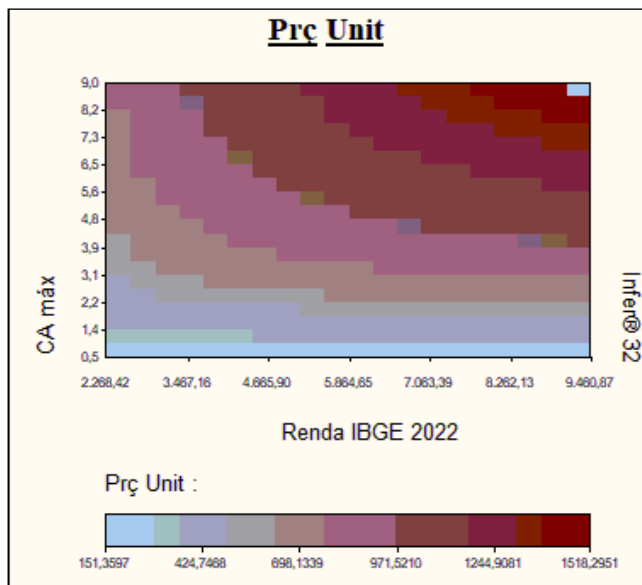


Curvas de Nível





Curvas de Nível



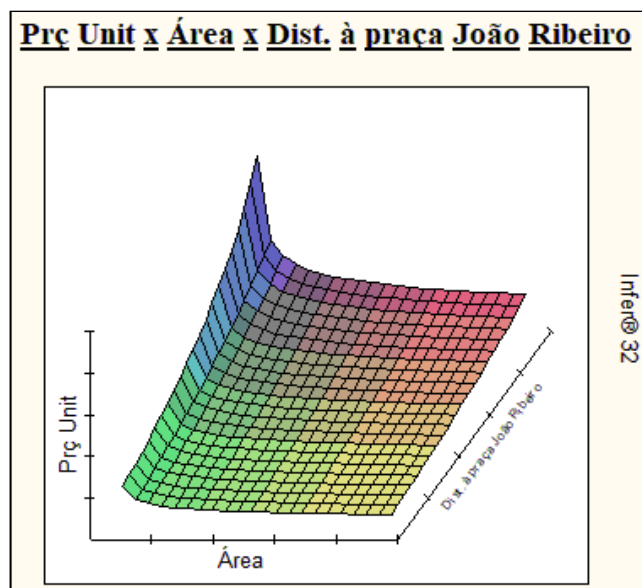
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 1024,6563
- Dist. à praça João Ribeiro = 1639,5363
- Renda IBGE 2022 = 4530,5199
- CA máx = 3,6529
- Posição = 0,7878

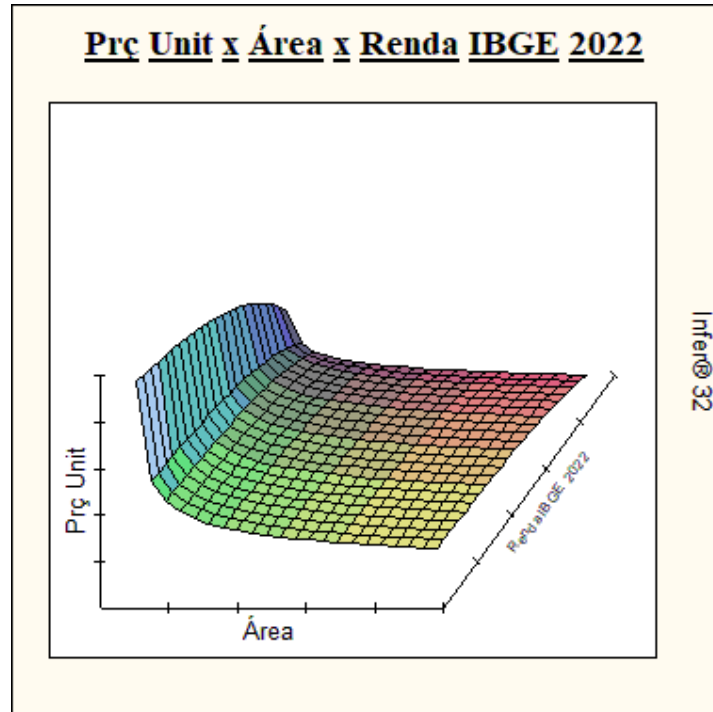
Limites dos eixos dos gráficos:

- Prç Unit : [140,5900 ; 3586,1400]
- Área : [300,0000 ; 27547,0600]
- Dist. à praça João Ribeiro : [419,0000 ; 6040,0000]
- Renda IBGE 2022 : [2268,4200 ; 9460,8700]
- CA máx : [0,5000 ; 9,0000]
- Posição : [0,0000 ; 1,0000]

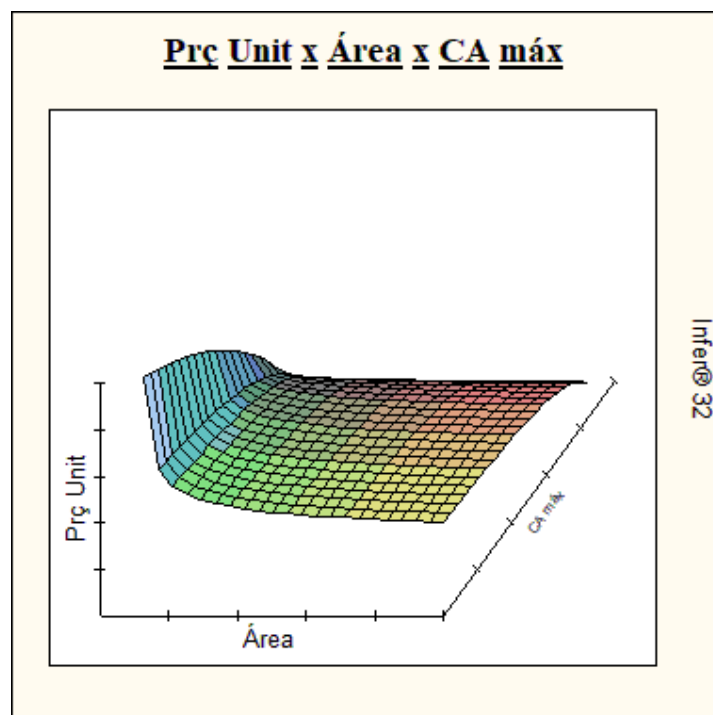




Gráficos da Regressão (3D)

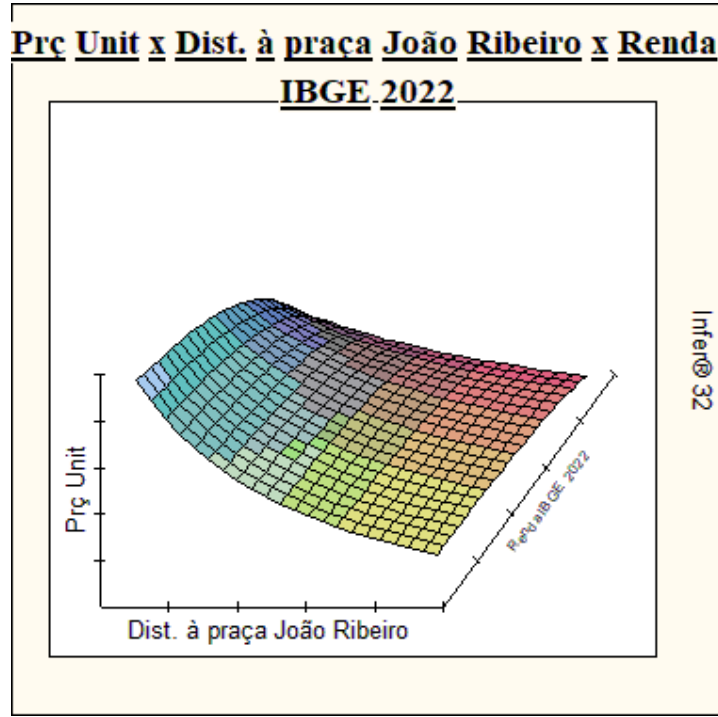


Gráficos da Regressão (3D)

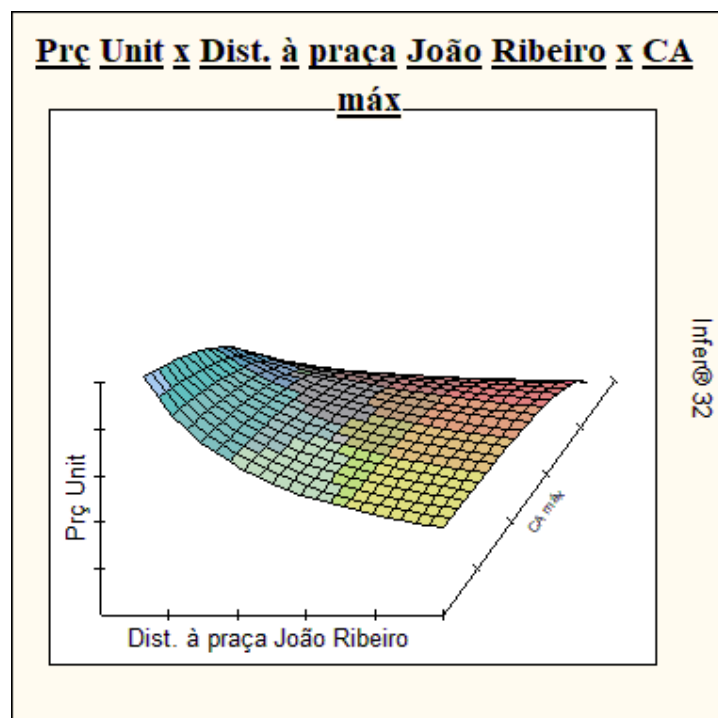




Gráficos da Regressão (3D)

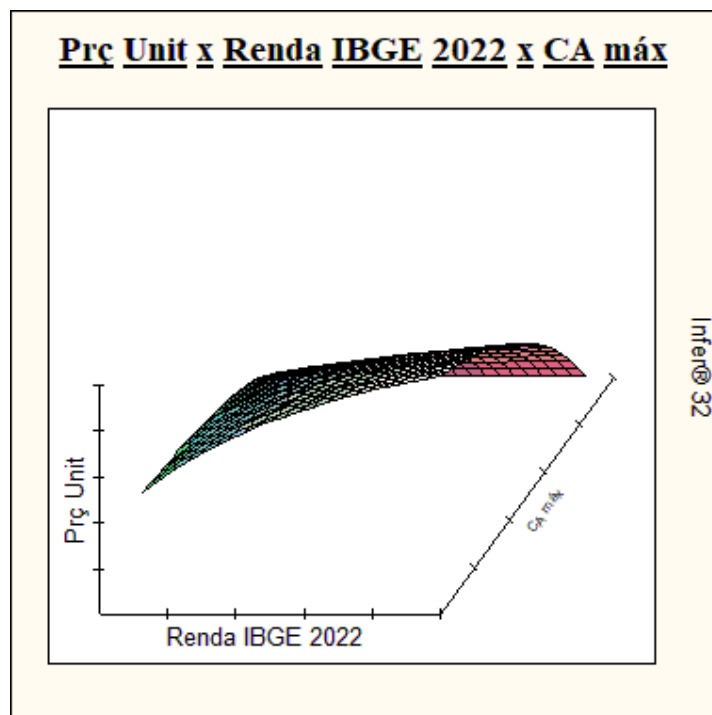


Gráficos da Regressão (3D)





Gráficos da Regressão (3D)





ANEXO C - PESQUISA DE MERCADO

PESQUISA DE MERCADO - LAJES/SC (02/Fevereiro/2026)																		
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link imagem	Coordenadas	Endereço	Bairro	Zona Urbana	Valor	Área	Prç Unit	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	CA básico	CA máx	TO base (%)	TO torre (%)	Posição
1		Imobiliária CH Center Home CRECI: 4170-J-SC Vendas: 49 98437.7833 imobiliariacenterhome@hotmail.com	https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-TU-039-msGqr	https://imobiliariacenterhome.com.br/img_imovel/TU-039-imobiliaria-lages-TU-039-msGqr/terreno-urbano-bairro-centro-uSf2-miniatura.jpg	27°49'41.8"S 50°20'15.2"W	Av. Marechal Floriano, s/n - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.828274, -50.337568	Centro	EDD-1	790.000,00	868,92	909,17	1.740,00	3.511,07	4,5	7,5	60	50	Meio de quadra
2		Imobiliária CH Center Home CRECI: 4170-J-SC Vendas: 49 98437.7833 imobiliariacenterhome@hotmail.com	https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-TU-070-M8UUG	https://imobiliariacenterhome.com.br/img_imovel/TU-070-imobiliaria-lages-TU-070-M8UUG/terreno--bairro-centro-ucYF.jpg	27°49'23.3"S 50°19'32.0"W	Rua João Severiano Waltrick, s/n - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.823148, -50.325543	Centro	ZRP-1	850.000,00	784,42	1.083,60	738,00	6.687,03	3,6	4,8	60	60	Meio de quadra
3		Fonte Negócios Imobiliários LTDA CRECI: 4383-J-SC (49) 3018-6033 (49) 3018-3698 (49) 99159-7147 www.fontenegociosimobiliarios.com.br/	https://www.fontenegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-lages-300-m/TE0094-FONG6	https://img.s.kemio.io/v-WRCUkQ2Tnp3d1BJRDBJVe1szkhW9UfpZ59ftWwXgr7v5Znen3XVcMHlIDVRJelbi3YwVYEtu15q7cl36zASvY8Bc72cvmLah6TF4dSjvG06wYvEr+z65dLOBMK06ioi35QAlu9s7ZBuXsYQHB9jO9hBQRiydPaGlr7Ps.7jTng2skthf6P0/yv-WRCUkQ2Tnp3d1BJRDBJVe1szkhW9UfpZ59ftWwXgr7v5Znen3XVcMHlIDVRJelbi3YwVYEtu15q7cl36zASvY8Bc72cvmLah6TF4dSjvG06wYvEr+z65dLOBMK06ioi35QAlu9s7ZBuXsYQHB9jO9hBQRiydPaGlr7Ps.7jTng2skthf6P0/yv	27°49'14.3"S 50°19'27.9"W	Rua Janjão Nerbass, 178 - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.820625, -50.324413	Centro	ZRP-1	350.000,00	300,00	1.166,67	482,00	5.489,33	3,6	4,8	60	60	Meio de quadra
4		Fonte Negócios Imobiliários LTDA CRECI: 4383-J (49) 3018-3698 (49) 99159-7147	https://www.fontenegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-lages-302-m/TE0209-FONG6?from=sale	https://img.s.kemio.io/v-WRCUkQ2Tnp3d1BJRDBJVe1szkhW9UfpZ59ftWwXgr7v5Znen3XVcMHlIDVRJelbi3YwVYEtu15q7cl36zASvY8Bc72cvmLah6TF4dSjvG06wYvEr+z65dLOBMK06ioi35QAlu9s7ZBuXsYQHB9jO9hBQRiydPaGlr7Ps.7jTng2skthf6P0/yv-WRCUkQ2Tnp3d1BJRDBJVe1szkhW9UfpZ59ftWwXgr7v5Znen3XVcMHlIDVRJelbi3YwVYEtu15q7cl36zASvY8Bc72cvmLah6TF4dSjvG06wYvEr+z65dLOBMK06ioi35QAlu9s7ZBuXsYQHB9jO9hBQRiydPaGlr7Ps.7jTng2skthf6P0/yv	27°49'25.4"S 50°19'31.5"W	Rua Amador Duarte Ávila - Centro - Lages/SC Coordenadas: -27.82372534, -50.3254183	Centro	ZRP-1	390.000,00	302,00	1.291,39	803,00	6.687,03	3,6	4,8	60	60	Meio de quadra
5		Fonte Negócios Imobiliários LTDA CRECI: 4383-J-SC (49) 3018-6033 (49) 3018-3698 (49) 99159-7147 www.fontenegociosimobiliarios.com.br/	https://sc.mgfimoveis.com.br/terreno-venda-em-lages-venda-sc-lages-opportunidades-terreno-amplio-excelente-294738195	https://i.mgfiserv.com/675x405/aHR0cHM6Ly9pbWcuY2x4LmNvbS55ici9pbWFnZXMvMzYvMzY5MlgwNjQzMjM5MjU5Lm1pvc2w.jpg	27°49'04.3"S 50°19'19.2"W	Rua Aristiliano Ramos, 623 - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.817847, -50.321997	Centro	ZRE-1	920.000,00	779,00	1.181,00	419,00	8.119,24	4,5	7,5	50	50	Meio de quadra








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

PESQUISA DE MERCADO - LAJES/SC (02/Fevereiro/2026)																	
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link imagem	Coordenadas	Endereço	Bairro	Zona Urbana	Valor	Área	Prç Unit	Dist. à praça João Ribeiro Renda IBGE 2022	CA básico	CA máx	TO base (%)	TO torre (%)	Posição
6		Maiores informações: 49 98097939 (whats) Guilherme Dal Farra Miranda CRECI/SC 031.709 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/3353/ages/centro/terreno-3120m-bairro-centro	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/3353_imov_eis_9024.jpg	27°48'53.8"S 50°19'14.9"W	Rua Lauro Muller, s/n- Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.814948, -50.320795	Centro	ZRE-1	3.800.000,00	3.120,00	1.217,95	543,00	4,5	7,5	50	50	Meio de quadra
7		Menfis Imobiliária CRECI: 1336-J (49) 3251-5757 menfis@menfisimobiliaria.com.br	https://www.menfisimobiliaria.com.br/imovel/1253552-terreno-urbano-no-bairro-centro?operacao=VE&referencia=010	https://dbvebt3wsif3.cloudfront.net/foto/3284/3284/v-6/imoveis/1253552/21906824/4.jpg	27°49'17.4"S 50°19'34.6"W	Rua Oswaldo Cruz, 463 - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.821492, -50.326278	Centro	ZRP-1	898.918,00	665,62	1.350,50	551,00	3,6	4,8	60	60	Meio de quadra
8		Menfis Imobiliária CRECI: 1336-J (49) 3251-5757 menfis@menfisimobiliaria.com.br	https://www.menfisimobiliaria.com.br/imovel/1178626-terreno-urbano-no-centro-lages-sc?operacao=VE&referencia=064	https://dbvebt3wsif3.cloudfront.net/foto/3284/3284/v-6/imoveis/1178626/17025184/4.jpg	27°48'47.5"S 50°19'09.7"W	Rua Lídio Reis, 53 - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.813204, -50.319363	Centro	ZRE-1	2.200.000,00	1.506,00	1.460,82	749,00	4,5	7,5	50	50	Meio de quadra
9		Maiores informações 49 98097939 (whats) Rafael Telli CRECI/SC 44647 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/4079/ages/centro/terreno-1230m-bairro-centro	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/4079_imov_eis_337.jpg	27°48'42.2"S 50°19'08.1"W	Rua Osear Amâncio Ramos, s/n - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.811708, -50.318903	Centro	EDD-1	1.800.000,00	1.230,00	1.463,41	878,00	4,5	7,5	60	50	Meio de quadra
10		FOCCO IMOVEIS LTDA CRECI: 5039J	https://www.foccomoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-bairro-centro-em-lages/84617	https://s01.jetimgs.com/tnnAwYXphKBPIw3sr35556TSBu41PCPMXJgG4UpLuMhmB5uKXsEydyXaxruLCKtnCpS7tryikaXHB09Vx3z-7kteRuPyIsk2WuMCGAjBFwYsN7QnjDy1D/25e9	27°49'06.6"S 50°19'14.1"W	Rua Joaçaba, s/n - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.81850227, -50.3205894	Centro	ZRE-1	1.150.000,00	720,00	1.597,22	577,40	4,5	7,5	50	50	Meio de quadra
11		GM Empreendimentos Guilherme Miranda Diretor - CRECI/SC 31709 (49) 99932-8883 (49) 99809-7939	https://gmempreendimentos.com/imovel/4805/ages/centro/terreno-a-venda-centro	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/4805_imov_eis_7437.jpg	27°49'09.6"S 50°19'59.7"W	Rua Candido Ramos, s/n, esquina com a João de Castro, Centro, Lages SC Coordenadas: -27.8193292, -50.33323514	Centro	ZRP-1	1.500.000,00	771,75	1.943,63	780,20	3,6	4,8	60	60	Esquina

Lauda de Avaliação - LA-2026-0008-SEA - SIPAC 2488 - Lages/SC



PESQUISA DE MERCADO - LAJES/SC (02/Fevereiro/2026)

Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link imagem	Coordenadas	Endereço	Bairro	Zona Urbana	Valor	Área	Prç Unit	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	CA básico	CA máx	TO base (%)	TO torre (%)	Posição
12		Pharol Imóveis CRECI: 2897-J (49) 3222-2009 atendimento@pharolimoveis.com.br	https://pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-urbano-centro-lages/1792	-----	27°48'33.2"S 50°19'27.6"W	Rua Agostinho Malinverni, 153 - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.809213, -50.324336	Centro	ZRE-1	4.000.000,00	2.550,00	1.568,63	823,00	7.760,79	4,5	7,5	50	50	Esquina
13		Pharol Imóveis CRECI: 2897-J (49) 3222-2009 atendimento@pharolimoveis.com.br	https://pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-urbano-centro-lages/2583	-----	27°48'53.7"S 50°19'05.6"W	Rua Gen. Nepomuceno Costa, 15 - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.814917, -50.318222	Centro	ZRE-1	2.000.000,00	1.265,00	1.581,03	788,00	8.496,93	4,5	7,5	50	50	Esquina
14		Monarim Imóveis CRECI: 4135-J (49) 3222-1333 monarim@monarim.com.br	https://monarim.com.br/detalhes-imovel-venda.php?id_imovel=397	https://monarim.com.br/detalhes-imovel-venda.php?id_imovel=397	27°49'19.9"S 50°19'26.7"W	Rua Coronel Córdova, s/n - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.822186, -50.324078	Centro	ZRP-1	650.000,00	360,00	1.805,56	662,00	6.499,38	3,6	4,8	60	60	Meio de quadra
15		Imobiliária CH Center Home CRECI: 4170-J-SC Vendas: 49 98437.7833 imobiliariacenterhome@hotmail.com	https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-TU-101-XaUgg	https://imobiliariacenterhome.com.br/img_imovel/TU-101-imobiliaria-lages-TU-101-XaUgg/terreno-bairro-centro-1iTz.jpg	27°49'04.3"S 50°19'56.0"W	Av. Marechal Floriano, s/n - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.817864, -50.332207	Centro	EDD-1	7.000.000,00	3.789,00	1.847,45	628,00	5.174,53	4,5	7,5	60	50	Esquina
16		Menfis Imobiliária CRECI: 1336-J (49) 3251-5757 menfis@menfisimobiliaria.com.br	https://www.menfisimobiliaria.com.br/imovel/1372204-terreno-urbano-centro?operacao=VE&referencia=602	https://dbvebtn3wsif3.cloudfront.net/foto/3284/3284/v-6/imoveis/1372204/21213645/4.jpg	27°48'40.5"S 50°19'43.9"W	Avenida Belizário Ramos, s/n - Bairro Centro - Lages - SC (Esq. c/ Rua Presid. Nereu Ramos) Coordenadas: -27.811259, -50.328847	Centro	ZOCC	2.000.000,00	777,00	2.574,00	646,00	4.129,98	7,2	9,0	60	50	Esquina








PESQUISA DE MERCADO - LAJES/SC (02/Fevereiro/2026)

Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link imagem	Coordenadas	Endereço	Bairro	Zona Urbana	Valor	Área	Prç Unit	Dist. à praça João Ribeiro Renda IBGE 2022	CA básico	CA máx	TO base (%)	TO torre (%)	Posição
17		Cintia Rosa Waltrick Ribeiro CRECI/SC 49400 49 9810-8096 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/4140/lages/centro/terreno-1118m-bairro-centro	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempree_site/4140_imov eis_3058.jpg	27°49'15.1"S 50°19'10.8"W	Rua Frei Gabriel nº 778, Centro, Lages SC Coordenadas: -27.820851, -50.319678	Centro	EDD-1	2.600.000,00	1.118,00	2.325,58	787,00	4,5	7,5	60	50	Meio de quadra
18		Imobiliária CH Center Home CRECI: 4170-J-SC Vendas: 49 98437.7833 imobiliariacenterhome@hotmail.com	https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-TU-072-MziqG	https://imobiliariacenterhome.com.br/img_imov el/TU-072-imobiliaria-lages-TU-072-MziqG/terreno-bairro-centro-QuoD.jpg	27°48'42.5"S 50°19'40.2"W	Rua Serafim de Moura, 55 - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.811798, -50.327839	Centro	ZOCC	2.000.000,00	651,50	3.069,84	554,00	7,2	9,0	60	50	Meio de quadra
19		Fonte Negócios Imobiliários CRECI: 4383-J (49) 3018-3698 (49) 99159-7147	https://www.fontenegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-lages-1-800-m/TE0270-FON6?from=sale	https://img.kemio.io/v-WRCUkQ2Tnp3d1BJRDBJVe1szkhnWr9UfpZS9ftWwJXgr7v5Znen3XVcMHlIDVRJelbi3YwVYEtU2v+8sNtzAxgg-QXRZOSIQ2OhZep7emelmas1zov57h-MHxeePY2oYhya38HA6Rn6VUUEF3n9V5FTU1a	27°48'57.9"S 50°19'55.9"W	Rua Afonso Ribeiro, 91 - Centro - Lages/SC Coordenadas: -27.81608227, -50.3321813	Centro	ZOCC	4.000.000,00	1.800,00	2.222,22	610,10	7,2	9,0	60	50	Meio de quadra
20		Menfis Imobiliária CRECI: 1336-J (49) 3251-5757 menfis@menfisisimobiliaria.com.br	https://www.menfisisimobiliaria.com.br/imovel/1344531-terreno-urbano-no-bairro-centro?operacao=VE&referencia=480	https://dbvebntn3wsif3.cloudfront.net/foto/3284/3284/v-6/imoveis/1344531/20465124/4.jpg	27°48'38.8"S 50°19'19.4"W	Rua Emilianos Ramos, s/n - Bairro Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.810768, -50.322053	Centro	ZOCC	3.500.000,00	975,98	3.586,14	725,00	7,2	9,0	60	50	Meio de quadra
21		Fonte Negócios Imobiliários CRECI: 4383-J (49) 3018-3698 (49) 99159-7147	https://www.fontenegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-lages-779m/TE0125-FON6?from=sale	https://img.kemio.io/v-WRCUkQ2Tnp3d1BJRDBJVe1szkhnWr9UfpZS9ftWwJXgr7v5Znen3XVcMHlIDVRJelbi3YwVYEtU3Va+v1EwV15a9EIVb27vXmhgN6Zw+fA-Bqy4b73nKP7jeSmZ+O1ZozgbKtQnKFof5iFsMfNp5eXyuz2FGC27XWMAQ	27°49'04.1"S 50°19'19.2"W	Rua Aristiliano Ramos, s/n - Centro - Lages - SC Coordenadas: -27.817809, -50.321999	Centro	ZRE-1	1.200.000,00	779,00	1.540,44	419,00	4,5	7,5	50	50	Meio de quadra



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

PESQUISA DE MERCADO - LAJES/SC (02/Fevereiro/2026)																		
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link imagem	Coordenadas	Endereço	Bairro	Zona Urbana	Valor	Área	Prç Unit	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	CA básico	CA máx	TO base (%)	TO torre (%)	Posição
22		Menfis Imobiliária CRECI: 1336-J (49) 3251-5757 guilherme@menfisimobiliaria.com.br	https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1404364-terreno-urbano-no-bairro-santa-clara?operacao=VE&referencia=797	https://dbvebt3wsif3.cloudfront.net/foto/3284/3284/v-6/imoveis/1404364/22097212/4.jpg	27°50'47.1"S 50°21'06.5"W	Rua Vicente Celestino, s/n - Santa Catarina, Lages - SC Coordenadas: -27.846417, -50.351804	Santa Catarina	ZRP-2	120.000,00	300,00	400,00	4.180,00	2.268,42	2,0	2,0	60	60	Esquina
23		GM Empreendimentos Cintia Rosa Waltrick Ribeiro CRECI/SC 49.400 (49) 9810-8096 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/4396/lages/copacabana/terreno-436m-bairro-copacabana	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/4396_imoveis_3556.jpg	27°49'26.7"S 50°20'38.5"W	R. Telmo Viêira Ribeiro, s/n - Copacabana, Lages - SC Coordenadas: -27.824081, -50.344031	Copacabana	ZRP-2	200.000,00	436,00	458,72	1.960,00	3.042,07	2,0	2,0	60	60	Meio de quadra
24		GM Empreendimentos Cintia Rosa Waltrick Ribeiro CRECI/SC 49.400 (49) 9810-8096 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/4655/lages/copacabana/terreno-459m-bairro-copacabana	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/4655_imoveis_3845.jpg	27°49'16.1"S 50°20'14.5"W	Rua Benjamin Constant, s/n - Copacabana, Lages SC. Coordenadas: -27.821136, -50.337360	Copacabana	ZRP-1	650.000,00	459,00	1.416,12	1.230,00	3.618,99	3,6	4,8	60	60	Esquina
25		GM Empreendimentos (49) 98097939 Rafael Telli CRECI/SC 44647 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/4374/lages/vila-nova/terreno-575m-bairro-vila-nova	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/4374_imoveis_14656.jpg	27°50'04.3"S 50°19'25.5"W	R. Cirilo Vieira Ramos, 777 - Bom Jesus, Lages - SC Coordenadas: -27.834521, -50.323754	Bom Jesus	EDD-2	265.000,00	575,00	460,87	2.020,00	2.746,05	2,4	4,8	60	50	Meio de Quadra
26		Guilherme Miranda CRECI/SC 31.709 49 99932 8883 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/4386/lages/sagrado-coracao-de-jesus/terreno-53760m-bairro-sagrado-coracao-de-jesus	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/4386_imoveis_14780.jpg	27°48'28.8"S 50°18'58.0"W	Rua Coronel Zeca Atanazio, s/n - Sagrado Coração de Jesus, Lages SC. (esquina com rua Lourenço Teodoro Waltrick) Coordenadas: -27.807987, -50.316104	S. Cor. De Jesus	ZRE-3	700.000,00	537,60	1.302,08	1.360,00	4.332,74	2,4	4,8	60	50	Esquina

Laudo de Avaliação - LA-2026-0008-SEA – SIPAC 2488 – Lages/SC








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

PESQUISA DE MERCADO - LAJES/SC (02/Fevereiro/2026)																	
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link imagem	Coordenadas	Endereço	Bairro	Zona Urbana	Valor	Área	Prç Unit	Dist. a praça João RIBEIRO Renda IBGE 2022	CA básico	CA máx	TO base (%)	TO torre (%)	Posição
27		Peruzzo Imóveis CRECI: 1111	https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/terreno-terreno-em-sao-cristo-va-o-lages-sc-2991307132.html?labs=15_OFF-I-27-i-i-removeTipoCategoria.20260123153455,bd349f56-7d40-4f22-a384-c72027422020&usecid=0	https://imgbr.imoveiwebcdn.com/aviso/resize/2/29/91/30/71/32/1200x1200/4196319654.jpg?isFirstImage=true	27°48'52.6"S 50°18'47.3"W	Rua Piauí, s/n - São Cristóvão, Lages - SC Coordenadas: -27.8146084, -50.3131462	S. Cor. De Jesus	ZRE-3	1.600.000,00	1.099,00	1.455,87	1.280,00	2,4	4,8	60	50	Meio de quadra
28		Pharol Imóveis CRECI 2897-J CNAI 33113 (49) 3222-2009 atendimento@pharolimoveis.com.br	https://pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-urbano-nova-lages-lages/3318	-----	27°48'16.0"S 50°17'22.5"W	Rua Dilva Aparecida Panatta Wiggers, s/n - Jardim Panoramico, Lages - SC Coordenadas: -27.804445, -50.289592	Jardim Panoramico	ZRP-2	230.000,00	360,00	638,89	3.830,00	2,0	2,0	60	60	Meio de quadra
29		GM Empreendimentos Rafael Telli CRECI/SC 44647 (49) 99932-8883 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/4645/lages/morro-do-posto/terreno-360m-g05110-vivenda-lages	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/4645_imov_eis_13714.jpg	27°47'46.3"S 50°19'52.6"W	Marginal BR282, s/n - Morro do Posto, Lages - SC Coordenadas: -27.796190, -50.331286	Morro do Posto	ZREU-1	180.000,00	360,00	500,00	2.300,00	2,0	4,0	50	50	Meio de quadra
30		GM Empreendimentos Guilherme Miranda CRECI/SC: 31.709 (49) 99932-8883 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/4434/lages/tributo/condominio-recanto-do-araca	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempre_site/4434_imov_eis_14346.jpg	27°46'13.8"S 50°17'49.3"W	Av. João Goulart, nº: 1703, Tributo, Lages SC Coordenadas: -27.770487, -50.297019	Tributo	ZREU-2	176.714,31	360,00	490,87	5.870,00	2,0	4,0	50	50	Meio de quadra
31		Monarim Imóveis (49) 3222 - 1333	https://monarim.com.br/detalhes-imovel-venda.php?id_imovel=1210	https://mount.samisistemas.com.br/vendas/Foto_3457_292810_0612_135509_735_1.jpg?202601231800	27°45'58.5"S 50°17'56.5"W	Rua Quatro mil Seiscentos e Treze, s/n - Tributo - Lages - SC Coordenadas: -27.766257, -50.299024	Tributo	ZREU-3	850.000,00	17.000,00	50,00	6.180,00	2,0	4,0	50	50	Meio de quadra

Lauda de Avaliação - LA-2026-0008-SEA - SIPAC 2488 - Lages/SC



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

PESQUISA DE MERCADO - LAJES/SC (02/Fevereiro/2026)																		
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link imagem	Coordenadas	Endereço	Bairro	Zona Urbana	Valor	Área	Prç Unit	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	CA básico	CA máx	TO base (%)	TO torre (%)	Posição
32		GM Empreendimentos Guilherme Miranda CRECI/SC: 31.709 (49) 99932-8883 www.gmempreendimentos.com	https://gmempreendimentos.com/imovel/3113/lages/chapada/terrenos-condominio-fechado-bethania-residence	https://gmempreendimentos.com/painel/img/gmempree_site/3113_imov_eis_683.jpg	27°47'26.4"S 50°16'19.6"W	Av. Bruno Laursen, 3188 - Chapada, Lages - SC Coordenadas: -27.790671, -50.272117	Chapada	ZREU-2	365.080,00	1.004,00	363,63	6.040,00	3.850,07	2,0	4,0	50	50	Meio de quadra
33		Imobiliária Center Home CRECI - 4170-J (49) 98437.7833	https://www.imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-CH-005-0xLQZ	https://www.imobiliariacenterhome.com.br/img_imovel/CH-005-0xLQZ/chacara-bairro-santa-catarina-1TU0.jpg	27°50'22.7"S 50°21'27.4"W	Av. Santa Catarina, s/n - Santa Clara, Lages - SC Coordenadas: -27.839644, -50.357605	Santa Clara	ZREU-1	900.000,00	30.000,00	30,00	4.040,00	1.633,02	2,0	4,0	50	50	Meio de quadra
34		Center Home CRECI: 4170-J (49) 98437-7833	https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-CH-003-1HqN7	https://imobiliariacenterhome.com.br/img_imov_ei/CH-003-imobiliaria-lages-CH-003-1HqN7/chacara-fazenda-da-chapada-indios-MEKp.jpg	27°47'16.0"S 50°13'22.2"W	Chapada, Distrito de Índios - Lages/SC Coordenadas: -27.787772, -50.222827	Distrito de Índios	ZREU-2	2.400.000,00	160.000,00	15,00	10.640,00	3.866,94	2,0	4,0	50	50	Meio de quadra
35		DDS Imóveis CRECI: 3431-J	https://ddsmoveis.com.br/imovel/1536049-terreno-no-bairro-bela-vista	https://dbvebtn3wsif3.cloudfront.net/foto/3286/3286/imoveis/1536049/24885671/4.jpg	27°49'07.1"S 50°21'07.7"W	Av. Joao Pedro Arruda, s/n - Bela Vista, Lages/SC Coordenadas: -27.81864757, -50.3521420	Bela Vista	EDD-2	640.000,00	1.165,12	549,30	2.580,00	3.193,16	2,4	4,8	60	50	Meio de quadra
36		Menfis Imobiliária CRECI: 1336-J	https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1493972-terreno-urbano-no-bairro-bela-vista	https://dbvebtn3wsif3.cloudfront.net/foto/3284/3284/v-6/imoveis/1493972/23941617/4.jpg	27°49'10.6"S 50°21'13.5"W	Av João Pedro Arruda, Loteamento Dom Felipe - Bela Vista - Lages/SC Coordenadas: -27.81959762, -50.3537572	Bela Vista	EDD-2	393.000,00	981,37	400,46	2.740,00	3.193,16	2,4	4,8	60	50	Meio de quadra

Lauda de Avaliação - LA-2026-0008-SEA - SIPAC 2488 - Lages/SC



PESQUISA DE MERCADO - LAJES/SC (02/Fevereiro/2026)																		
Elemento	Fotos	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link imagem	Coordenadas	Endereço	Bairro	Zona Urbana	Valor	Área	Prç Unit	Dist. à praça João Ribeiro	Renda IBGE 2022	CA básico	CA máx	TO base (%)	TO torre (%)	Posição
37		Imobiliária Center Home (49) 98437-7833	https://www.imobiliariacenterhome.com.br/Imovel/Imobiliaria-lages-TU-146-AfZ4Q	https://www.imobiliariacenterhome.com.br/img_imovel/TU-146-AfZ4Q/terreno-bairro-bella-vista-VUKg.jpg	27°49'22.9"S 50°21'57.7"W	Rua Aristeu Rodolfo, 1163 - Bela Vista - Lages/SC Coordenadas: -27.82303756, -50.36603743	Bela Vista	ZOIC	4.200.000,00	19.900,00	211,06	3.990,00	2.654,67	1,0	1,4	60	0	Meio de quadra
38		Menfis Imobiliária CRECI: 1336-J (49) 3251-5757 menfis@menfismobiliaria.com.br	https://menfismobiliaria.com.br/imovel/1493978-terreno-urbano-no-bairro-bela-vista	https://dbvebtn3wsif3.cloudfront.net/foto/3284/3284/v-6/imoveis/1493978/23941262/4.jpg	27°49'11.1"S 50°21'15.6"W	Av João Pedro Arruda, s/n - Bela Vista - Lages/SC Coordenadas: -27.81976706, -50.35433365	Bela Vista	EDD-2	12.000.000,00	27.547,06	435,62	2.820,00	3.193,16	2,4	4,8	60	50	Meio de quadra
39		Menfis Imobiliária CRECI: 1336-J (49) 3251-5757 menfis@menfismobiliaria.com.br	https://menfismobiliaria.com.br/imovel/1538091-terreno-urbano-no-bairro-ipuranga	https://dbvebtn3wsif3.cloudfront.net/foto/3284/3284/v-6/imoveis/1538091/24930782/4.jpg	27°48'52.6"S 50°20'38.7"W	Rua Valério Antunes, s/n, esquina com Rua Bom Jesus - Ipiranga - Lages (SC) Coordenadas: -27.8145971987, -50.3440880	Ipiranga	ZRP-1	950.000,00	400,00	2.375,00	1.790,00	2.014,34	3,6	4,8	60	60	Esquina
40		Fonte Negócios Imobiliários CRECI: 4383-J (49) 3018-3698 (49) 99159-7147	https://www.fontenegociosimobiliarios.com.br/Imovel/terreno-lages-2-500-m/TE0269-FON6?from=sale	https://img.kemio.to/v-WRCUkQ2Tnp3d1BJRDBjVe1szkhnWr9UfoZS9ftVwixgr7v5Znen3XVcMHLIDVRJelbi3YwVYEtu3pW-45F1AZhiZMjCz+f5Q+I2le+4sminGeOxdwvLjhhZ3QXfru49w2irHPi2mKo5ZHeeA3DG1HO9hleh6bZwUx99pR...m2ie5FFubv	27°48'29.9"S 50°21'27.2"W	Avenida Papa João XXIII, s/n - Ipiranga - Lages - SC Coordenadas: -27.8082946791, -50.3575587395	Ipiranga	AEAA	2.300.000,00	2.500,00	920,00	3.240,00	3.914,00	0,5	0,5	50	50	Meio de quadra
41		Monarim Imóveis (49) 3222 - 1333	https://monarim.com.br/detalhes-imovel-venda.php?id_imovel=1645	https://mount.samisistemmas.com.br/vendas/Foto_3457_310986_5.jpeg?o=202601261548	27°49'10.8"S 50°21'00.2"W	Rua Saturnino Antônio do Pilar, s/n - Santa Helena - Lages - SC Coordenadas: -27.81965813, -50.350041066	Santa Helena	AEAA	3.200.000,00	22.760,89	140,59	2.390,00	3.902,96	0,5	0,5	50	50	Meio de quadra



ANEXO D - MATRÍCULA Nº 8.738 - 1º ORI_LAGES



Registro
le Imóveis do Brasil
1º OFÍCIO DE
LAGES - SC

Valide aqui
este documento

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
1º Ofício de Registro de Imóveis
Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 8.738

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 104885.2.0008738-89

:= HIGINO PAULO ANTUNES := := FOLHAS 01:=
:= LIVRO N.º 2- REGISTRO GERAL:= := LIVRO N.º 2- REGISTRO GERAL:=
:= MATRÍCULA N.º 8.738 := := COMARCA DE LAGES SANTA CATARINA
:= LAGES, 04 DE MAIO DE 1984 := := 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEL
:= IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:= Um terreno rural com todos os seus pertences e acessórios naturais, com a área superficial de vinte mil metros quadrados (20.000,00ms2), situado no lugar denominado Fazenda Cruz de Malta no primeiro Distrito deste Município e Comarca de Lages-SC., Com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, na extensão de 140,00ms e mais 52,50ms por linhas quebradas, com terras deles Vendedores, sendo que na linha de 140,00ms a divisa das terras deles Vendedores, é por um arroio ao Sul, na extensão de 77,60ms novamente com terras deles Vendedores; ao Leste, na extensão de 151,00ms, por um arroio, com terras também deles Vendedores e, mais 93,00ms com terras deles Vendedores, por linhas quebradas, e ao Oeste, na extensão de 235,60ms com terras da Promorar, cadastrada no incra em nome do Vendedor sob nº Código 812.030.054.925-4, com área total de 242,6ha; área utilizada 145,6ha; área aproveitável, = 145,6ha; M.ºd. Fiscal 20,0; nº de M.ºd Fiscal 7,28; fração mínima de parcelamento 2,0ha., = PROPRIETÁRIO:= Arthur João Scur.- TÍTULO AQUISITIVO:= transcrito sob número R-1/7.696.- O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO. - - - -

R-1/ 8.738:= PELA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS, DATADA DE 03 DE MAIO DE 1984, AS FOLHAS 085, do livro nº 472, do Cartório à cargo e poder da Tabeliã do primeiro Ofício de notas desta comarca de Lages Srª Lúcia Regina Arruda Neves.= OS OUTORGANTES VENDEDORES, = Sr. ARTHUR JOÃO SCUR, do comércio, e sua esposa dona Eda Thereza Scur, - ela do lar, brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão Universal de bens anteriormente à Vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no = CPF nº 003.971.999-53, em conjunto, domiciliados e residentes nesta cidade de Lages-SC., à rua Presidente Nereu Ramos, nº 17, ela neste ato = representada por seu esposo acima, conforme procuração lavrada nas notas do 3º Tabelionato desta cidade de Lages-SC:= VENDERAM PELO PREÇO TOTAL:= CERTO E AJUSTADO DE DOIS MILHOES E QUINHENTOS MIL CRUZEIROS (R\$ 2.500.000,00.-), = AO OUTORGADO COMPRADOR SR. HIGINO PAULO ANTUNES, brasileiro, solteiro, maior por emancipação, do comércio, CPF nº 501.124.819-49, domiciliado e residente na B.R. 262 - Palmeiras - M.S., de passagem por esta cidade.- A TOTALIDADE DO IMÓVEL CONSTANTE DA MATRÍCULA SUPRA. DOU F.º LAGES-04 DE MAIO DE 1984.- O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO. - - - -

R-2/ 8.738:= PELA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS, DATADA DE 04 DE MAIO DE 1984, as folhas 175, no livro nº 468, do Cartório à cargo e poder da Tabeliã do primeiro Ofício de Notas desta Comarca de Lages Srª Lucia Regina Arruda Neves.- O OUTORGANTE VENDEDOR SR. HIGINO PAULO ANTUNES, CPF nº 501.124.819-49, brasileiro, solteiro, maior por emancipação, do Comércio, domiciliado e residente na BR.262 - Palmeiras - MS de passagem por esta cidade de Lages.= VENDEU PELO PREÇO TOTAL CERTO E, = AJUSTADO DE TRINTA E CINCO MILHOES DE CRUZEIROS (R\$ 35.000.000,00), = CONTINUA FOLHAS 01v. :=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD9TP-H4KTG-QYSK7-DGYDG>

Continua na Próxima Página



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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



Registro
de Imóveis do Brasil

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE
LAGES - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
1º Ofício de Registro de Imóveis
Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 8.738

CNM: 104885.2.0008738-89

=R-1/ 8.738:= Matrícula número 8.738.- := FOLHAS 01v.:=
=R-2/ 8.738:= Continuação Folhas 01.- == VENDEU PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJU-
STADO DE TRINTA E CINCO MILHÕES DE CRUZEIROS (35.000.000,00), A OUTORGADA=
COMPRADORA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO MÓVEIS IRIMAR LTDA., Pessoa Jurídica de di-
reito privado, estabelecida na Rodovia BR-280, Bairro Vila Nova, na Cidade
de Rio Negrinho, neste Estado, inscrita no C;G;C;M;F; Sob nº 85.907.606/-
0003-19, neste ato representada por seu procurador Arnaldo Zapelini, com =
CPF nº 162.506.649-04, brasileiro, casado, pelo regime da comunhão univer=
sal de bens anteriormente à vigência da lei número 6.515/77, do comércio,-
domiciliado e residente na cidade de Rio Negrinho-SC, na Rodovia BR- 280,-
conforme procuração lavrada pelo Cartório do Tabelião Vagemiro Jablonski,-
da cidade de Rio Negrinho-SC, em data de 26 de Abril de 1984.- A TOTALIDADE
DO IMÓVEL CONSTANTE DA MATRÍCULA SUPRA. DOU FÉ. LAGES, 04 DE MAIO DE 1984.
O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO.- - - - -

Terezinha Blomer Conradi

:= R-3/8.738:= PELA CARTA DE ADJUDICAÇÃO, DATADA DE 06 DE MAIO DE 1985, pe-
lo escrivão da Vara Cível, Comércio e anexos, da Comarca de Rio Negrinho-SC
Sr. Aldir Esteves Trajano, assinada pelo Juiz de Direito da mesma Vara e Co
marca acima referida, Sr. Dr. George Fernando da Luz Bleyer, e pelo dito es-
crivão, A INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS IRIMAR LTDA., acima qualificada, /
TRANSMITIU PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE AVALIAÇÃO DE SETENTA MILHÃO
DE CRUZEIROS (70.000.000), A OUTORGADA, FAZENDA DO ESTADO DE SANTA CATARI-
NA, . A TOTALIDADE DOS IMÓVEIS CONSTANTES DA MATRÍCULA Nº 8.738 e R-2/8.738.
DOU FÉ. LAGES, 08 DE MAIO DE 1985. A OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO. - - - - -

Terezinha Blomer Conradi

Em virtude da informatização dos atos praticados nas matrículas
deste serviço de Registros, devidamente autorizada pela Direção
do Foro desta Comarca através do ofício 039-10 de 19.05.2010,
a presente matrícula de nº 8.738 continua a fls. 02
onde estão praticados os atos (registros e/ou averbações)
subsequentes da mesma.

Lages, 26 de Junho de 2014

Terezinha Blomer Conradi

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD9TP-H4KTG-QYSK7-DGYDG>

Continua na Próxima Página

Documento impresso eletronicamente. Qualquer rasura sem ressalva será interpretada como adulteração e tentativa de fraude. CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS.
Rua João de Castro, 97, Ed. Lages, salas 52/53 - Centro, Lages - SC, CEP: 88501-160 - Fone: (49) 3222-3352 - E-mail: 1oficio@1oficiolages.com.br

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

digital



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



Lauda de Avaliação - LA-2026-0008-SEA - SIPAC 2488 - Lages/SC



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

QUADRO DE REVISÃO:				
DD	TOPOGRAFIA	ENTREGA INICIAL	23/04/26	PLANTA PLANIMÉTRICA
REV.:	ENCAMINHADA:	DESCRIÇÃO	DATA:	RESULTADO
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO				
PROPRIETÁRIO/REQUERENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA CNPJ nº 82.951.229/0001-76			EXECUÇÃO/ELABORAÇÃO:  ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL (DGPA) GERENCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (GERF)	
Rua Paulo Sérgio Soares (Rua "C"), S/Nº Promorar - Lages/SC			RESPONSÁVEL TÉCNICO: ENG. ISMAEL AUGUSTO COELHO CREA/SC 45256-4	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: NADA CONSTA	DOCUMENTOS: (MATRÍCULA Nº) M-8738/1ºORI			
ESCALA LEVANTAMENTO: 1 / 1250	NOME DO ARQUIVO: LTP_SIPAC_2488_220426.DWG		VINCULADO À TRT Nº: -	
ÁREA TOTAL: 19.729,66 m²	OBS.: LEVANTAMENTO DE CAMPO/DESENHO: Tec. Jean W. Brasil / Eng. Ismael A. Coelho		FOLHA: ÚNICA	



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

ANEXO F – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



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

Autenticidade

ART N° 10436278-7
MM Protocolo N° 2146433

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado		181647-1		Empresa Executora:	
ENGENHEIRO CIVIL				ESTADO DE SANTA CATARINA	
BRUNO CEOTTO SOBRINHO				C04854-8	
RODOVIA SC 401, KM 5, 4600, GERENCIA DE REGULARIZACAO FUNDIARIA, FLORIANOPOLIS				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 2488

Início em: 31/03/2026 Término em: 31/03/2026 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$100,00

Identificação da Obra/Serviço		82.951.351/0001-42	
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO			
Rua Moraes da Silva, s/n			
Promar	LAGES	SC	
88514250			

Assinaturas

FLORIANOPOLIS	BRUNO CEOTTO SOBRINHO	SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
13/04/2026	653.486.807-53	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

Nenhuma

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 a verificações conforme resolução 1.137/2023 CONFEA e demais legislações aplicáveis. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da BNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.



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



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

Autenticidade

ART N° 10436176-1
MM Protocolo N° 2146415

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado		Empresa Executora:	
ENGENHEIRO CIVIL	226814-5	ESTADO DE SANTA CATARINA	
BRUNO LOFF FERREIRA LEITE		C04854-8	
SERVIDAD DA GRACA, 0, QUARTA TRAVESSA, 57, FLORIANOPOLIS		Fone:	ART Múltipla
INGLES DO RIO VERM	88058-790 SC	Fax:	
Fone:	Fax: -- 846.143.230-49		
engbrunofleite@gmail.com			
Contratante			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42	

Resumo do Contrato

Laudo de avaliação - SIPAC 2488

Início em: 31/03/2026 Término em: 31/03/2026 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$100,00

Identificação da Obra/Serviço			
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO		82.951.351/0001-42	
Rua Moraes da Silva, s/n			
Promorar	LAGES	SC	
88514250			

Assinaturas

FLORIANOPOLIS	BRUNO LOFF FERREIRA LEITE	SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
13/04/2026	846.143.230-49	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: Nenhuma

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 BNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **U601F1MC**

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

✓ **BRUNO LÖFF FERREIRA LEITE** (CPF: 846.XXX.230-XX) em 27/04/2026 às 19:49:29
Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/02/2026 - 13:39:31 e válido até 11/02/2126 - 13:39:31.
(Assinatura do sistema)

✓ **BRUNO CEOTTO SOBRINHO** (CPF: 653.XXX.807-XX) em 28/04/2026 às 10:04:38
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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0OTNfODU4MF8yMDI2X1U2MDFGMU1D> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008493/2026** e o código **U601F1MC** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.