



GOVERNO DE
**SANTA
CATARINA**
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ABR/2026



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

LA-2026-0010-SEA

IMÓVEL SIPAC 951

(ALMOXARIFADO ITACORUBI)

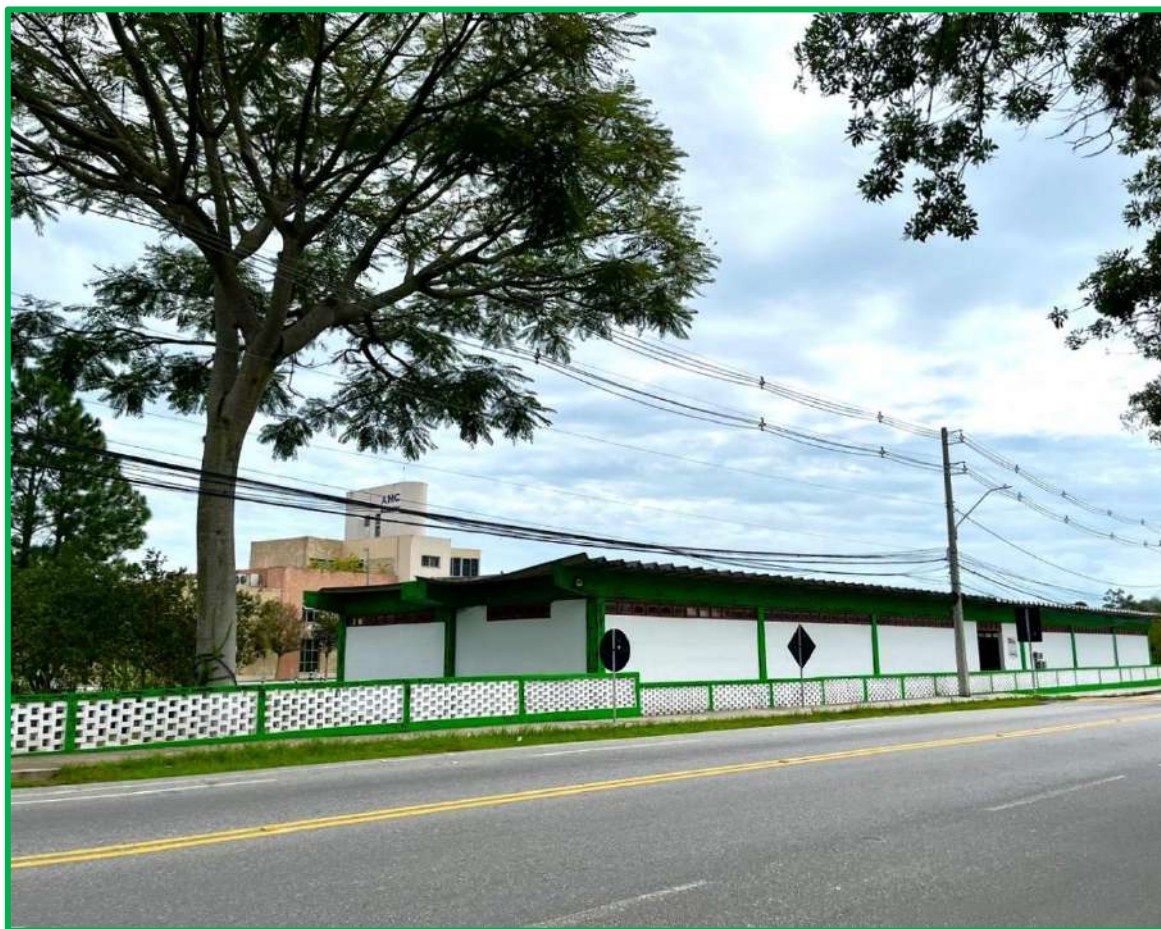


Imagem 1 – Vista do imóvel avaliando

Endereço: Rod. Admar Gonzaga, nº 2910, esq. c/ Rua dos Bambus - Itacorubi - Florianópolis/SC
Coordenadas: -27.593194, -48.493361

TERRENO COM BENFEITORIA

FLORIANÓPOLIS/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, CNPJ: 82.951.229/0001-76 Responsável: Fundo de Materiais, Publicações e Impressos Oficiais de Santa Catarina (FMPIO)
OBJETO:	▪ Terreno Urbano com Benfeitoria.
FINALIDADE:	▪ Determinação do valor de mercado para alienação.
TIPO DE AQUISIÇÃO:	▪ Compra e Venda.
METODOLOGIA(S):	▪ Método Evolutivo, sendo o terreno avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a edificação avaliada pelo Método da Quantificação do Custo. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2 e 4).
LOCALIZAÇÃO:	▪ Rod. Admar Gonzaga, nº 2910, esq. c/ Rua dos Bambus - Itacorubi - Florianópolis/SC.
COORDENADAS:	▪ -27.593194, -48.493361
OBJETO DESTA AVALIAÇÃO:	▪ Terreno do Almox.: 3.400,03 m ² (levantamento topográfico) - adotado ▪ Edificação do Almox.: 1.132,53 m ² (levantamento topográf.) - adotado NOTA: Este Laudo teve por objetivo apurar o valor da parcela do imóvel localizada à direita do Canal Buriti, utilizada pelo Estado de Santa Catarina (almoxarifado da Secretaria de Estado da Administração)
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL CORRESPONDENTE À MATRÍCULA Nº 6.664:	▪ Área total do terreno incluindo o canal (indicada na matr.): 8.904,00 m ² ▪ Área total do terreno incluindo o canal (levant. topográf.): 9.646,66 m ² - RESUMO DO LEVANTAMENTO GEORREFERENCIADO - ▪ Área correspondente ao Canal Buriti: 1.026,30 m ² ▪ Área cedida à Assoc. de Magistrados: 5.220,33 m ² ▪ Área do terreno do Almojarifado: 3.400,03 m ² ▪ Área total da matrícula: (1.026,30+5.220,33+3.400,03) = 9.646,66 m ²
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 6.664 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
PREFEITURA:	▪ Inscrição imobiliária: 53.14.038.0361.001.409 – Código: 381625
ENQUADRAMENTO DO LAUDO (NBR 14.653-2):	▪ MCDDM (Terreno): Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão. ▪ Método de Quant. de Custos (Benfeitorias): Grau II de Fundamentação ▪ Método Evolutivo (Terreno e Benfeitoria): Grau II de Fundamentação.

Valores obtidos para o imóvel				
Item	Descrição	Mínimo	Central	Máximo (adotado)
A	Terreno	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.700.000,00	R\$ 2.900.000,00
B	Benfeitorias (Almojarifado)	R\$ 900.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900.000,00
C	Total - (terreno e benfeitorias) (A + B)	R\$ 3.400.000,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 3.800.000,00

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL	
• Terreno: R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)	
• Benfeitorias: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)	
• Total (Terreno mais benfeitorias): R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)	



SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	6
2.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	6
3.	OBJETIVO	6
4.	FINALIDADE.....	6
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
5.1.	INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS UTILIZADAS	8
5.2.	RESTRICÇÕES AMBIENTAIS.....	8
6.	DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS	9
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	10
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.	VALOR DO TERRENO	14
9.3.1.1.	Preço unitário da área A1	14
9.3.1.2.	Preço unitário da área A2	15
9.3.2.	VALOR DA BENFEITORIA	16
9.3.2.1	Reprodução da edificação existente.....	16
9.2.1.1	Valor depreciado da edificação pelo Método de Ross-Heidecke	17
9.2.2	VALOR TOTAL DO IMÓVEL INCLUINDO O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	19
	Fator de Comercialização (FC)	19
	Valor total do imóvel com a aplicação do fator de comercialização (FC).....	19
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	20
10.3.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O TERRENO	20
10.4.	GRAU DE PRECISÃO PARA A ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	21
10.5.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	21
10.6.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO.....	22
11.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	22
	ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	25
	ANEXO II - PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA	28
	ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER32	32
	ANEXO IV – TABELA DE COMPOSIÇÃO DO BDI PARA OBRAS / SERVIÇOS.....	60
	ANEXO V – TABELA CUB SINDUSCON - MAR/2026.....	61



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

ANEXO VI – MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	62
ANEXO VII – CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS	67
ANEXO VIII – CONSULTA AMBIENTAL FLORAM - Nº 17684279873721/2026	69
ANEXO IX – LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO TOPOGRÁFICO CADASTRAL.....	73
ANEXO X – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	76



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 6.664 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, o avaliado pertence ao Estado de Santa Catarina - CNPJ: 82.951.229/0001-76.

3. OBJETIVO

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

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

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

4. FINALIDADE

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Este trabalho teve como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel urbano localizado na Rodovia Admar Gonzaga, nº 2910, esquina com a Rua dos Bambus, bairro Itacorubi, município de Florianópolis/SC (Figura 1).

Conforme levantamento georreferenciado realizado in loco pela equipe de Agrimensura da SEA/SC (Anexo IX), a área total do terreno avaliado corresponde a 3.400,03 m².

Sobre essa área encontra-se edificado um galpão em estrutura de concreto armado, com cobertura metálica, paredes de alvenaria, telhas de fibrocimento tipo Kalhetão e piso cimentado. Internamente, o imóvel dispõe de sala administrativa, banheiro e cozinha. O galpão apresenta área construída de 1.132,53 m² e idade aparente de aproximadamente 45 anos.



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

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 951.



Figura 1 – Localização do avaliando - Coordenadas: -27.593194, -48.493361 – (Data: 31/03/2026)

De acordo com o registro R-003 da Matrícula nº 6.664, o imóvel foi adquirido pelo Estado de Santa Catarina mediante Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 12/06/1979, no Livro nº 140, folha 4, do 4º Ofício de Notas da Capital.

A matrícula informa que o imóvel possui uma área total de **8.904,00 m²**; entretanto, o levantamento georreferenciado (Anexo IX) aponta área de **9.646,66 m²**.

Segundo esse levantamento, a matrícula é composta pelas seguintes parcelas:

- A parcela situada à direita do Canal Buriti, utilizada pelo Estado de Santa Catarina (almoarifado da Secretaria de Estado da Administração), possui **3.400,03 m²**.
- A parcela cedida à Associação de Magistrados de Santa Catarina, localizada à esquerda do canal, corresponde a **5.220,33 m²**, e não a **4.830,00 m²** como consta no registro R-005 da Matrícula nº 6.664.
- O trecho referente ao canal que divide as duas áreas possui **1.026,30 m²**.

O imóvel está situado em zona urbana consolidada, no bairro Itacorubi, caracterizada por uso misto (residencial e comercial) e infraestrutura urbana completa, dispondo de pavimentação, abastecimento de água tratada, rede de energia elétrica, serviços de telefonia e TV a cabo, coleta de resíduos sólidos e demais equipamentos públicos essenciais.



5.1. INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS UTILIZADAS

De acordo com o Mapa de Zoneamento Urbanístico de Florianópolis (Figura 2), o imóvel avaliando está inserido em área de zoneamento ACI (Área Comunitária Institucional) e em área de desenvolvimento incentivado do tipo ADI-I (Área de Desenvolvimento Incentivado I). No presente trabalho, esse imóvel foi avaliado considerando-se os índices construtivos do zoneamento do tipo ARM-2.5, correspondente à Quadra vizinha.

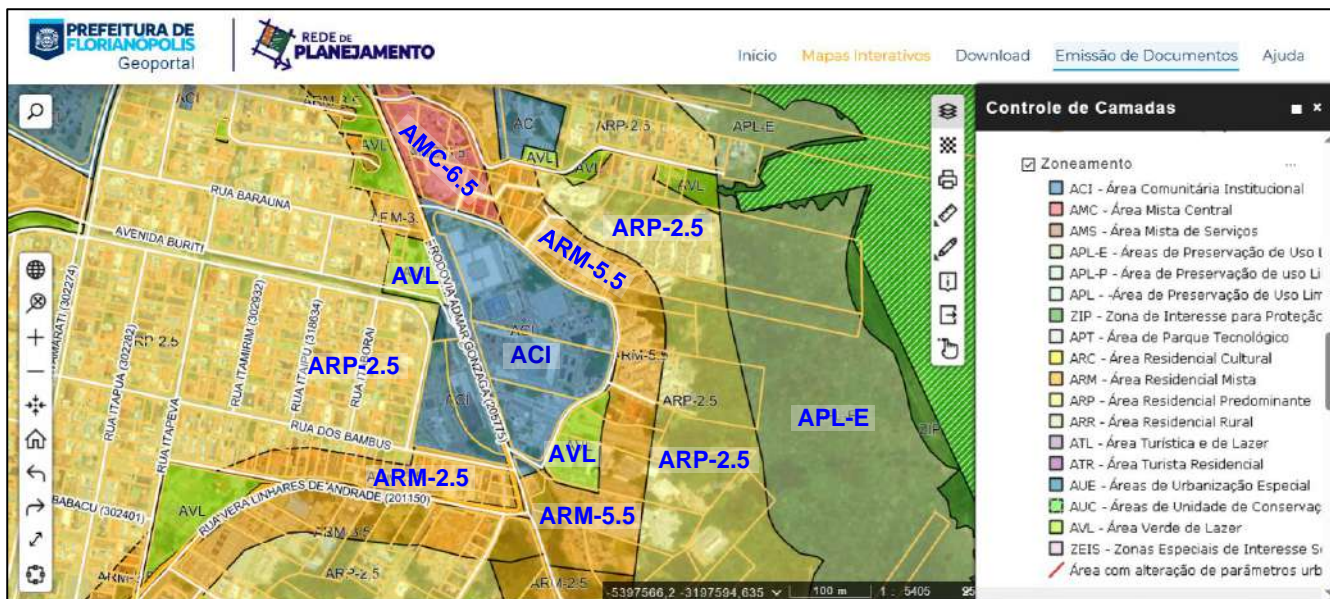


Figura 2 – Localização do imóvel avaliando no Mapa Eletrônico do Zoneamento Urbano do Município de Florianópolis/SC - Fonte: <https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map> - Data de acesso: 31/03/2026

De acordo com o novo **PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS**, o zoneamento **ARM-2.5** é caracterizado pelos seguintes índices urbanísticos:

- Nº máximo de Pavimentos (incluindo a ADI-I): 4;
- Coeficiente de Aproveitamento máximo: 2,4.

5.2. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Por meio da Consulta Ambiental Nº 17684279873721/2026, realizada junto à FLORAM/PMF (Anexo VIII), foram obtidas informações preliminares referentes ao imóvel, dentre as quais:

- O terreno está inserido em área inundável e/ou sujeita a alagamentos, em razão da baixa cota altimétrica;
- Incide sobre o imóvel a faixa marginal de 30 metros de curso d'água, caracterizada como Área de Preservação Permanente (APP), nos termos do art. 4º, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 12.651/2012 (Figura 3).

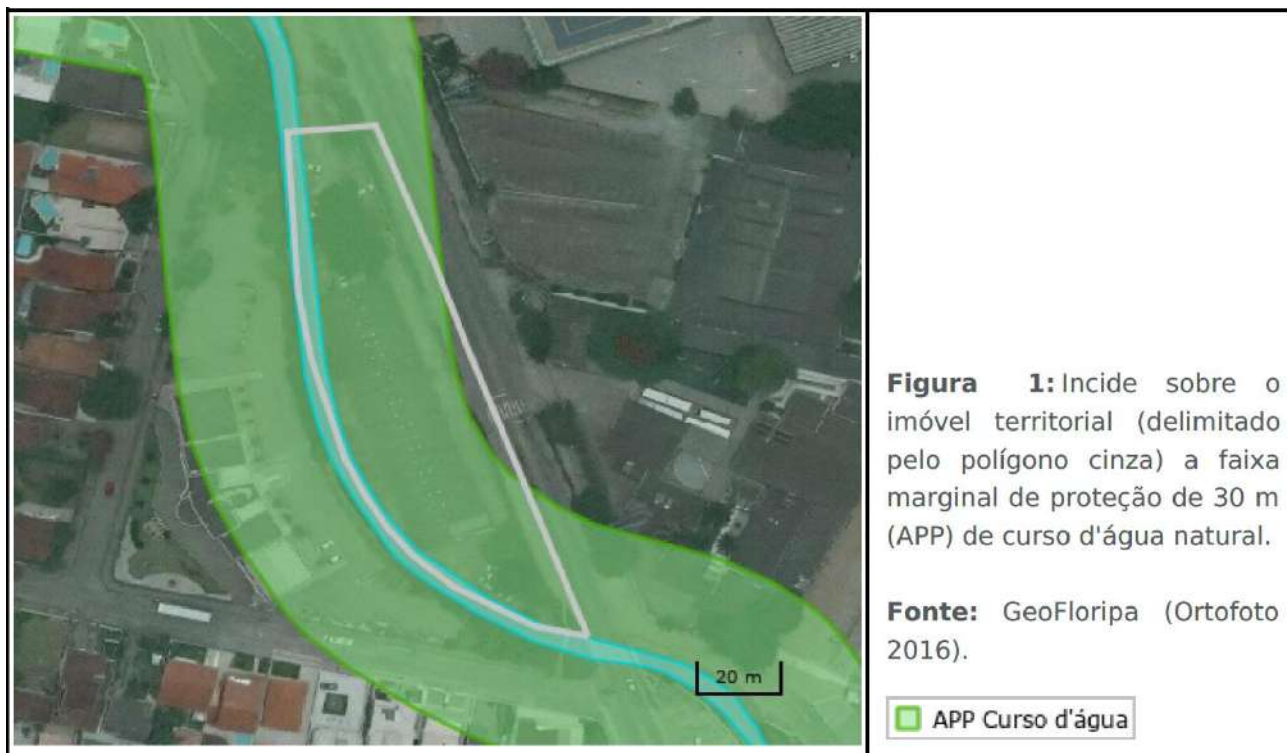


Figura 3 – Localização da faixa marginal de 30 metros de curso d'água (APP) incidente sobre o imóvel
– Fonte: Consulta Ambiental N° 17684279873721/2026 – FLORAM/PMF

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

a) Matrícula 6.664 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis 14 de abril de 2026 - SC, atualizada em 16/09/2025;

b) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;

c) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;

d) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no Anexo II;

e) Consulta Ambiental – GeoFloripa – FLORAM (Anexo VIII).



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com finalidade diversa à que se destina;
- b) O profissional envolvido neste trabalho não tem interesse financeiro no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos e terceiros envolvidos;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) Foram realizadas análises e procedimentos considerados adequados, contudo não há responsabilidade por informações fornecidas por terceiros e não haverá responsabilidade, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento deste laudo;
- f) Na realização da avaliação do terreno foi considerada a área de 3.400,03 m², obtida no georreferenciamento realizado in loco pela equipe de agrimensores da DGPA/SEA. Essa área corresponde à parcela do imóvel utilizada pelo Estado de Santa Catarina;
- g) O imóvel está inserido na área de abrangência da Ação Civil Pública 5011188-9.2015.4.04.7200, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021;
- h) A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART referente ao presente laudo será emitida em modalidade múltipla, após o encerramento do mês de sua elaboração.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base em informações coletadas junto a profissionais atuantes no setor imobiliário, constatou-se que o mercado local apresenta atualmente as seguintes características:

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

Dessa forma, com relação à localidade em estudo, e considerando o cenário atual, há perspectiva de absorção do imóvel pelo mercado imobiliário em médio prazo.



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 avaliado, 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 a análise pelo método comparativo de dados de mercado, foi empregada a Inferência Estatística, com a utilização das seguintes variáveis independentes: Área [m²], Renda IBGE 2022 [R\$], Gabarito c/ ADI-I e Posição, sendo a variável dependente o Valor Unitário [R\$/m²].

Também foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, tais como: Testada [m], Gabarito padrão, Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Taxa de Ocupação (TO) e Distância ao Mar [m]; entretanto, a análise dessas variáveis apresentou significância estatística elevada, micronumerosidade e/ou colinearidade, condições que não representaram adequadamente o comportamento do mercado para o imóvel avaliado.

Segue abaixo a descrição das variáveis consideradas na presente avaliação.

Variável Dependente:

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



Variáveis Independentes:

- a) **Área [m²]:** Variável numérica que representa a área total do terreno, em m². Na presente avaliação foi adotada a área de 3.400,03 m², obtida no Levantamento Georreferenciado;
- b) **Renda IBGE 2022 [R\$]:** Variável quantitativa obtida a partir dos dados de renda média domiciliar da região, conforme o Censo Demográfico de 2022 do IBGE. Considera-se que regiões com maior renda apresentam maior valorização imobiliária, refletindo o poder aquisitivo local e a atratividade socioeconômica;
- c) **Gabarito c/ ADI-I:** Variável numérica que representa o número de pavimentos permitido para construção na região, conforme o Plano Diretor Municipal;
- d) **Posição:** Variável qualitativa que identifica a posição do lote na quadra, podendo assumir três categorias: *Meio de Quadra = 1; 2 Testadas = 2 e Esquina = 3.*

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:

O modelo obtido:

$$[\text{Prç Unit}] = 4464,6 - 473,65 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,2980 \times [\text{Renda IBGE 2022}] + 461,99 \times [\text{Gabarito c/ ADI-I}] - 2734,3 / [\text{Posição}]$$

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação (R):	0,9678
Coeficiente de determinação (R ² ajustado):	0,9265
<i>Fisher - Snedecor:</i>	92,34
Significância do modelo:	1,3x10 ^{-12%}

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos



	Unitário (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	2.480,48	-6,89%
Médio	2.663,99	-
Máximo	2.847,50	+6,89%

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

	Unitário (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	2.264,39	-15%
Médio	2.663,99	-
Máximo	3.063,59	+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 III).

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

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

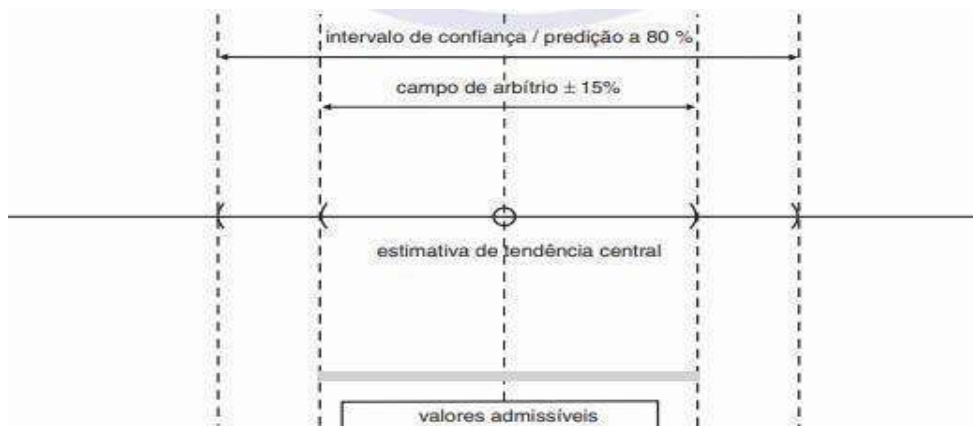


Figura 4 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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

9.3.1. VALOR DO TERRENO

Conforme indicado no subitem 5.2, incide sobre o imóvel a faixa marginal de 30 metros de curso d'água, caracterizada como **Área de Preservação Permanente (APP)**. Essas áreas 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 5):

- **A1 = 213,25 m²** – área sem restrições ambientais e com pleno aproveitamento econômico.
- **A2 = 3.186,78 m²** – Área de Preservação Permanente (APP), destinada à conservação ambiental e sujeita a limitações administrativas e legais.



Figura 5 – Localização da faixa marginal de 30 metros de curso d'água (APP) incidente sobre o imóvel
– Fonte: Consulta Ambiental N° 17684279873721/2026 – FLORAM/PMF

9.3.1.1. Preço unitário da área A1

Para a **área A1** (área sem restrições ambientais) foram adotados os valores dos preços unitários fornecidos pelo Software INFER32 (ANEXO III).



9.3.1.2. Preço unitário da área A2

A área A2, pertencente à Zona de Preservação Permanente, 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 ZPP 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 A1 e A2, serão respectivamente:

Valor unitário em R\$/m ² para as áreas A1 e A2						
Preço Unitário das áreas em R\$/m ²	Mínimo	Médio	Máximo	App (m ²)	At (m ²)	Rapp
V _{A1} – obtido no modelo de regressão	R\$ 2.480,48/m ²	R\$ 2.663,99/m ²	R\$ 2.847,50/m ²	3.186,78	3.400,03	0,25
V _{A2} – destinada à conservação ambiental, onde: V _{A2} = V _{A1} x Rapp	R\$ 620,56/m ²	R\$ 666,47/m ²	R\$ 712,38/m ²			

Onde:
Rapp = 1 – (0,8xApp)/At
Rapp = redutor (do Valor Unitário) para área de preservação permanente;
App = área de preservação permanente;
At = área total do terreno.



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

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

$$VT = (A_1 \times V_{A1}) + (A_2 \times V_{A2})$$

Onde:

VT = Valor de mercado do Terreno;

$A_1 = 213,25 \text{ m}^2$ = Área Territorial, em m^2 , sem restrições ambientais;

$A_2 = 3.186,78 \text{ m}^2$ = Área Territorial complementar, em m^2 , com restrições ambientais;

V_{A1} = Valor Unitário em R\$/ m^2 encontrado no modelo estatístico (Software Infer32);

$V_{A2} = V_{A1} \times (1 - \text{Rapp})$ = Valor Unitário em R\$/ m^2 aplicando-se o redutor Rapp sobre V_{A1} .

Assim, teremos:

a) Para o valor de mercado mínimo:

$$VT_{\text{mim}} = (213,25 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 2.480,48/\text{m}^2) + (3.186,78 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 620,56/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{mim}} = \text{R}\$ 528.962,36 + \text{R}\$ 1.977.588,20$$

$$VT_{\text{mim}} = \text{R}\$ 2.506.550,56$$

b) Para o valor de mercado médio:

$$VT_{\text{med}} = (213,25 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 2.663,99/\text{m}^2) + (3.186,78 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 666,47/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{med}} = \text{R}\$ 568.095,87 + \text{R}\$ 2.123.893,27$$

$$VT_{\text{med}} = \text{R}\$ 2.691.989,13$$

c) Para o valor de mercado máximo:

$$VT_{\text{max}} = (213,25 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 2.847,50/\text{m}^2) + (3.186,78 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 712,38/\text{m}^2)$$

$$VT_{\text{max}} = \text{R}\$ 607.229,38 + \text{R}\$ 2.270.198,34$$

$$VT_{\text{max}} = \text{R}\$ 2.877.427,71$$

9.3.2. VALOR DA BENFEITORIA

9.3.2.1 Reprodução da edificação existente

Parâmetros referentes à edificação existente	
Área Construída	1.132,53 m^2
Idade aparente	45 anos
Vida Útil (Tabela 2)	60 anos
Valor Residual - Vr (Tabela 2)	20 %
Coeficiente de Heidecke – c Estado de conservação “Reparos simples”, corresponde ao estado “E” da Tabela 3 de Ross-Heidecke	18,160 % (reparos simples)
CUB/março_2026 - Padrão Galpão Industrial - (Custo de reprod.)	R\$ 1.512,89/ m^2
BDI (vide Anexo IV)	22,77%



O custo de reprodução da edificação (V_{RE}) a partir do CUB/março/2026, é dado por:

V_{RE} = Valor de reprodução da edificação existente

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

Portanto:

$V_{RE} = (1.132,53) * (1 + 0,2277) * R\$ 1.512,89 \Rightarrow V_{RE} = V_C = R\$ 2.103.532,97$

9.2.1.1 Valor depreciado da edificação pelo Método de Ross-Heidecke

Tabela 1: Método de Depreciação de Ross-Heidecke FÓRMULA DE CÁLCULO DO FATOR RESIDUAL DE DEPRECIAÇÃO - FRD										
Edificação	IR = b	VUE = d	Vr (%)	c (%)	$\alpha =$ [(b/d)+ (b/d) ²]/2	Vd = (1-Vr)	FD = [$\alpha+(1-\alpha)*c$]*Vd	FRD = (1-FD)	Vc (R\$)	Vb=VDEPRECIADO Vb=Vc*(FRD*0,8+0,2)
Existente	45	60	20	18,1%	0,65625	0,8	0,71846875	0,2815	2.103.532,97	R\$ 894.474,81

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

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

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

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

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

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

Vd = Valor depreciável (excluindo-se o residual)

FD = Fator de Depreciação total

FRD = Fator Residual de Depreciação

c = Coeficiente de Depreciação Física pelo Estado de Conservação da Edificação – 18,10%

(Est. de conservação: corresponde ao estado "E" da Tab. 3 de Ross-Heidecke – Classificação **REGULAR**)

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



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

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

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



9.2.2 VALOR TOTAL DO IMÓVEL INCLUINDO O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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

Fator de Comercialização (FC)

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

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

No presente caso, a edificação apresenta uma idade aparente de 45 anos, podendo, assim, alcançar um FC = 1,075 (Tabela 4). No entanto, para quem venha adquiri-la, a vantagem da coisa feita é suprimida pela desvantagem de ter que arcar com os custos da reforma da edificação. Devido a este fato, foi adotado o Fator de Comercialização Justificado, FC_{just} = 1,00, para o imóvel.

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

Eng^o Joaquim da Rocha Medeiros Jr.

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

Tabela 5: Valor total do imóvel incluindo o prédio existente			
Descrição	Mínimo (R\$)	Estimado (R\$)	Máximo (R\$)
Terreno	R\$ 2.506.550,56	R\$ 2.691.989,13	R\$ 2.877.427,71
Terreno (arred.)	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.700.000,00	R\$ 2.900.000,00
Edific. existente	R\$ 894.474,81	R\$ 894.474,81	R\$ 894.474,81
Edificação (arred.)	R\$ 900.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900.000,00
TOTAL	R\$ 3.400.000,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 3.800.000,00
TOTAL incluindo o FC = 1,00	R\$ 3.400.000,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 3.800.000,00

Em relação aos imóveis vizinhos que não sofrem o impacto da faixa marginal do curso d'água, a ocorrência da Área de Preservação Permanente (APP) no imóvel avaliando reduz de forma significativa o seu valor de mercado. Por essa razão, neste trabalho será adotado o valor de máximo indicado obtido para o avaliando.



VALOR TOTAL ADOTADO PARA O IMÓVEL (Terreno com benfeitorias)
Portanto, o valor de mercado de compra/venda obtido para o imóvel em questão foi de R\$ 3.800.000,00 (Três milhões e oitocentos mil reais).

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

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

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O TERRENO

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 do subitem 9.2.1 da NBR 14.653-2/2011 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente em módulo	2
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
TOTAL DE PONTOS					16
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE II: ÍTENS 2,4,5 e 6					GRAU II



Tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1 da NBR 14.653-2/2011 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

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

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 13,78 %, atingindo o Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do subitem 9.2.3 da NBR 14.653-2.

Amplitude do Intervalo de Confiança para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 2.480,48/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 2.847,50/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 2.663,99/m².

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor médio} = \frac{(2.847,50 - 2.480,48) \times 100\%}{2.663,99} = 13,78 \%$$

(Valor fornecido pelo INFER-32)

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

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

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

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

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

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



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

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

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

10.6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO

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

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

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

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

Grau de Fundamentação para utilização do Método Evolutivo: GRAU II

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

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



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

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

Florianópolis, 31 de março de 2026.

Eng.º Civil Bruno Ceotto Sobrinho

CREA-SC: 181647-1

Mat. 645.756-8-01

Eng.º Bruno Löff Ferreira Leite.

Visto no CREA-SC: 226814-5

Registro no CREA-RS: 230454

Mat. 761831-0-01



ANEXOS

- ANEXO I - Registro Fotográfico;
- ANEXO II - Planilha de Elementos utilizados na amostra;
- ANEXO III - Modelo Estatístico Software INFER32;
- ANEXO IV – Tabela de Composição do BDI para Obras / Serviços;
- ANEXO V – Tabela CUB Sinduscon - MAR/2026;
- ANEXO VI – Matrícula do Imóvel;
- ANEXO VII – Certidão Cadastral para Fins Gerais;
- ANEXO VIII – Consulta Ambiental FLORAM - nº 17684279873721/2026;
- ANEXO IX – Levantamento Planimétrico Topográfico Cadastral.



ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Vista do avaliando junto à Rod. Admar Gonzaga.



Fotos 03 e 04 – Vista do avaliando junto à Rod. Admar Gonzaga e Fachada Lateral.



Fotos 05 e 06 – Fachada dos fundos do avaliando.



Fotos 07 e 08 – Córrego situado nos fundos do avaliando.



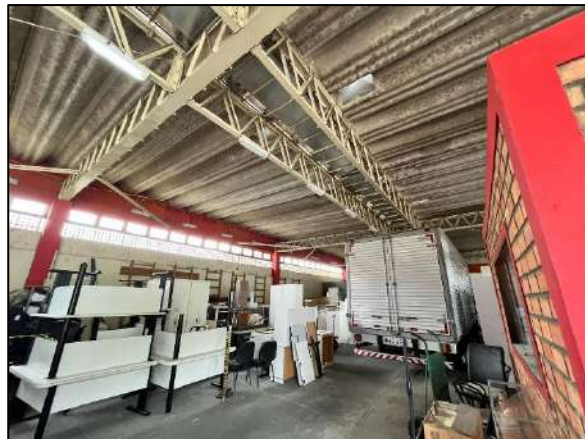
Fotos 09 e 10 – Córrego situado nos fundos do avaliando.



Fotos 11 e 12 - Córrego situado nos fundos do avaliando.



Fotos 13 e 14 – Vista do terreno avaliando junto à Rod. Admar Gonzaga.



Fotos 15 e 16 – Portão de acesso e vista interna do Galpão do Almojarifado



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



Fotos 17 e 18 – Vista interna e Fachada dos Fundos do Almoarifado



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

ANEXO II - PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA

PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Norte da ilha e outros bairros - Florianópolis/SC (Dezembro/2025)																		
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link da Foto	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBGE 2022	Testada	Gabarrito padrão	Gabarrito c/ ADH	Coef. Apr. Máx	Dist. ao mar	Posição
1		M Santos Imobiliária LTDA CRECI: 9283J TE0345 MSAQ	https://www.msantosimobiliaria.com.br/immovel/terreno-florianopolis-511-m/TE0345-MSAQ	https://img.s.kentico.io/VW8CUKQ2Tnp3d1URDEVtcszshnW9JfjZ591VWvXar7v5Znen3XVedMHI0VR0rm44Cp07o6xvEqB8Wiv7n6fzfo0pkocyaIYvopwUEU0KaoC545FhpT7u5DGAfacbqmMUpNriahvV7KQYfIYE9wIqgfb7iH2zfam15Vx++vjl	27°35'08,8" S 48°29'42,1" W	Rua Rodrigo Rampinelli Jeremias, s/n - Itacorubi, Florianópolis (Rua B - LOTEAMENTO MIRANTE DAS BAIAS, SN - Itacorubi)	Itacorubi	ARP-2.5	1.299.000,00	510,56	2.544,27	7.939,85	15,00	2	2	2,40	5.290,00	Meio de Quadra
2		M Santos Imobiliária LTDA CRECI: 9283J TE0418 MSAQ	https://www.msantosimobiliaria.com.br/immovel/terreno-florianopolis-614-m/TE0418-MSAQ	https://img.s.kentico.io/VW8CUKQ2Tnp3d1URDEVtcszshnW9JfjZ591VWvXar7v5Znen3XVedMHI0VR0rm44Cp07o6xvEqB8Wiv7n6fzfo0pkocyaIYvopwUEU0KaoC545FhpT7u5DGAfacbqmMUpNriahvV7KQYfIYE9wIqgfb7iH2zfam15Vx++vjl	27°35'07,8" S 48°29'41,9" W	Rua Rodrigo Rampinelli Jeremias, s/n - Itacorubi, Florianópolis (Rua B - LOTEAMENTO MIRANTE DAS BAIAS, SN - Itacorubi)	Itacorubi	ARP-2.5	1.324.000,00	614,26	2.155,44	7.939,85	15,00	2	2	2,40	5.350,00	Meio de Quadra
3		Vsi Imóveis Creec: 7957 F SC Código do anunciante: TE00280 Código no Viva Real: 276748915	https://www.vivareal.com.br/immovel/terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-855m2-venda-R5970000-Id-276748915/?source=ranking&2Crp	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-https://s3.amazonaws.com/84b30956410536654333/loteterreno-a-venda-855m-no-saco-grande-florianopolis-web?function=fit-in&dimension=870x707&source=fa	27°33'05,2" S 48°29'41,4" W	Servidão Manoel Amaro Laureano, s/n - Saco Grande, Florianópolis - SC	Itacorubi	ZEIS-2	970.000,00	855,00	1.134,50	2.866,26	18,50	4	4	2,34	2.760,00	Meio de Quadra
4		Duda Imóveis Florianópolis Código do anunciante: 42011 Código no Viva Real: 2848921726	https://www.vivareal.com.br/immovel/terreno-itacorubi-bairros-florianopolis-1024m2-venda-R51635000-Id-2848921726/?source=showcases&2Crp	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-https://s3.amazonaws.com/84b30956410536654333/loteterreno-a-venda-1024m-no-itacorubi-florianopolis-web?function=fit-in&dimension=870x707	27°35'09,3" S 48°29'42,1" W	Rua Rodrigo Rampinelli Jeremias, 172 - Itacorubi, Florianópolis - SC (Rua B - LOTEAMENTO MIRANTE DAS BAIAS, SN - Itacorubi)	Itacorubi	ARP-2.5	1.635.000,00	1.023,74	1.597,09	7.939,85	18,00	2	2	2,40	5.290,00	Meio de Quadra
5		Gratha Imóveis Vendas Código do anunciante: 15245 Código no Viva Real: 2721667536	https://www.vivareal.com.br/immovel/terreno-itacorubi-bairros-florianopolis-1890m2-venda-R54687000-Id-2721667536/?source=ranking&2Crp	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-https://s3.amazonaws.com/84b30956410536654333/loteterreno-a-venda-1890m-no-itacorubi-florianopolis-web?function=fit-in&dimension=870x707	27°34'44,7" S 48°30'16,8" W	R. Pastor William Richard Schaeider Filho, 1231 - Itacorubi, Florianópolis - SC	Itacorubi	ARM-3.5	4.687.000,00	1.890,00	2.479,89	8.341,10	13,00	3	5	3,05	4.180,00	Meio de Quadra
6		MY BROKER FLORIPA EMPREENDIMENTOS CRECI 5465 Ref: 54109	https://www.chavesnacao.com.br/immovel/terreno-a-venda-florianopolis-itacorubi-6m2-R56400000-Id-18991257/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/1200x0800/N75/immovels/391415/18991257/sc-florianopolis-itacorubi-servidao-do-palmeiras-terreno-a-venda-6564379-7.jpg	27°35'14,1" S 48°29'38,7" W	Servidão do Palmeiras, s/n - Itacorubi, Florianópolis - SC	Itacorubi	ARP-2.5	6.400.000,00	6.394,66	1.000,84	8.471,87	50,26	2	2	2,40	5.510,00	Meio de Quadra
7		IMÓVEIS ROBRIGO RIBEIRO CRECI 6786 Ref: T40	https://www.chavesnacao.com.br/immovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-305m2-R54790000-Id-26028004/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/1200x0800/N75/immovels/215415/26028004/sc-florianopolis-trindade-rua-joao-de-deus-machado-terreno-a-venda-5711108-1.jpg	27°35'38,6" S 48°31'11,4" W	Rua João de Deus Machado, s/n, Trindade, Florianópolis	Trindade	ARM-5.5	1.790.000,00	305,00	5.866,85	7.706,94	40,00	5	5	4,35	5.520,00	Esquina
8		Gratha Imóveis Vendas Código no Viva Real: 2659438966	https://www.vivareal.com.br/immovel/terreno-trindade-bairros-florianopolis-325m2-venda-R51650000-Id-2659438966/?source=ranking&2Crp	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-https://s3.amazonaws.com/84b30956410536654333/loteterreno-a-venda-325m-no-trindade-florianopolis-web?function=fit-in&dimension=870x707	27°35'35,2" S 48°31'07,5" W	Rua Professor Odilon Fernandes - Trindade, Florianópolis - SC	Trindade	ARM-5.5	1.650.000,00	325,00	5.076,92	6.579,87	40,53	5	5	4,35	4.750,00	Meio de Quadra
9		Trindade Imóveis CRECI 2334 Ref: 6068	https://www.chavesnacao.com.br/immovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-343m2-R52000000-Id-29247828/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/000x0000/N75/immovels/43581/29247828/sc-florianopolis-trindade-rua-trajano-margarida-terreno-a-venda-6708959d-1.jpg	27°34'48,9" S 48°31'27,2" W	Rua Trajano Margarida, 343, Trindade, Florianópolis	Trindade	AMC-8.5	2.000.000,00	343,00	5.830,90	6.826,27	12,20	8	10	5,61	3.950,00	Meio de Quadra
10		MY BROKER FLORIPA EMPREENDIMENTOS CRECI 5465 Ref: 155441	https://www.chavesnacao.com.br/immovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-377m2-R51200000-Id-39736993/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/1200x0800/N75/immovels/391415/39736993/sc-florianopolis-trindade-rua-piogogio-manoel-pires-terreno-a-venda-59147969-1.jpg	27°35'02,4" S 48°31'29,7" W	Rua Trajano Margarida, s/n, Trindade, Florianópolis	Trindade	ARM-5.5	1.700.000,00	377,00	4.509,28	7.808,14	17,50	5	5	4,35	4.390,00	Meio de Quadra
11		SEITER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA Código do anunciante: TE00122 Cód. ImoveWeb: 2976852786	https://www.imoveweb.com.br/terreno-a-venda-trindade-florianopolis-2976852786.htm?sc=real-estate-portal-florianopolis-landing-original-R&An_pos=1&n_pos=13	https://img.br.imoveweb.com/avos/resize/2/2976852786/1200x1200/3701851018.jpg	27°34'56,1" S 48°31'31,3" W	Rua Trajano Margarida, s/n, Trindade, Florianópolis	Trindade	ARM-5.5	1.800.000,00	449,40	4.005,34	6.726,50	24,00	5	5	4,35	4.240,00	2 Testadas
12		Investi Negócios Imobiliária Ltda Código do anunciante: TE0438 Código no Viva Real: 2725402980	https://www.vivareal.com.br/immovel/terreno-trindade-bairros-florianopolis-1600m2-venda-R52950000-Id-2725402980/?source=ranking&2Crp	https://resizedimg.vivareal.com/img/vr-https://s3.amazonaws.com/84b30956410536654333/loteterreno-a-venda-1600m-no-trindade-florianopolis-web?function=fit-in&dimension=870x707&source=fa	27°35'04,1" S 48°31'43,0" W	R. Prof. Adriano Mosimán - Trindade	Trindade	ARP-2.5	2.950.000,00	1.600,00	1.843,75	6.862,70	23,50	2	2	2,40	4.510,00	Meio de Quadra



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

PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Norte da ilha e outros bairros - Florianópolis/SC (Dezembro/2025)																		
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link da Foto	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prç Unit	Renda IBOGE 2022	Testada	Gabarito padrão	Gabarito c/ ADH	Coef. Apr. Máx	Dist. ao mar	Posição
13		Imobiliária Santo Antonio Creci: 04336-J-SC Cod. do anunciante: 599 Código no Viva Real: 2799607922	https://www.vivareal.com.br/move/lote-terreno-monte-verde-bairros-florianopolis-360m2-venda-R\$500000-id-2799607922/?source=ranking%2Ccp	https://resizedimgs.vivareal.com/img/vr-listing/689a4c29d0e5a0747444df00d473fca/loteterreno-a-venda-360m-no-monte-verde-florianopolis.webp?action=fit&dimension=870x707	27°33'24.8" S 48°29'52.0" W	Rua do Carandá, 72 - Monte Verde, Florianópolis - SC	Monte Verde	ARM-4.5	600.000,00	360,00	1.666,67	3.401,38	32,00	4	4	3,70	2.710,00	Melo de Quadra
14		Bella Floripa (48) 99133-3331 CRECI: 48783 TE0242-B89	https://www.bellafloripaimoveis.com.br/imovel/terreno-de-2-975-m-joao-paulo-florianopolis-TE0242-8897romesale	https://img.kentlo.io/VVRCJKQ2Tnp3d18RDDBvIszkhW9Up9z50hDvbnh89kavvinoIuaMnByHfNP:00K8ScFWw+VlF+VvYtUu0cR+ZqjV5ouY3NmE:UmGpM3tm7mH0u1n1WzrYdYellaXoOade7c1+siD2H8NajGC23cp+42m2UrZqkWT	27°33'44.0" S 48°30'14.1" W	Rodovia José Carlos Daux, s/n - Monte Verde, Florianópolis/SC	Monte Verde	AMC4,5	4.490.000,00	2.975,00	1.509,24	6.455,34	29,20	4	4	4,30	1.330,00	Melo de Quadra
15		Equipe Associada Imóveis CRECI - 64197 (48) 9 9102-4991	https://equipeassociadaimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-saco-grande-em-florianopolis-sc-13820	https://oracledocs.com/1/grpfile/bhdt1/b/tecimib-production/0/media/13197836-4265-4512-8f45-1a83087963a/properties/d8b198bb-24e9-4ad6-863a-f6511888bb7/images/eb4c8b02	27°33'38.2" S 48°30'11.2" W	Rodovia José Carlos Daux, s/n - Monte Verde, Florianópolis/SC	Monte Verde	AMC 4,5	12.000.000,00	4.008,16	2.993,89	5.936,89	65,00	4	4	4,30	3.800,00	Melo de Quadra
16		Gralha Imóveis Vendas Creci: 83848-J-SC Código do anunciante: 3537 Código no Viva Real: 2743127460	https://www.vivareal.com.br/move/lote-terreno-joao-paulo-bairros-florianopolis-346m2-venda-R\$1450000-id-2743127460/?source=showcas&e2Cldp	https://resizedimgs.vivareal.com/img/vr-listing/ce72e1a8a6528f0ab7913b74bd41d3/loteterreno-a-venda-346m-no-joao-paulo-florianopolis.webp?action=fit&dimension=870x707	27°33'30.0" S 48°30'49.9" W	Rua Almirante Barroso, s/n - Joao Paulo, Florianópolis - SC	Joao Paulo	ARP-2.5	1.450.000,00	546,35	2.653,98	9.500,17	12,10	2	2	2,40	1.680,00	Melo de Quadra
17		My Broker Floripa Código do anunciante: 143916 Código no Zap: 2839574436	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-saco-grande-florianopolis-sc-855m2-id-2839574436/?source=ranking%2Ccp	https://resizedimgs.zapimoveis.com.br/mn/1200x0800/N/75/moveis-br/mn/1200x0800/N/75/loteterreno-a-venda-855m-no-joao-paulo-florianopolis.webp?action=fit&dimension=870x707&seofals	27°33'20.4" S 48°30'25.4" W	Rua Duvenet Amaro Cardoso, s/n - Joao Paulo, Florianópolis - SC	Joao Paulo	ARP-2.5	2.700.000,00	855,00	3.157,89	7.631,39	61,00	2	2	2,40	1.890,00	Esquina
18		AUXILIADORA PREDIAL - JURERÉ INTERNACIONAL CRECI 143 Ref: 424653	https://www.chavesnacao.com.br/move/lote-terreno-a-venda-sc-florianopolis-joao-paulo-906m2-R\$3500000-id-19951453/?related&ds=uae	https://www.chavesnacao.com.br/mn/1200x0800/N/75/moveis-br/mn/1200x0800/N/75/loteterreno-a-venda-906m-no-joao-paulo-florianopolis.webp?action=fit&dimension=870x707&seofals	27°33'19.2" S 48°30'29.4" W	Rua Ademair Adão, s/n, esquina com R. Prof. Salvo Gullhorn Gontzaga - Joao Paulo, Florianópolis - SC	Joao Paulo	ARP-2.5	3.500.000,00	906,00	3.863,13	7.932,46	62,30	2	2	2,40	1.780,00	Esquina
19		Dalton Andrade Imóveis Creci: 01582-J-SC Código do anunciante: 13-57072 Código no Viva Real: 2842346029	https://www.vivareal.com.br/move/lote-terreno-joao-paulo-bairros-florianopolis-1533m2-venda-R\$2500000-id-2842346029/?source=showcas&e2Cldp	https://resizedimgs.vivareal.com/img/vr-listing/421908c00e00870eae992fedc992828c2/loteterreno-a-venda-1533m-no-joao-paulo-florianopolis.webp?action=fit&dimension=870x707	27°33'24.3" S 48°30'39.2" W	Rua Jornalista Nivaldo Villela, s/n - Joao Paulo, Florianópolis - SC	Joao Paulo	ARP-2.5	2.750.000,00	1.533,00	1.793,87	9.260,82	37,00	2	2	2,40	630,00	Melo de Quadra
20		Santa Ilha Imóveis Código do anunciante: 67262 Código no Viva Real: 2809776929	https://www.vivareal.com.br/move/lote-terreno-joao-paulo-bairros-florianopolis-10345m2-venda-R\$3000000-id-2809776929/?source=showcas&e2Cldp	https://resizedimgs.vivareal.com/img/vr-listing/b86040a951421584b90463875e56e9c/loteterreno-a-venda-10345m-no-joao-paulo-florianopolis.webp?action=fit&dimension=870x707	27°33'33.1" S 48°30'57.4" W	Rodovia Joao Paulo, 1588 - Joao Paulo, Florianópolis - SC	Joao Paulo	ARP-2.5	30.000.000,00	10.345,00	2.899,95	9.001,42	63,00	2	2	2,40	1.700,00	2 Testadas
21		Vál Imóveis Creci: 17957-F-SC Código do anunciante: TE00104 Código no Viva Real: 2776748722	https://www.vivareal.com.br/move/lote-terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-360m2-venda-R\$5400000-id-2776748722/?source=showcas&e2Cldp	https://resizedimgs.vivareal.com/img/vr-listing/2f63f904a5313851bb909691af83b3597/loteterreno-a-venda-360m-no-saco-grande-florianopolis.webp?action=fit&dimension=870x707	27°32'12.6" S 48°30'18.9" W	Rua João Gonzaga da Costa, 200 - Saco Grande, Florianópolis - SC (Condomínio Vila Apis)	Saco Grande	ZEIS	640.000,00	360,00	1.777,78	4.743,35	14,00	4	4	2,34	2.020,00	Melo de Quadra
22		HUMBERTO CRECI 15346 Ref: 85870	https://www.chavesnacao.com.br/move/lote-terreno-a-venda-sc-florianopolis-saco-grande-950m2-R\$8000000-id-377061232	https://www.chavesnacao.com.br/mn/1200x0800/N/75/moveis-br/mn/1200x0800/N/75/loteterreno-a-venda-933a0eef-1.jpg	27°32'14.2" S 48°29'58.6" W	Rua 1, Jardim Recanto da Ilha, s/n - Saco Grande, Florianópolis	Saco Grande	ARP-2.5	800.000,00	450,00	1.777,78	7.018,25	15,00	2	2	2,40	2.350,00	Melo de Quadra
23		Ana Maria Gomes Teixeira Creci: 11158-F-SC Código do anunciante: 183 Código no Viva Real: 2818425621	https://www.vivareal.com.br/move/lote-terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-450m2-venda-R\$8000000-id-2818425621/?source=ranking%2Ccp	https://resizedimgs.vivareal.com/img/vr-listing/0a771db316c4581ef5e9e0a759f310f/loteterreno-a-venda-450m-no-monte-verde-florianopolis.webp?action=fit&dimension=870x707&seofals	27°32'15.0" S 48°29'57.7" W	Rua 1, Jardim Recanto da Ilha, s/n - Saco Grande, Florianópolis	Saco Grande	ARP-2.5	800.000,00	450,00	1.777,78	7.018,25	15,00	2	2	2,40	2.360,00	Melo de Quadra
24		WOLF IMOBILIÁRIA Ref: 199849	https://www.chavesnacao.com.br/move/lote-terreno-a-venda-sc-florianopolis-saco-grande-476m2-R\$6500000/id-326667352	https://www.chavesnacao.com.br/mn/00000000/N/75/moveis-br/mn/00000000/N/75/loteterreno-a-venda-88c328c2-2.jpg	27°32'17.9" S 48°30'00.3" W	Rua 2, Jardim Recanto da Ilha, s/n - Saco Grande, Florianópolis	Saco Grande	ARP-2.5	650.000,00	476,46	1.364,23	4.190,82	17,59	2	2	2,40	2.270,00	Melo de Quadra



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

PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Norte da ilha e outros bairros - Florianópolis/SC (Dezembro/2025)																	
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link da Foto	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Prc Unit	Renda IBGE 2022	Testada	Gabarito padrão	Coef. Apr. Max	Dist. ao mar	Posição
25		HUMBERTO CRECI 15346 Ref: 85870	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-saco-grande-901m2-85950000/id-37272887/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/3200x0000/N/75/Imoveis/248439/3272887/sc-florianopolis-saco-grande-rodovia-virgilio-varzea-terreno-a-venda-5878d46d-1.jpg	27°32'19.5"S 48°30'03.4"W	Rua 1, Jardim Recinto da Ilha, s/n - Saco Grande, Florianópolis	Saco Grande	ARF-2.5	950.000,00	601,42	1.579,69	4.190,82	13,00	2	2,40	2.160,00	Meio de Quadra
26		CRÉDITO REAL FLORIANÓPOLIS CENTRO CRECI 6262 J Ref: 74182592	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-saco-grande-800m2-85940000/id-37317553/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/6000x0000/N/75/Imoveis/562783/37317553/sc-florianopolis-saco-grande-rua-pedra-de-listras-terreno-a-venda-692a11ff-9.jpg	27°33'01.2"S 48°29'41.6"W	R. Pedra de Listras, 145 - Saco Grande, Florianópolis - SC	Saco Grande	ZEIS-2	940.000,00	800,00	1.175,00	2.938,96	15,50	4	2,34	2.710,00	Meio de Quadra
27		Auxiliadora Predial - Juvêri Código do anunciante: 488466 Código no Viva Real: 2772238713	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-2309m2-venda-R54000000-Id-2772238713/?source=rankings%2Ccp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/64ac9eba704f47bbfae3e67146726a2/loteterreno-a-venda-2309m-no-saco-grande-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707	27°33'02.1"S 48°29'44.8"W	Rodovia Virgílio Várzea, s/n - Saco Grande, Florianópolis - SC	Saco Grande	ARM-2.5	4.000.000,00	2.309,00	1.732,35	2.938,96	66,00	2	2,40	3.560,00	2 Testadas
28		Gralha Imóveis Vendas Creci: 03848-J-SC Código do anunciante: 16217 Código no Viva Real: 2545889436	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-6363m2-venda-R513800000-Id-2545889436/?source=showcas%2Cclp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/ac3381ee5228e646b0052b7010952791/loteterreno-a-venda-6363m-no-saco-grande-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707	27°32'40.2"S 48°30'10.3"W	Rodovia José Carlos Daux, s/n - Saco Grande, Florianópolis - SC	Saco Grande	AMS2-5 e APLE	13.800.000,00	6.363,00	2.168,79	4.101,45	21,00	2	2,80	1.930,00	Meio de Quadra
29		Gralha Imóveis Vendas Creci: 03848-J-SC Código do anunciante: 27266 Código no Viva Real: 2721667365	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-7805m2-venda-R515000000-Id-2721667365/?source=showcas%2Cclp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/6d90b1444a5a39908c167fca3dab572/loteterreno-a-venda-7805m-no-saco-grande-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707	27°32'12.4"S 48°30'30.9"W	Rodovia Virgílio Várzea, s/n - Saco Grande, Florianópolis - SC	Saco Grande	ZEIS	15.000.000,00	7.805,00	1.921,84	6.424,12	102,30	4	2,34	1.570,00	Meio de Quadra
30		Aan Engenharia & Consultor Código do anunciante: MAX01 Código no Viva Real: 2800980142	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-10711m2-venda-R538000000-Id-2800980142/?source=rankings%2Ccp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/7a801e5e52368e949e72afae3e7ce/loteterreno-a-venda-19713m-no-saco-grande-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707	27°32'15.3"S 48°30'33.8"W	Rodovia José Carlos Daux, s/n - Saco Grande, Florianópolis - SC	Saco Grande	AMC 4.5	38.000.000,00	19.713,00	1.927,66	5.677,50	67,40	4	4,30	1.690,00	Meio de Quadra
31		Auxiliadora Predial - Juvêri Internacional Código do anunciante: 491863 Código no Viva Real: 2772093354	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-18752m2-venda-R552000000-Id-2772093354/?source=rankings%2Ccp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/18a278f1e19685af9141a0d1b8d9e17c/loteterreno-a-venda-18752m-no-saco-grande-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707	27°32'09.4"S 48°30'38.6"W	Rodovia José Carlos Daux, s/n - Saco Grande, Florianópolis - SC	Saco Grande	AMC-4.5	53.200.000,00	19.763,00	2.893,28	7.018,25	425,00	4	6	1.470,00	Esquina
32		Vilmo Costa Filho Creci: 04401-F-SC	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-saco-grande-bairros-florianopolis-2300m2-venda-R538000000-Id-268232741/?source=rankings%2Ccp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/e9b9a4b1ae7559ae10340b6f6e72813/loteterreno-a-venda-2300m-no-saco-grande-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707	27°32'16.9"S 48°30'32.3"W	Rodovia José Carlos Daux, 5199 - Saco Grande, Florianópolis - SC	Saco Grande	AMC 4.5	38.000.000,00	23.000,00	1.652,17	5.677,50	65,00	4	4,30	1.740,00	Meio de Quadra
33		Ednaide Vieira Creci: 14531-F-SC Código do anunciante: TV - 13 Código no Viva Real: 2784582621	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-cacupe-bairros-florianopolis-480m2-venda-R56500000-Id-2784582621/?source=rankings%2Ccp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/a11d57b7467ca85b70399cc34078a3/loteterreno-a-venda-480m-no-saco-grande-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707&seo=faiss	27°32'11.0"S 48°30'49.4"W	Serviário Antônio Cordeiro, 137 - Cacupé, Florianópolis - SC	Cacupé	APL-E	650.000,00	480,00	1.354,17	7.018,25	20,08	2	2,20	1.220,00	Meio de Quadra
34		Metta Imobiliária Creci: 02989-J-SC Código do anunciante: 1E1294 Código no Viva Real: 2840961525	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-cacupe-bairros-florianopolis-513m2-venda-R51690000-Id-2840961525/?source=rankings%2Ccp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/1e8e6546c791caed97a56414b08755/loteterreno-a-venda-513m-no-cacupe-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707	27°32'28.4"S 48°30'55.4"W	Estrada Haroldo Soares Glavan, 929 - Cacupé, Florianópolis - SC (Condomínio Casa Blanca)	Cacupé	ARP-2.5	1.680.000,00	513,00	3.294,35	7.042,53	19,00	2	2,40	766,00	Meio de Quadra
35		Metta Imobiliária Creci: 02989-J-SC Código do anunciante: 1E1238 Código no Viva Real: 1590865501	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-cacupe-bairros-florianopolis-300m2-venda-R53800000-Id-1590865501/?source=showcas%2Ccp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/6a4b400aa4b57668618acc46d28e33/loteterreno-a-venda-300m-no-cacupe-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707&seo=faiss	27°31'18.8"S 48°31'22.2"W	Estrada Haroldo Soares Glavan, 5241 - Cacupé, Florianópolis - SC	Cacupé	APL-E	3.800.000,00	3.000,00	1.266,67	8.677,20	32,30	2	2,20	40,00	Meio de Quadra
36		FI Cia Imobiliária Creci: 04110-J-SC Código do anunciante: 195855 Código no Viva Real: 2846131858	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-cacupe-bairros-florianopolis-6915m2-venda-R54998000-Id-2846131858/?source=rankings%2Ccp	https://resizetimg.vivareal.com/img/vr-listing/58d662c7784f2098d0da1b20b4178e/loteterreno-a-venda-6915m-no-cacupe-florianopolis.webp?action=fit-in&dimension=870x707&seo=faiss	27°31'23.9"S 48°31'26.5"W	Estrada Haroldo Soares Glavan, 5040 - Cacupé, Florianópolis - SC	Cacupé	ARP-2.5	4.988.000,00	6.915,46	722,73	8.677,20	20,10	2	2,40	75,00	Meio de Quadra



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

PESQUISA DE MERCADO - Terreno Urbano - Norte da ilha e outros bairros - Florianópolis/SC (Dezembro/2025)																		
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Link da Foto	Coordenadas	Informação do Lote e Endereço	Bairro	Zona Urb.	Valor	Área	Preç Unit	Renda IBGE 2022	Testada	Gabarito padrão	Gabarito c/ AD/H	Coef. Apr. Máx	Dist. ao mar	Posição
37		Melhor Imóveis Bairro Comborãe Creci: 04355-J-SC Código de anunciante: TE:6881 Código no Viva Real: 2830682744	https://www.vivareal.com.br/mostrar-lote-terreno-casuarina-bairros-florianopolis-12000m2-venda-8512000000-id-2830682744/?source=rankings-2?cp	https://residencias.vivareal.com/ima/vr/istina/5c8000d388025b3ed0d46a5e2962db/loteterreno-a-venda-12000m-no-cacupe-florianopolis-crip?action=fit-in&dimension=870x707&crop=false	27°32'31.1"S 48°31'08.8"W	Estrada Haroldo Soares Glavan, s/n Cacupé, Florianópolis - SC	Cacupé	APL-E	12.000.000,00	12.000,00	1.000,00	9.397,83	87,70	2	2	0,20	766,00	Melo de Quadra
38		GRALHA IMÓVEIS CRECI 3848 Ref: 28791	https://www.chavesnacao.com.br/mostrar-terreno-a-venda-sc-florianopolis-santo-antonio-de-lisboa-2200m2-8559600000/id-13956089/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/00000000/N/75/mostrar/30429/13996885/sc-florianopolis-santo-antonio-de-lisboa-rodovia-rose-carlos-claude-terreno-a-venda-64459423-13.jpg	27°31'24.7"S 48°30'54.1"W	Rodovia José Carlos Daux, s/n, Santo Antônio de Lisboa, Florianópolis	Sto Ant. de Lisboa	AMS-2.5 (E)	5.550.000,00	2.200,00	2.522,73	8.900,21	22,00	2	4	2,80	553,00	Melo de Quadra
39		AUXILIADORA PRELIAL CAMPECHE CRECI 143 Ref: 429620	https://www.chavesnacao.com.br/mostrar-terreno-a-venda-sc-florianopolis-santo-antonio-de-lisboa-3600m2-8530000000/id-15328371/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/120000000/N/75/mostrar/129904/15328371/sc-florianopolis-santo-antonio-de-lisboa-estrada-caminho-dos-acores-terreno-a-venda-64483280-1.jpg	27°31'45.6"S 48°30'55.4"W	Estrada Caminho dos Acores, s/n, Santo Antônio de Lisboa, Florianópolis	Sto Ant. de Lisboa	ATR-2.5 45% APL-E 85%	3.000.000,00	3.600,00	833,33	7.910,54	80,00	2	2	2,40	1.040,00	Melo de Quadra
40		CASAMARE IMÓVEIS CRECI 8674 Ref: MAF4595	https://www.chavesnacao.com.br/mostrar-terreno-a-venda-sc-florianopolis-santo-antonio-de-lisboa-557m2-8549000000/id-28128751/	https://www.chavesnacao.com.br/imm/120000000/N/75/mostrar/529945/28128751/sc-florianopolis-santo-antonio-de-lisboa-rua-aldo-queiroz-terreno-a-venda-67e6a11-1.jpg	27°30'28.8"S 48°30'53.9"W	Rua Aldo Queiroz, 202, Santo Antônio de Lisboa, Florianópolis	Sto Ant. de Lisboa	ARP-2.5	4.000.000,00	4.557,00	877,77	7.671,16	60,00	2	2	2,40	417,00	Melo de Quadra



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

ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Bairro»	«Zona Urb.»	«Valor»	Área	Prç Unit	Renda IBGE 2022	«Testada»
«1»	Itacorubi	ARP-2.5	1.299.000,00	510,56	2.544,27	7.939,85	15,00
2	Itacorubi	ARP-2.5	1.324.000,00	614,26	2.155,44	7.939,85	15,00
3	Itacorubi	ZEIS-2	970.000,00	855,00	1.134,50	2.866,26	18,50
4	Itacorubi	ARP-2.5	1.635.000,00	1.023,74	1.597,09	7.939,85	18,00
«5»	Itacorubi	ARM-3.5	4.687.000,00	1.890,00	2.479,89	8.341,10	13,00
6	Itacorubi	ARP-2.5	6.400.000,00	6.394,66	1.000,84	8.171,87	50,26
7	Trindade	ARM-5.5	1.790.000,00	305,00	5.868,85	7.706,94	40,00
«8»	Trindade	ARM-5.5	1.650.000,00	325,00	5.076,92	6.579,87	40,53
9	Trindade	AMC-8.5	2.000.000,00	343,00	5.830,90	6.826,27	12,20
«10»	Trindade	ARM-5.5	1.700.000,00	377,00	4.509,28	7.608,14	17,50
11	Trindade	ARM-5.5	1.800.000,00	449,40	4.005,34	6.726,50	24,00
12	Trindade	ARP-2.5	2.950.000,00	1.600,00	1.843,75	6.862,70	23,50
13	Monte Verde	ARM-4.5	600.000,00	360,00	1.666,67	3.401,38	32,00
14	Monte Verde	AMC4,5	4.490.000,00	2.975,00	1.509,24	6.455,34	29,20
«15»	Monre Verde	AMC 4.5	12.000.000,00	4.008,16	2.993,89	5.936,89	65,00
16	Joao Paulo	ARP-2.5	1.450.000,00	546,35	2.653,98	9.500,17	12,10
17	Joao Paulo	ARP-2.5	2.700.000,00	855,00	3.157,89	7.631,39	61,00
18	Joao Paulo	ARP-2.5	3.500.000,00	906,00	3.863,13	7.932,48	62,30
19	Joao Paulo	ARP-2.5	2.750.000,00	1.533,00	1.793,87	9.260,82	37,00
20	Joao Paulo	ARP-2.5	30.000.000,00	10.345,00	2.899,95	9.001,42	63,00
«21»	Saco Grande	ZEIS	640.000,00	360,00	1.777,78	4.743,36	14,00
22	Saco Grande	ARP-2.5	800.000,00	450,00	1.777,78	7.018,25	15,00
23	Saco Grande	ARP-2.5	800.000,00	450,00	1.777,78	7.018,25	15,00
24	Saco Grande	ARP-2.5	650.000,00	476,46	1.364,23	4.190,82	17,59
25	Saco Grande	ARP-2.5	950.000,00	601,42	1.579,59	4.190,82	13,00
26	Saco Grande	ZEIS-2	940.000,00	800,00	1.175,00	2.938,96	15,50
27	Saco Grande	ARM-2.5	4.000.000,00	2.309,00	1.732,35	2.938,96	66,00
«28»	Saco Grande	AMS2-5	13.800.000,00	6.363,00	2.168,79	4.101,45	21,00
29	Saco Grande	ZEIS	15.000.000,00	7.805,00	1.921,84	6.424,12	102,30
30	Saco Grande	AMC 4.5	38.000.000,00	19.713,00	1.927,66	5.677,50	67,40
«31»	Saco Grande	AMC-4.5	53.200.000,00	19.753,00	2.693,26	7.018,25	425,00
«32»	Saco Grande	AMC 4.5	38.000.000,00	23.000,00	1.652,17	5.677,50	65,00
33	Cacupé	APL-E	650.000,00	480,00	1.354,17	7.018,25	20,09
«34»	Cacupé	ARP-2.5	1.690.000,00	513,00	3.294,35	7.042,53	19,00
35	Cacupé	APL-E	3.800.000,00	3.000,00	1.266,67	8.677,20	32,30
36	Cacupé	ARP-2.5	4.998.000,00	6.915,46	722,73	8.677,20	20,10
37	Cacupé	APL-E	12.000.000,00	12.000,00	1.000,00	9.397,83	57,70
38	Sto Ant. de Lisboa	AMS-2.5 (*5)	5.550.000,00	2.200,00	2.522,73	8.900,21	22,00
39	Sto Ant. de Lisboa	ATR-2.5 45%	3.000.000,00	3.600,00	833,33	7.910,54	60,00
40	Sto Ant. de Lisboa	ARP-2.5	4.000.000,00	4.557,00	877,77	7.671,16	60,00



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

Nº Am.	«Gabarito padrão»	Gabarito c/ ADI-I	«Coef. Apr. Máx»	«Dist. ao mar»	Posição
«1»	2	2	2,40	5.290,00	Meio de Quadra
2	2	2	2,40	5.330,00	Meio de Quadra
3	4	4	2,34	2.760,00	Meio de Quadra
4	2	2	2,40	5.290,00	Meio de Quadra
«5»	3	5	3,05	4.180,00	Meio de Quadra
6	2	2	2,40	5.510,00	Meio de Quadra
7	5	5	4,35	5.520,00	Esquina
«8»	5	5	4,35	4.750,00	Meio de Quadra
9	8	10	5,61	3.950,00	Meio de Quadra
«10»	5	5	4,35	4.390,00	Meio de Quadra
11	5	5	4,35	4.240,00	2 Testadas
12	2	2	2,40	4.510,00	Meio de Quadra
13	4	4	3,70	2.710,00	Meio de Quadra
14	4	4	4,30	1.330,00	Meio de Quadra
«15»	4	4	4,30	3.800,00	Meio de Quadra
16	2	2	2,40	1.680,00	Meio de Quadra
17	2	2	2,40	1.890,00	Esquina
18	2	2	2,40	1.780,00	Esquina
19	2	2	2,40	630,00	Meio de Quadra
20	2	2	2,40	1.700,00	2 Testadas
«21»	4	4	2,34	2.020,00	Meio de Quadra
22	2	2	2,40	2.350,00	Meio de Quadra
23	2	2	2,40	2.360,00	Meio de Quadra
24	2	2	2,40	2.270,00	Meio de Quadra
25	2	2	2,40	2.160,00	Meio de Quadra
26	4	4	2,34	2.710,00	Meio de Quadra
27	2	4	2,40	3.560,00	2 Testadas
«28»	2	4	2,80	1.930,00	Meio de Quadra
29	4	6	2,34	1.570,00	Meio de Quadra
30	4	6	4,30	1.690,00	Meio de Quadra
«31»	4	6	4,30	1.470,00	Esquina
«32»	4	6	4,30	1.740,00	Meio de Quadra
33	2	2	0,20	1.220,00	Meio de Quadra
«34»	2	2	2,40	756,00	Meio de Quadra
35	2	2	0,20	40,00	Meio de Quadra
36	2	2	2,40	75,00	Meio de Quadra
37	2	2	0,20	756,00	Meio de Quadra
38	2	4	2,80	553,00	Meio de Quadra
39	2	2	2,40	1.040,00	Meio de Quadra
40	2	2	2,40	417,00	Meio de 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 $\pm 2,00$ 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 Urb. (variável não utilizada no modelo)
- Valor (variável não utilizada no modelo)
- Área: [m²].
- Renda IBGE 2022: [R\$].
- Testada: [m]. (variável não utilizada no modelo)
- Gabarito padrão (variável não utilizada no modelo)
- Gabarito c/ ADI-I
- Coef. Apr. Máx (variável não utilizada no modelo)
- Dist. ao mar: [m]. (variável não utilizada no modelo)
- Posição - Classificação: Meio de Quadra = 1; 2 Testadas = 2; Esquina = 3;

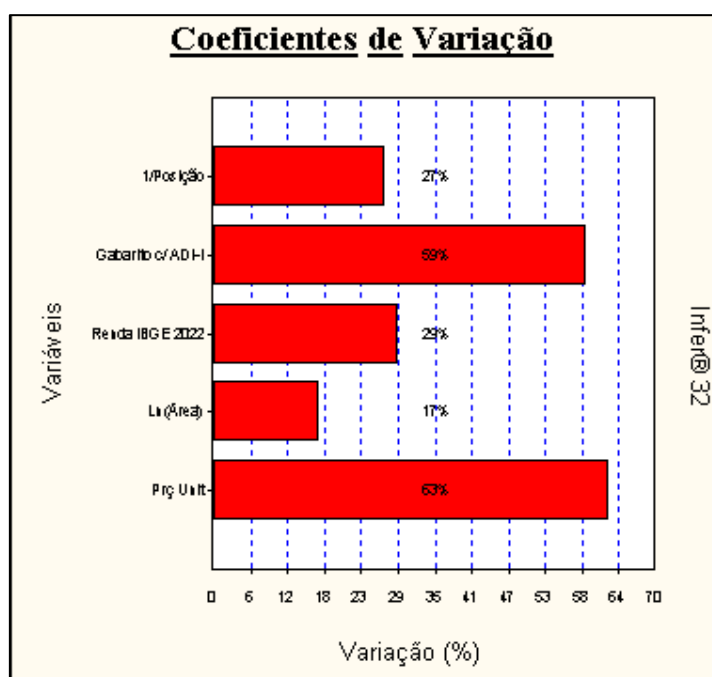
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 30
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 25
Desvio padrão da regressão	: 355,1044

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Prç Unit	2094	1309,4711	62,54%
Ln(Área)	7,3008	1,2166	16,66%
Renda IBGE 2022	6896	2013,0849	29,19%
Gabarito c/ ADI-I	3	1,8519	59,11%
1/Posição	0,8833	0,2403	27,21%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 20.

Distribuição das Variáveis

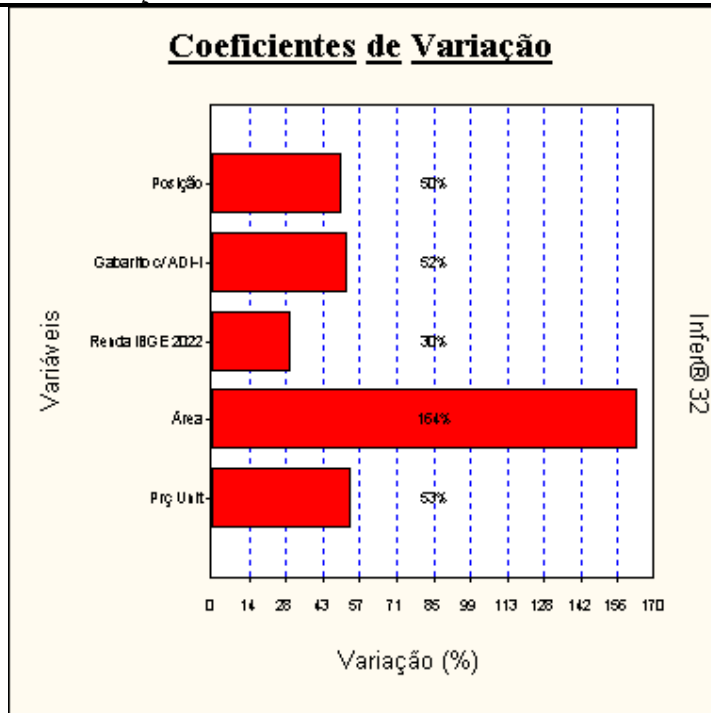




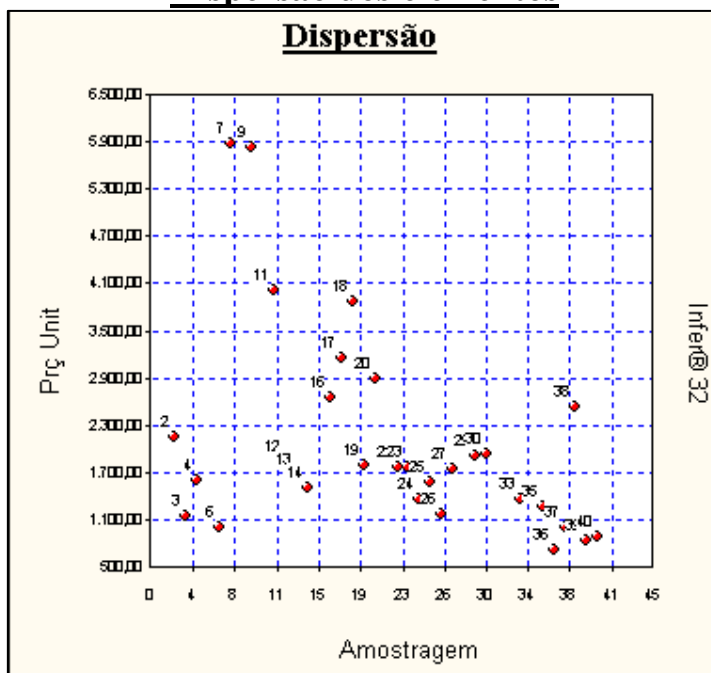
Estadísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Prç Unit	2093,84	1309,4711	722,73	5868,85	5146,12	62,5393
Área	3148,76	4413,4819	305,00	19713,00	19408,00	140,1657
Renda IBGE 2022	6895,78	2013,0849	2866,26	9500,17	6633,91	29,1930
Gabarito c/ ADI-I	3	1,8519	2	10	8	59,1062
Posição	1,3000	0,6512	1,0000	3,0000	2,0000	50,0968

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

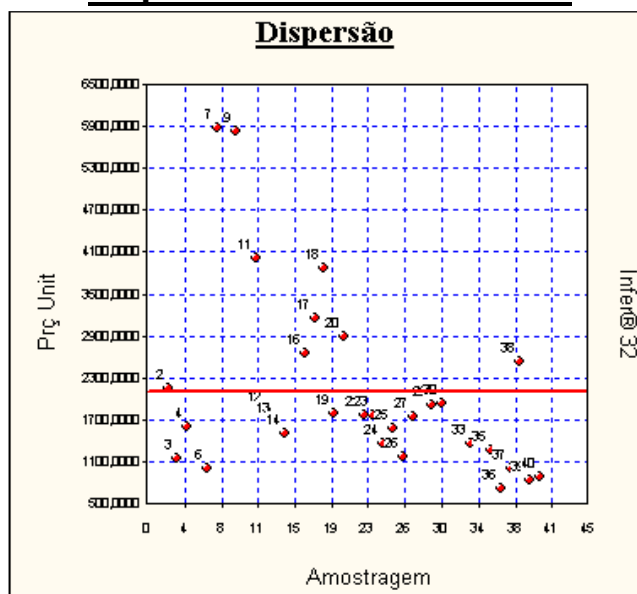


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Prç Unit.

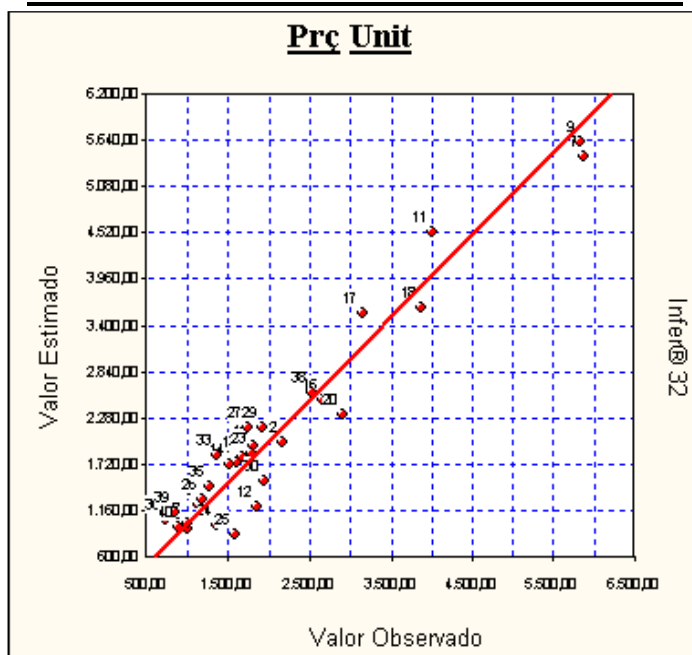
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
2	2.155,44	1.979,39	-176,05	-8,1676 %
3	1.134,50	1.234,79	100,29	8,8404 %
4	1.597,09	1.737,45	140,36	8,7886 %
6	1.000,84	938,87	-61,97	-6,1916 %
7	5.868,85	5.450,41	-418,44	-7,1298 %
9	5.830,90	5.619,46	-211,44	-3,6263 %
11	4.005,34	4.518,94	513,60	12,8228 %
12	1.843,75	1.204,95	-638,80	-34,6466 %
13	1.666,67	1.803,97	137,30	8,2378 %
14	1.509,24	1.713,76	204,52	13,5515 %
16	2.653,98	2.499,87	-154,11	-5,8069 %
17	3.157,89	3.553,69	395,80	12,5338 %
18	3.863,13	3.615,98	-247,15	-6,3977 %
19	1.793,87	1.939,87	146,00	8,1386 %
20	2.899,95	2.325,38	-574,57	-19,8132 %
22	1.777,78	1.852,14	74,36	4,1825 %
23	1.777,78	1.852,14	74,36	4,1825 %
24	1.364,23	982,49	-381,74	-27,9823 %
25	1.579,59	872,17	-707,42	-44,7850 %
26	1.175,00	1.287,95	112,95	9,6129 %
27	1.732,35	2.153,04	420,69	24,2846 %
29	1.921,84	2.171,60	249,76	12,9959 %
30	1.927,66	1.510,26	-417,40	-21,6531 %
33	1.354,17	1.821,57	467,40	34,5154 %
35	1.266,67	1.447,94	181,27	14,3110 %
36	722,73	1.052,38	329,65	45,6115 %
37	1.000,00	1.006,08	6,08	0,6079 %
38	2.522,73	2.585,29	62,56	2,4798 %
39	833,33	1.133,12	299,79	35,9749 %
40	877,77	950,13	72,36	8,2436 %

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

$$[\text{Prç Unit}] = 4464,6 - 473,65 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,2980 \times [\text{Renda IBGE 2022}] + 461,99 \times [\text{Gabarito c/ ADI-I}] - 2734,3 / [\text{Posição}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Prç Unit}] = 4464,6 - 473,65 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,2980 \times [\text{Renda IBGE 2022}] + 461,99 \times [\text{Gabarito c/ ADI-I}] - 2734,3 / [\text{Posição}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -473,6477	57,3940	-549,1981	-398,0973
Renda IBGE 2022	b2 = 0,2980	0,0360	0,2505	0,3455
Gabarito c/ ADI-I	b3 = 461,9907	37,4818	412,6517	511,3298
Posição	b4 = -2734,2774	278,7530	-3101,2127	-2367,3422

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9678
 Valor t calculado : 19,22
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,060 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9366
 Coeficiente r² ajustado : 0,9265

Classificação: Correlação Fortíssima



Tabela de Somatórios

	1	Prç Unit	Área	Renda IBGE 2022	Gabarito c/ ADI-I	Posição
Prç Unit	62815,0700	1,8125x10 ⁸	4,3893x10 ⁵	4,4500x10 ⁸	2,3677x10 ⁵	49903,0033
Área	219,0249	4,3893x10 ⁵	1641,9902	1,5310x10 ⁶	681,1638	194,6229
Renda IBGE 2022	2,0687x10 ⁵	4,4500x10 ⁸	1,5310x10 ⁶	1,5440x10 ⁹	6,1506x10 ⁵	1,8202x10 ⁵
Gabarito c/ ADI-I	94,0000	2,3677x10 ⁵	681,1638	6,1506x10 ⁵	394,0000	82,5000
Posição	26,5000	49903,0033	194,6229	1,8202x10 ⁵	82,5000	25,0833

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	4,6574x10 ⁷	4	1,1643x10 ⁷	92,34
Residual	3,1524x10 ⁶	25	1,2609x10 ⁵	
Total	4,9726x10⁷	29	1,7147x10⁶	

F Calculado : 92,34

F Tabelado : 3,549 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 1,3x10⁻¹²%

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	Renda IBGE 2022	Gabarito c/ ADI-I	Posição
Prç Unit	1,0000	-0,4257	0,1550	0,5682	-0,6118
Área	-0,4257	1,0000	0,2917	-0,0783	0,1357
Renda IBGE 2022	0,1550	0,2917	1,0000	-0,3065	-0,0508
Gabarito c/ ADI-I	0,5682	-0,0783	-0,3065	1,0000	-0,0413
Posição	-0,6118	0,1357	-0,0508	-0,0413	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Prç Unit	Área	Renda IBGE 2022	Gabarito c/ ADI-I	Posição
Prç Unit	∞	-2,352	0,784	3,452	-3,867
Área	-2,352	∞	1,525	-0,393	0,685
Renda IBGE 2022	0,784	1,525	∞	-1,610	-0,2541
Gabarito c/ ADI-I	3,452	-0,393	-1,610	∞	-0,2068
Posição	-3,867	0,685	-0,2541	-0,2068	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,060 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3163

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-8,739	4,5x10 ⁻⁷ %	Sim
Renda IBGE 2022	b2	9,098	2,1x10 ⁻⁷ %	Sim
Gabarito c/ ADI-I	b3	12,98	1,3x10 ⁻¹⁰ %	Sim
Posição	b4	-9,965	3,4x10 ⁻⁸ %	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) = 0,8562

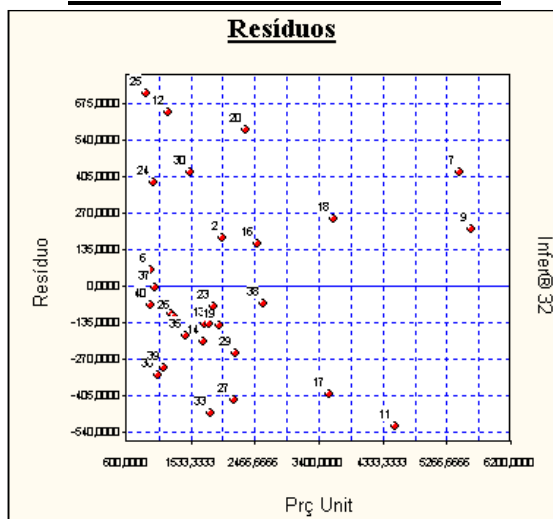
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-8,253	6,6x10 ⁻⁷ %
Renda IBGE 2022	b2	8,258	6,6x10 ⁻⁷ %
Gabarito c/ ADI-I	b3	12,33	2,0x10 ⁻¹⁰ %
Posição	b4	-9,809	2,4x10 ⁻⁸ %

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Prç Unit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
2	2155,4400	1979,3915	176,0484	0,4957	0,5205	30993,0541
3	1134,5000	1234,7940	-100,2940	-0,2824	-0,3114	10058,8880
4	1597,0900	1737,4524	-140,3624	-0,3952	-0,4096	19701,6236
6	1000,8400	938,8723	61,9676	0,1745	0,1836	3839,9856
7	5868,8500	5450,4113	418,4386	1,1783	1,4100	1,7509x10 ⁵
9	5830,9000	5619,4550	211,4449	0,5954	0,9944	44708,9525
11	4005,3400	4518,9364	-513,5964	-1,4463	-1,5905	2,6378x10 ⁵
12	1843,7500	1204,9539	638,7960	1,7988	1,8502	4,0806x10 ⁵
13	1666,6700	1803,9662	-137,2962	-0,3866	-0,4224	18850,2469
14	1509,2400	1713,7649	-204,5249	-0,5759	-0,5945	41830,4729
16	2653,9800	2499,8655	154,1144	0,4339	0,4751	23751,2679
17	3157,8900	3553,6934	-395,8034	-1,1146	-1,2725	1,5666x10 ⁵
18	3863,1300	3615,9774	247,1525	0,6959	0,7952	61084,3875
19	1793,8700	1939,8653	-145,9953	-0,4111	-0,4331	21314,6350
20	2899,9500	2325,3770	574,5729	1,6180	1,8679	3,3013x10 ⁵
22	1777,7800	1852,1360	-74,3560	-0,2093	-0,2203	5528,8268
23	1777,7800	1852,1360	-74,3560	-0,2093	-0,2203	5528,8268
24	1364,2300	982,4872	381,7427	1,0750	1,1680	1,4572x10 ⁵
25	1579,5900	872,1700	707,4199	1,9921	2,1553	5,0044x10 ⁵
26	1175,0000	1287,9516	-112,9516	-0,3180	-0,3495	12758,0732
27	1732,3500	2153,0435	-420,6935	-1,1847	-1,4403	1,7698x10 ⁵
29	1921,8400	2171,5998	-249,7598	-0,7033	-0,7852	62380,0045
30	1927,6600	1510,2627	417,3972	1,1754	1,4199	1,7422x10 ⁵
33	1354,1700	1821,5675	-467,3975	-1,3162	-1,3820	2,1846x10 ⁵
35	1266,6700	1447,9436	-181,2736	-0,5104	-0,5310	32860,1531
36	722,7300	1052,3780	-329,6480	-0,9283	-0,9826	1,0866x10 ⁵
37	1000,0000	1006,0793	-6,0793	-0,0171	-0,0186	36,9580
38	2522,7300	2585,2874	-62,5574	-0,1761	-0,1859	3913,4323
39	833,3300	1133,1194	-299,7894	-0,8442	-0,8746	89873,7417
40	877,7700	950,1299	-72,3599	-0,2037	-0,2120	5235,9568

Resíduos x Valor Estimado



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



Gráfico de Resíduos Quadráticos

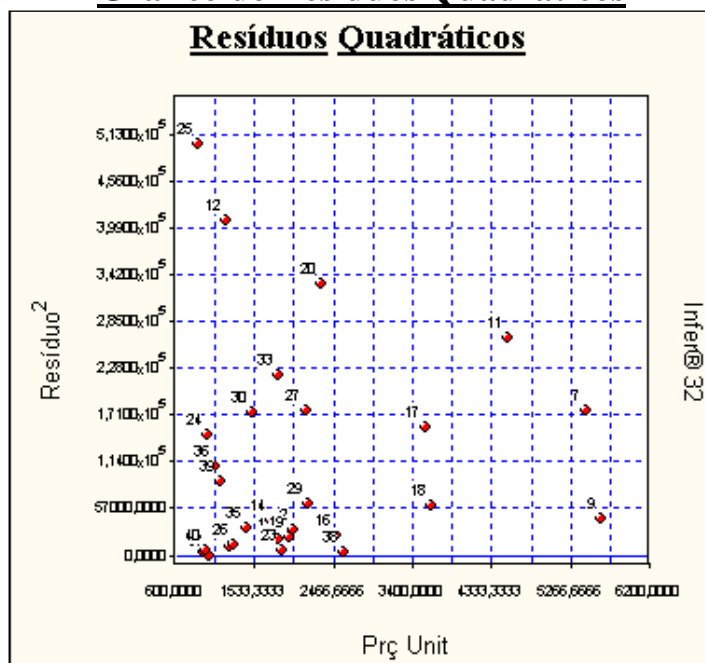


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Prç Unit].

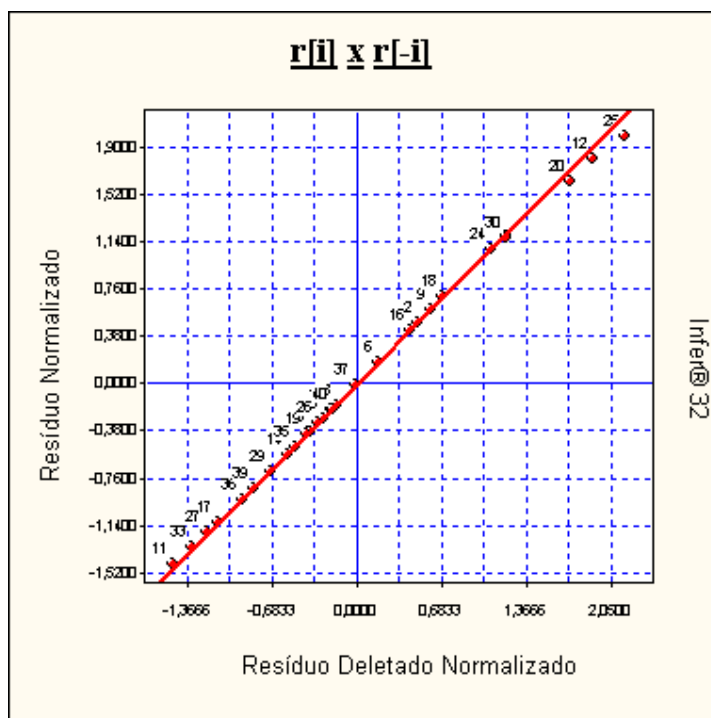
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	194,0785	1,2992x10 ⁵	0,4884	0,5128
3	-121,9230	1,3084x10 ⁵	-0,2772	-0,3057
4	-150,7818	1,3047x10 ⁵	-0,3885	-0,4027
6	68,6179	1,3117x10 ⁵	0,1710	0,1800
7	599,1318	1,2090x10 ⁵	1,2033	1,4399
9	589,7883	1,2615x10 ⁵	0,5953	0,9942
11	-621,1538	1,1806x10 ⁵	-1,4947	-1,6438
12	675,7819	1,1336x10 ⁵	1,8972	1,9513
13	-163,9475	1,3041x10 ⁵	-0,3801	-0,4154
14	-217,9756	1,2949x10 ⁵	-0,5683	-0,5867
16	184,7543	1,3016x10 ⁵	0,4271	0,4677
17	-515,8983	1,2284x10 ⁵	-1,1292	-1,2892
18	322,6397	1,2803x10 ⁵	0,6907	0,7891
19	-162,0376	1,3036x10 ⁵	-0,4043	-0,4259
20	765,7489	1,1302x10 ⁵	1,7090	1,9730
22	-82,3662	1,3109x10 ⁵	-0,2053	-0,2161
23	-82,3662	1,3109x10 ⁵	-0,2053	-0,2161
24	450,6402	1,2418x10 ⁵	1,0832	1,1769
25	828,0631	1,0694x10 ⁵	2,1631	2,3403
26	-136,4453	1,3071x10 ⁵	-0,3124	-0,3433
27	-621,8351	1,2045x10 ⁵	-1,2121	-1,4737
29	-311,2869	1,2811x10 ⁵	-0,6977	-0,7790
30	609,0870	1,2076x10 ⁵	1,2011	1,4509
33	-515,3324	1,2131x10 ⁵	-1,3419	-1,4090
35	-196,2115	1,2987x10 ⁵	-0,5030	-0,5233
36	-369,3725	1,2627x10 ⁵	-0,9276	-0,9819
37	-7,2521	1,3135x10 ⁵	-0,0167	-0,0183
38	-69,6848	1,3117x10 ⁵	-0,1727	-0,1823
39	-321,7954	1,2733x10 ⁵	-0,8401	-0,8704
40	-78,3960	1,3111x10 ⁵	-0,1998	-0,2080



Resíduo x Resíduo Deletado



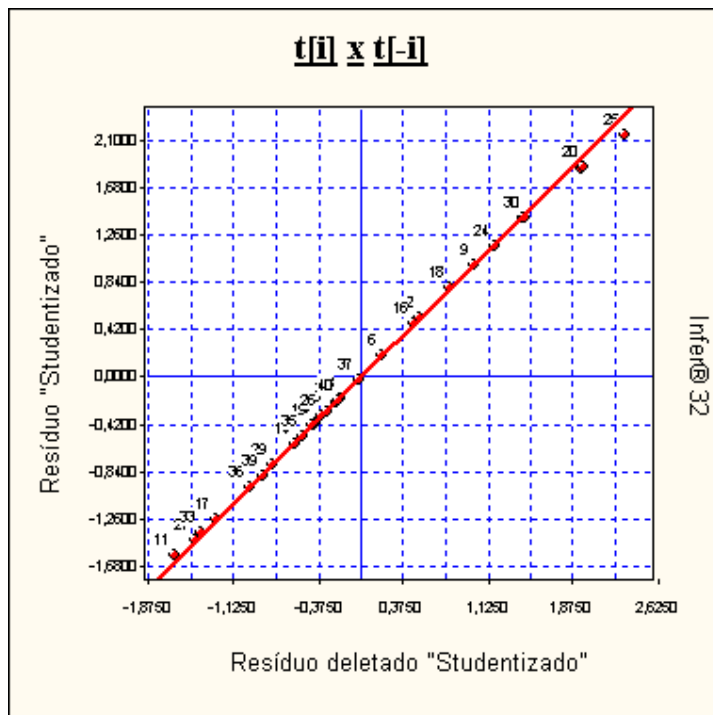
Resíduos Deletados Normalizados



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



Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 30
 Graus de liberdade : 29
 Valor médio : $-3,9412 \times 10^{-16}$
 Variância : $1,0508 \times 10^5$
 Desvio padrão : 324,1645
 Desvio médio : 265,9397
 Variância (não tendenciosa) : $1,2609 \times 10^5$
 Desvio padrão (não tend.) : 355,1044
 Valor mínimo : -513,5964
 Valor máximo : 707,4199
 Amplitude : 1221,0163
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 244,2032

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-3,9412 \times 10^{-16}$
 Momento central de 2ª ordem : $1,0508 \times 10^5$
 Momento central de 3ª ordem : $1,8687 \times 10^7$
 Momento central de 4ª ordem : $6,2292 \times 10^5$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,5486	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

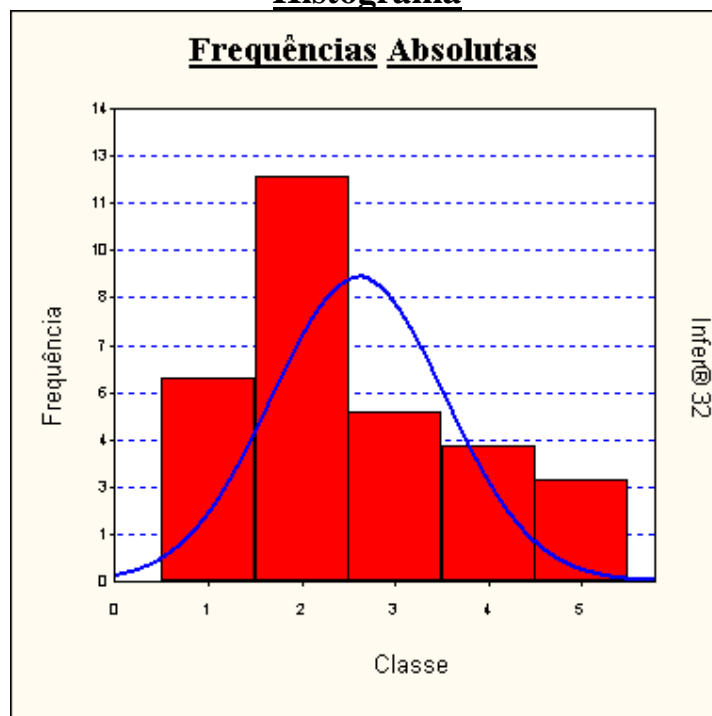
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.



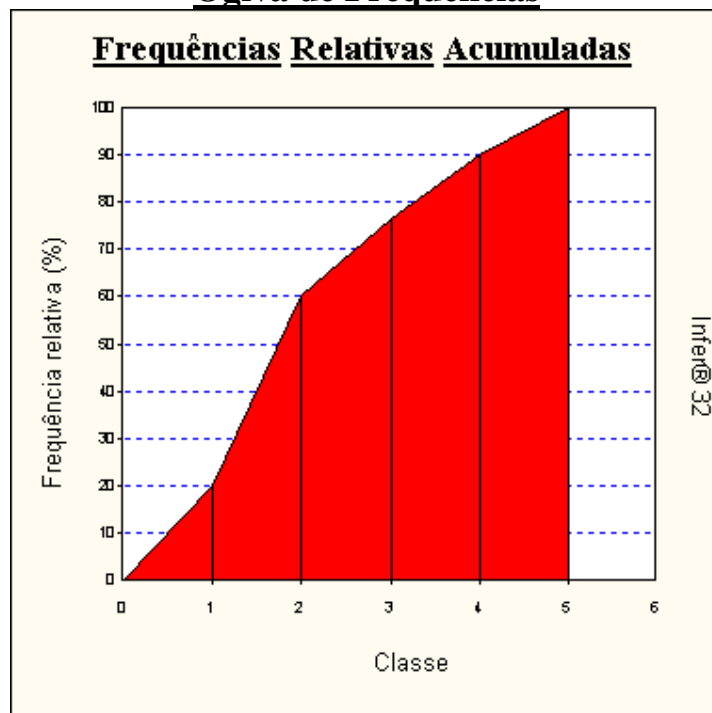
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-513,5964	-269,3931	6	20,00	-404,4880
2	-269,3931	-25,1898	12	40,00	-129,6739
3	-25,1898	219,0133	5	16,67	119,4992
4	219,0133	463,2166	4	13,33	366,1828
5	463,2166	707,4199	3	10,00	640,2629

Histograma



Ogiva de Frequências





Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Prç Unit	Erro/Desvio Padrão(*)
1	2544,2700	-5,8207
5	2479,8900	-8,3147
8	5076,9200	-9,1849
10	4509,2800	-9,8498
15	2993,8900	-3,9934
21	1777,7800	-6,2062
28	2168,7900	-1,8366
31	2693,2600	-10,5087
32	1652,1700	-4,0473
34	3294,3500	-5,0613

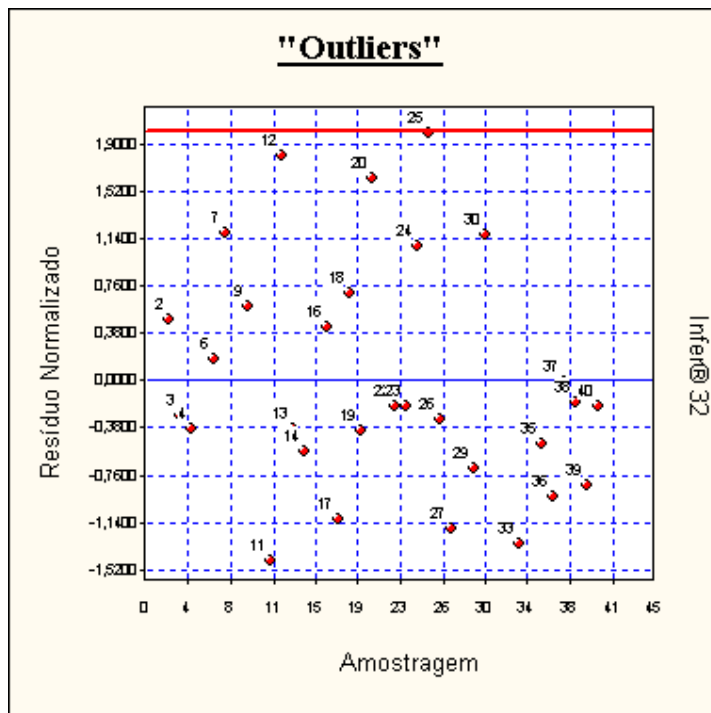
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers





Efeitos de cada Observação na Regressão

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

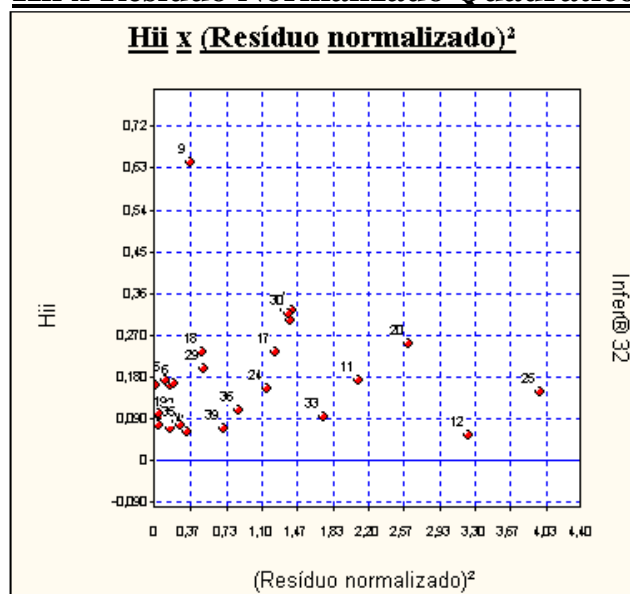
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
2	$5,5500 \times 10^{-3}$	0,0929	Sim
3	$4,1825 \times 10^{-3}$	0,1773	Sim
4	$2,4917 \times 10^{-3}$	0,0691	Sim
6	$7,2376 \times 10^{-4}$	0,0969	Sim
7	0,1717	0,3015	Sim
9	0,3539	0,6414	Sim
11	0,1059	0,1731	Sim
12	0,0396	0,0547	Sim
13	$6,9301 \times 10^{-3}$	0,1625	Sim
14	$4,6501 \times 10^{-3}$	0,0617	Sim
16	$8,9783 \times 10^{-3}$	0,1658	Sim
17	0,0982	0,2327	Sim
18	0,0386	0,2339	Sim
19	$4,1228 \times 10^{-3}$	0,0990	Sim
20	0,2321	0,2496	Sim
22	$1,0464 \times 10^{-3}$	0,0972	Sim
23	$1,0464 \times 10^{-3}$	0,0972	Sim
24	0,0492	0,1528	Sim
25	0,1584	0,1456	Sim
26	$5,0842 \times 10^{-3}$	0,1721	Sim
27	0,1983	0,3234	Sim
29	0,0303	0,1976	Sim
30	0,1851	0,3147	Sim
33	0,0391	0,0930	Sim
35	$4,6486 \times 10^{-3}$	0,0761	Sim
36	0,0232	0,1075	Sim
37	$1,3490 \times 10^{-5}$	0,1617	Sim
38	$7,8774 \times 10^{-4}$	0,1022	Sim
39	0,0112	0,0683	Sim
40	$7,5054 \times 10^{-4}$	0,0769	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 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	96,67 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
11	-513,5964	0,0740	0,0333	0,0740	0,0407
33	-467,3975	0,0940	0,0667	0,0607	0,0273
27	-420,6935	0,1181	0,1000	0,0514	0,0180
17	-395,8034	0,1325	0,1333	0,0325	8,2479x10 ⁻⁴
36	-329,6480	0,1766	0,1667	0,0432	9,9559x10 ⁻³
39	-299,7894	0,1993	0,2000	0,0326	7,2935x10 ⁻⁴
29	-249,7598	0,2409	0,2333	0,0409	7,5878x10 ⁻³
14	-204,5249	0,282	0,2667	0,0489	0,0156
35	-181,2736	0,305	0,3000	0,0381	4,8576x10 ⁻³
19	-145,9953	0,340	0,3333	0,0404	7,1540x10 ⁻³
4	-140,3624	0,346	0,3667	0,0129	0,0203
13	-137,2962	0,350	0,4000	0,0171	0,0504
26	-112,9516	0,375	0,4333	0,0247	0,0581
3	-100,2940	0,389	0,4667	0,0445	0,0778
22	-74,3560	0,417	0,5000	0,0495	0,0829
23	-74,3560	0,417	0,5333	0,0829	0,1162
40	-72,3599	0,419	0,5667	0,1140	0,1474
38	-62,5574	0,430	0,6000	0,1365	0,1699
37	-6,0793	0,493	0,6333	0,1068	0,1401
6	61,9676	0,569	0,6667	0,0640	0,0974
16	154,1144	0,668	0,7000	1,1882x10 ⁻³	0,0321
2	176,0484	0,690	0,7333	0,0100	0,0433
9	211,4449	0,724	0,7667	9,1065x10 ⁻³	0,0424
18	247,1525	0,757	0,8000	9,8811x10 ⁻³	0,0432
24	381,7427	0,859	0,8333	0,0588	0,0254
30	417,3972	0,880	0,8667	0,0467	0,0134
7	418,4386	0,881	0,9000	0,0140	0,0193
20	574,5729	0,947	0,9333	0,0471	0,0138
12	638,7960	0,964	0,9667	0,0306	2,6841x10 ⁻³
25	707,4199	0,977	1,0000	0,0101	0,0231

Maior diferença obtida: 0,1699

Valor crítico: 0,2420 (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).

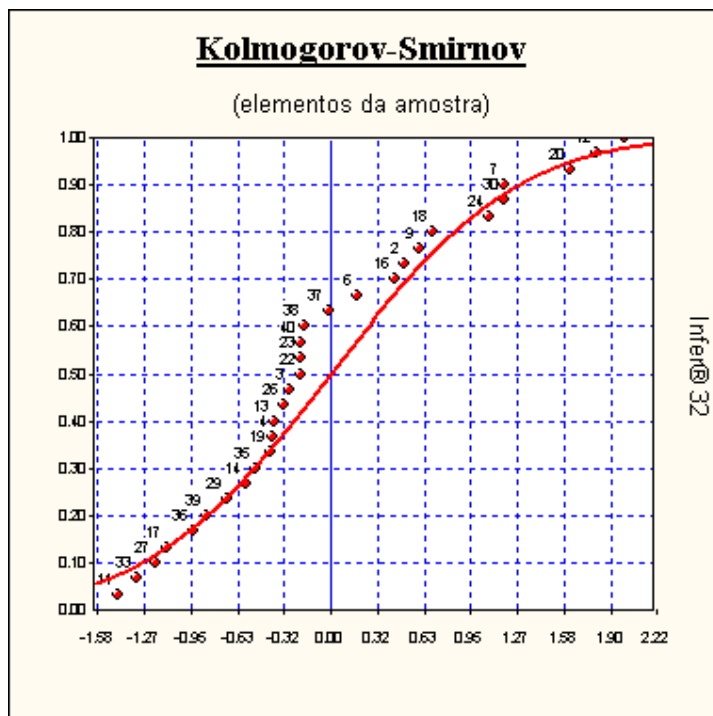
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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 .. : 11
Número de elementos negativos . : 19
Número de sequências : 16
Média da distribuição de sinais : 15
Desvio padrão : 2,739

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,6285
Limite superior . : 0,2273
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

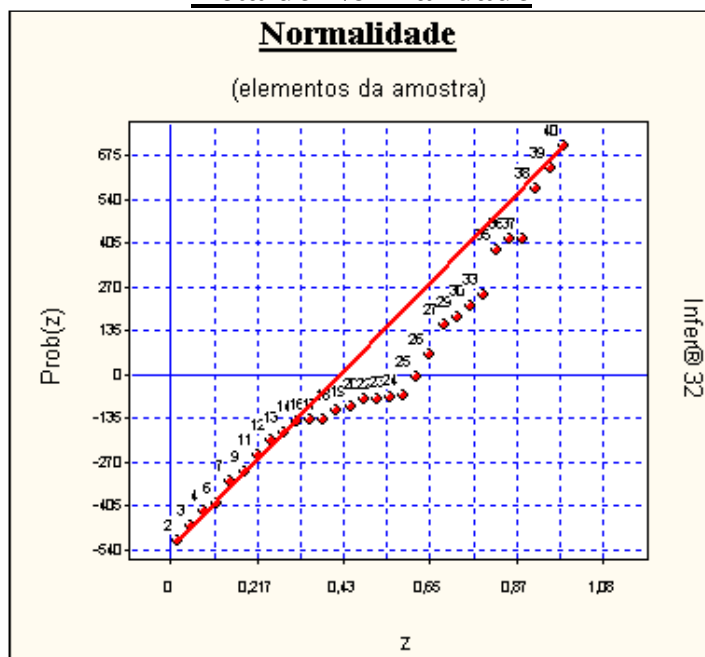
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,4606
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

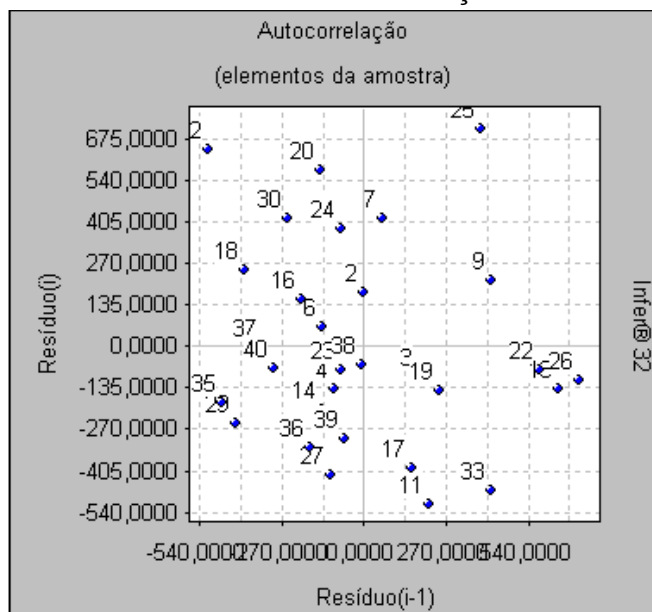
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3307
(nível de significância de 5,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,74 4-DU = 2,26

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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

Gráfico de Autocorrelação

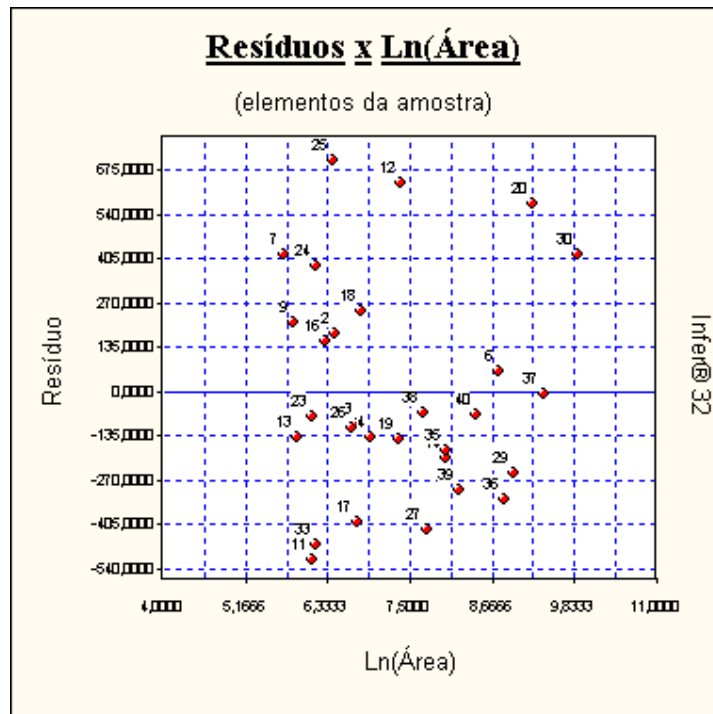


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

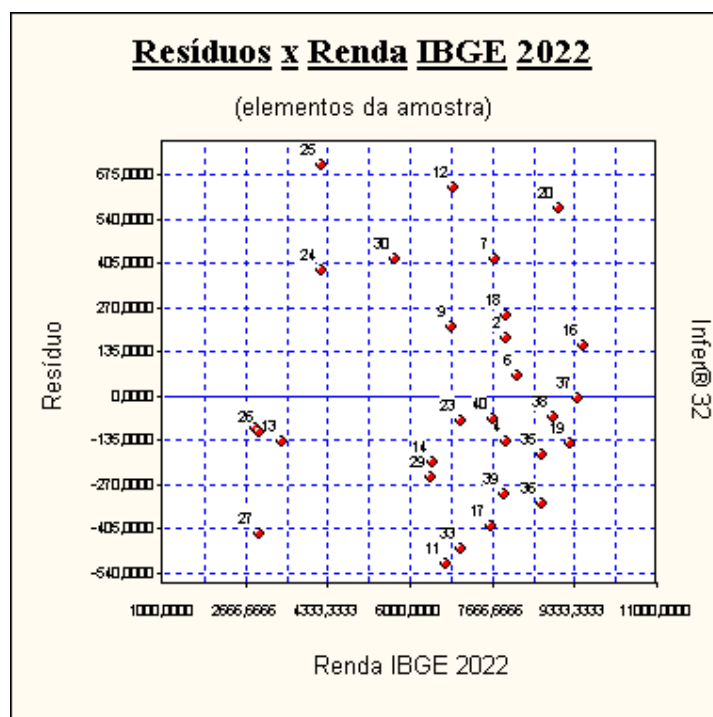


Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

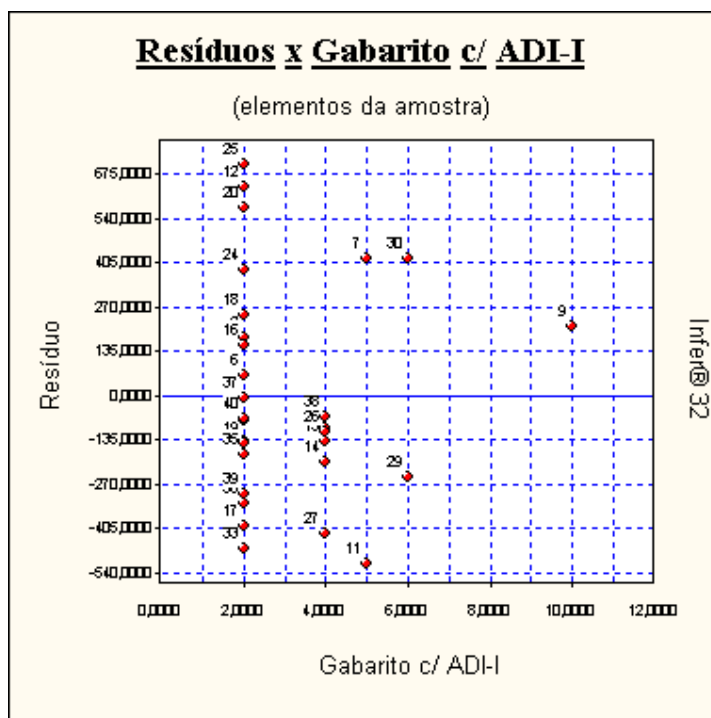


Resíduos x Variáveis Independentes

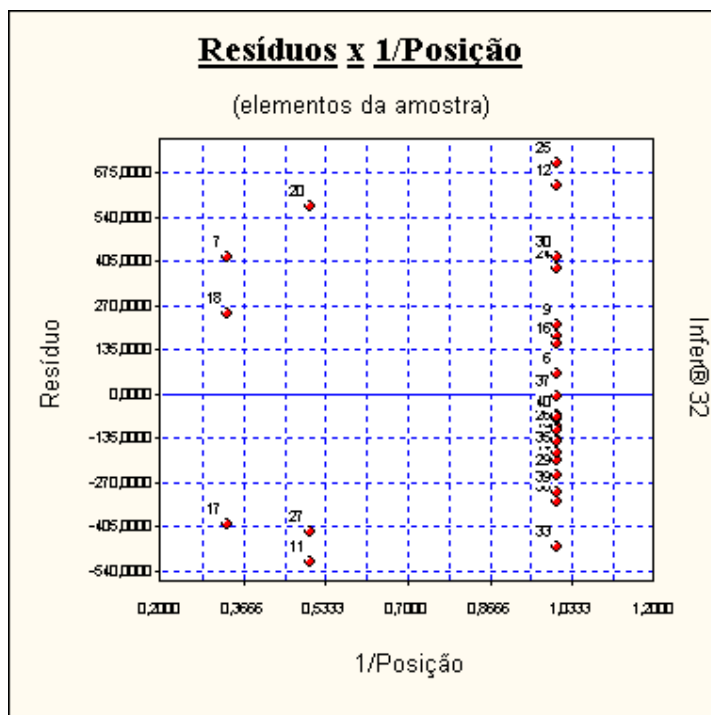




Resíduos x Variáveis Independentes

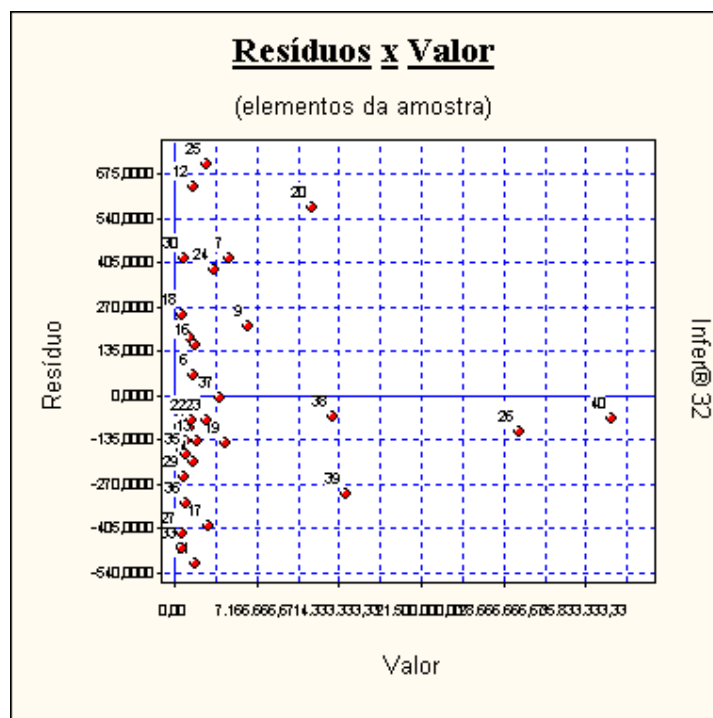


Resíduos x Variáveis Independentes

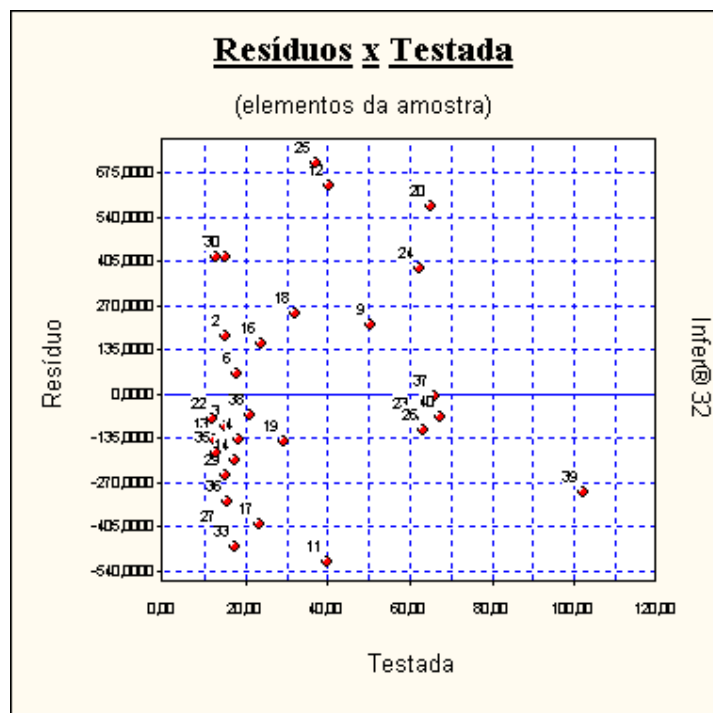




Resíduos x Variáveis Omitidas

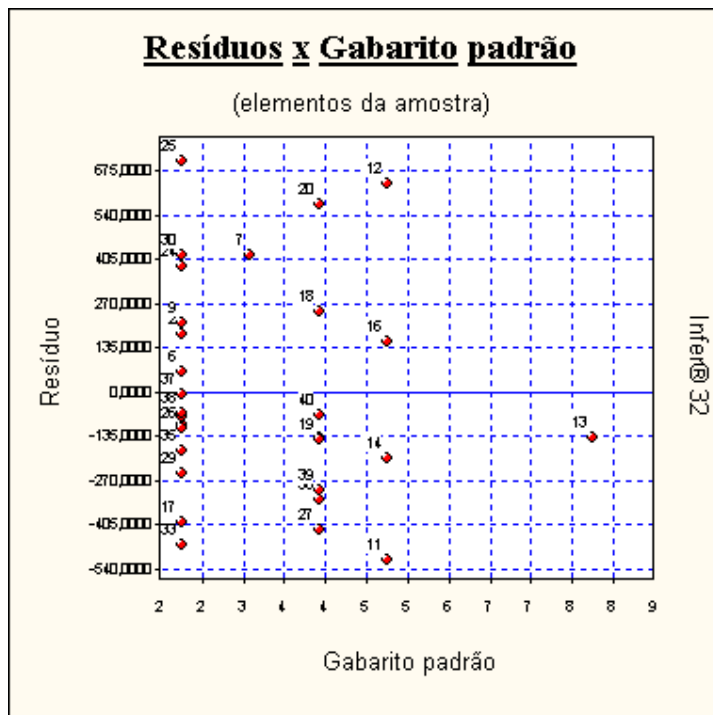


Resíduos x Variáveis Omitidas

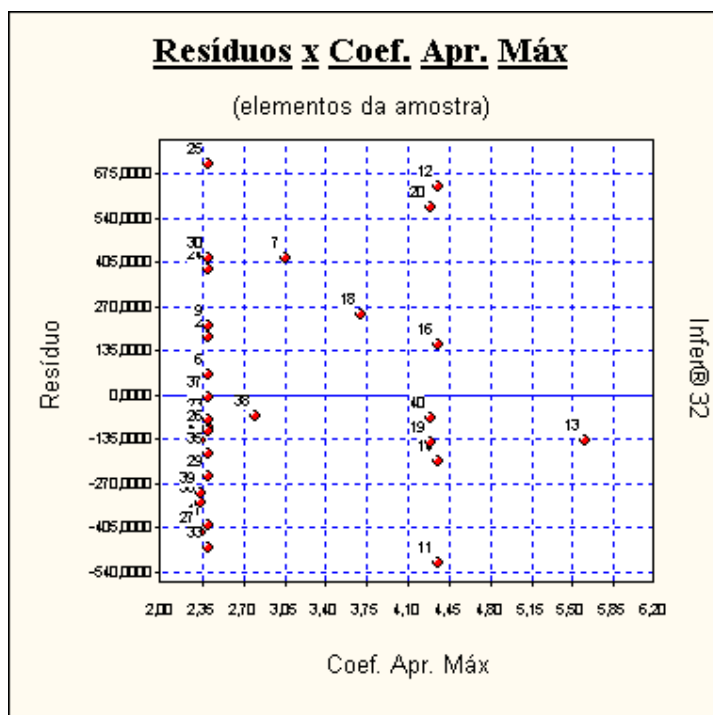




Resíduos x Variáveis Omitidas

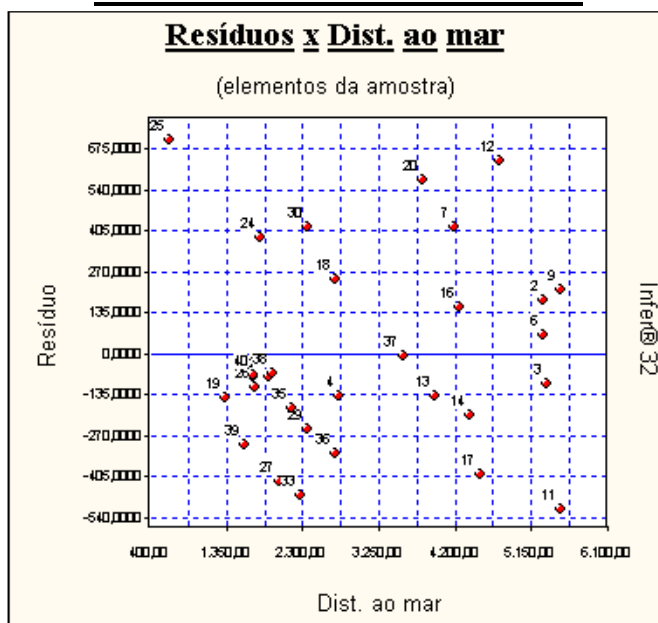


Resíduos x Variáveis Omitidas





Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	305,00	19.713,00	3.400,03
Renda IBGE 2022	2.866,26	9.500,17	9.856,21
Gabarito c/ ADI-I	2	10	4
Posição	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra

Algumas das características do Terreno sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 3.400,03
- Renda IBGE 2022 = 9.856,21
- Gabarito c/ ADI-I = 4
- Posição = Meio de Quadra

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Bairro = Itacorubi
- Zona Urb. = ARM-2.5
- Valor = ???
- Testada = 148,45
- Gabarito padrão = 2
- Coef. Apr. Máx = 2,40
- Dist. ao mar = 6.120,00

A variável Renda IBGE 2022 extrapolou o limite amostral.

Estima-se Prç Unit do Terreno = R\$/m² 2.663,99

O modelo utilizado foi:

$$[Prç Unit] = 4464,6 - 473,65 \times \ln([Área]) + 0,2980 \times [Renda IBGE 2022] + 461,99 \times [Gabarito c/ ADI-I] - 2734,3 / [Posição]$$



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

Mínimo: R\$/m² 2.480,48

Máximo: R\$/m² 2.847,50

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 3400,03 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 9.057.638,97

Valor de mercado mínimo = R\$ 8.433.701,64

Valor de mercado máximo = R\$ 9.681.576,30

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	305,00	19.713,00	3.400,03	Dentro dos limites	Aprovada
Renda IBGE 2022	2.866,26	9.500,17	9.856,21	3,7% acima do lim. superior	Aprovada
Gabarito c/ ADI-I	2	10	4	Dentro dos limites	Aprovada
Posição	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	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	722,73	5.868,85	2.663,99	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 maior que o limite inferior da amostra, 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	2.601,23	2.726,75	125,52	4,71 %
Renda IBGE 2022	2.523,36	2.804,61	281,25	10,56 %
Gabarito c/ ADI-I	2.621,23	2.706,75	85,52	3,21 %
Posição	2.621,18	2.706,80	85,62	3,21 %
E(Prç Unit)	2.161,82	3.166,16	1.004,34	37,70 %
Valor estimado	2.480,48	2.847,50	367,02	13,78 %

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



Varição da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-0,1393	-0,1777%
Renda IBGE 2022	0,2980	1,1025%
Gabarito c/ ADI-I	461,9907	0,6936%
Posição	2734,2774	1,0263%

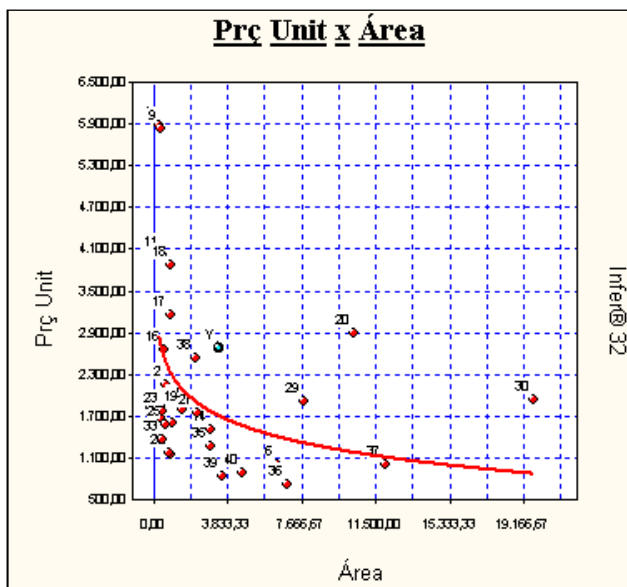
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

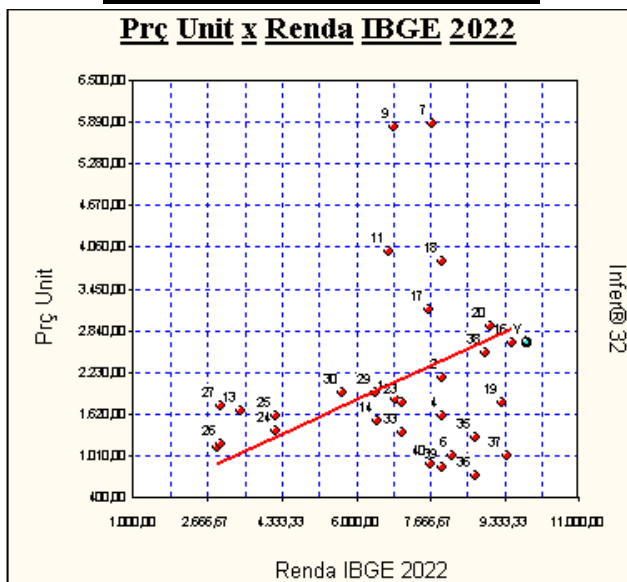
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 1481,5327
- Renda IBGE 2022 = 6895,7770
- Gabarito c/ ADI-I = 3,1333
- Posição = 1,1320

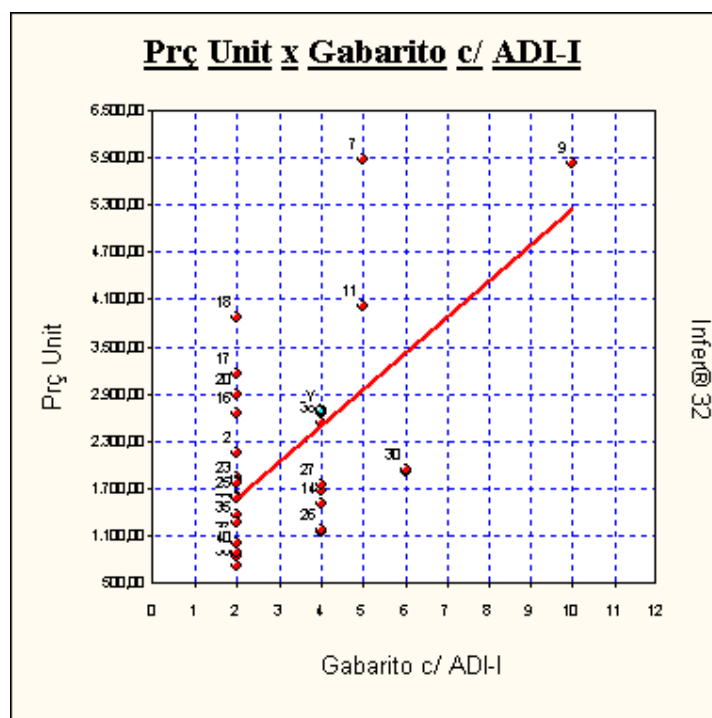


Gráficos da Regressão (2D)





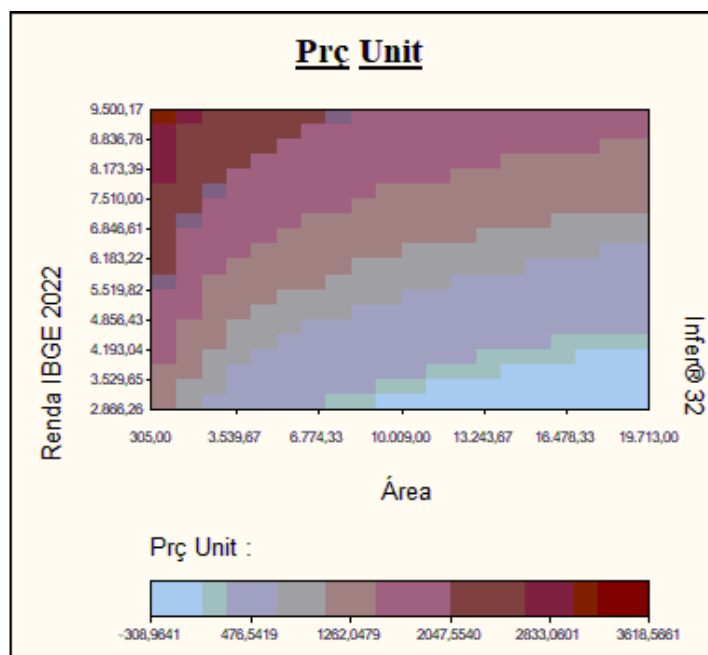
Gráficos da Regressão (2D)



Curvas de Nível

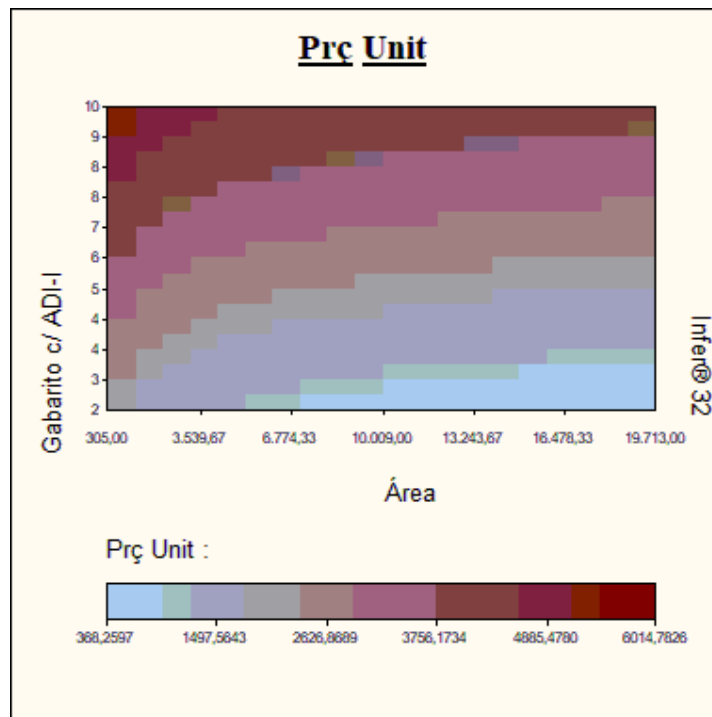
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 1481,5327
- Renda IBGE 2022 = 6895,7770
- Gabarito c/ ADI-I = 3,1333
- Posição = 1,1320

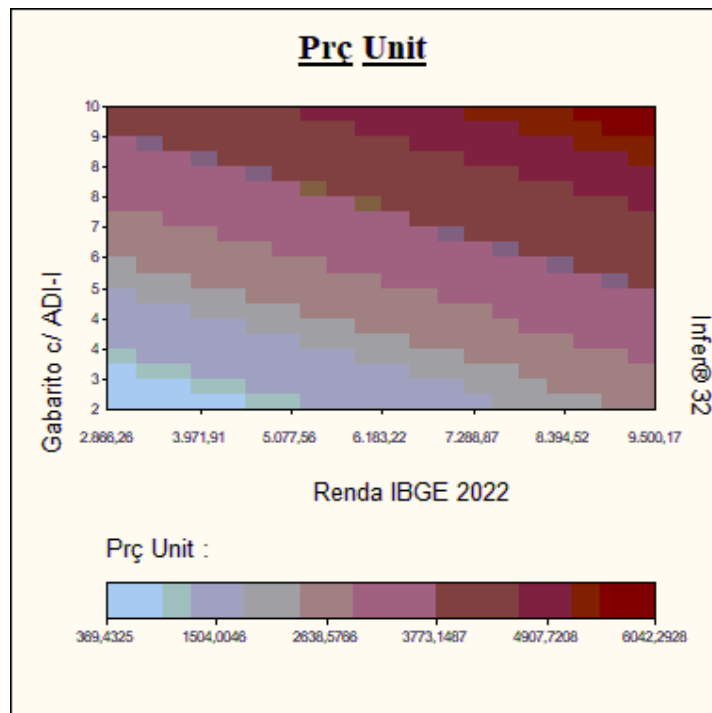




Curvas de Nível



Curvas de Nível





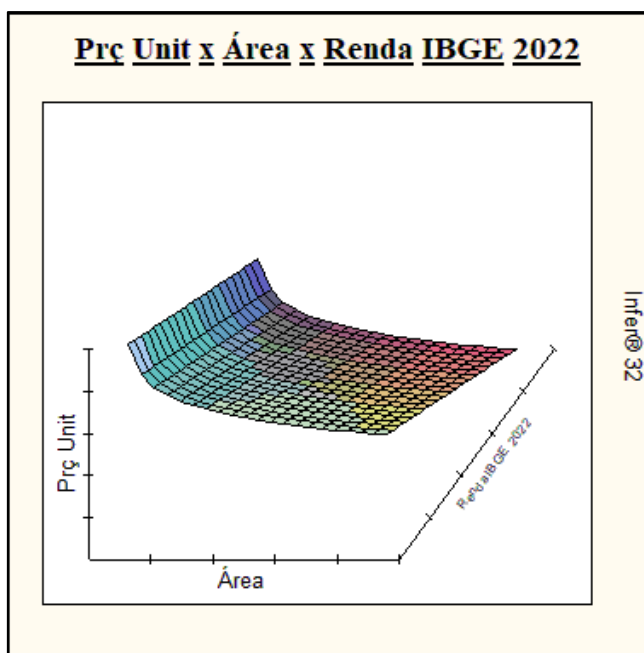
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

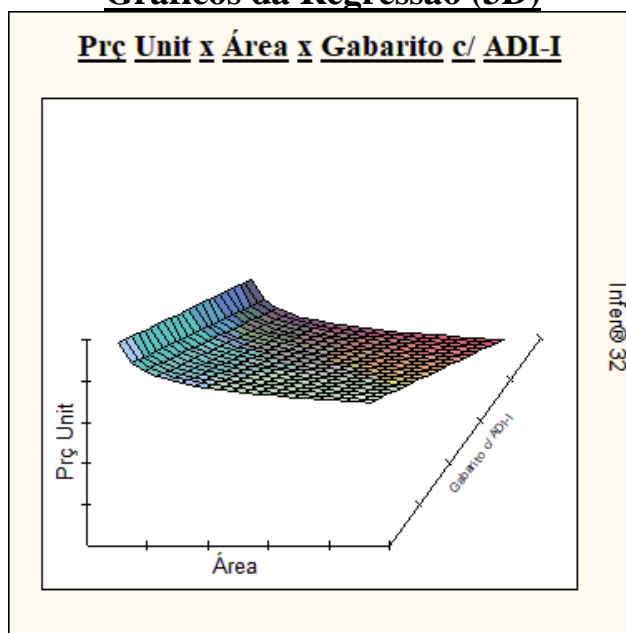
- Área = 1481,5327
- Renda IBGE 2022 = 6895,7770
- Gabarito c/ ADI-I = 3,1333
- Posição = 1,1320

Limites dos eixos dos gráficos:

- Prç Unit : [722,7300 ; 5868,8500]
- Área : [305,0000 ; 19713,0000]
- Renda IBGE 2022 : [2866,2600 ; 9500,1700]
- Gabarito c/ ADI-I : [2,0000 ; 10,0000]
- Posição : [1,0000 ; 3,0000]

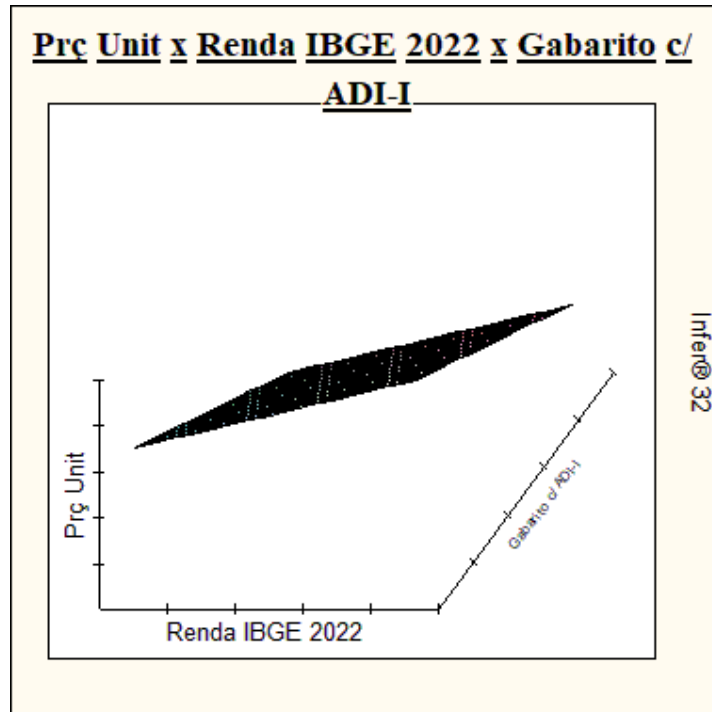


Gráficos da Regressão (3D)





Gráficos da Regressão (3D)





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

TABELA DE COMPOSIÇÃO DO BDI PARA OBRAS / SERVIÇOS
Fórmula e parâmetros estabelecidos pelo Acórdão 2622/2013-TCU-Plenário

Tipos de Obras / Serviços Contemplados

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

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

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



ANEXO V – TABELA CUB SINDUSCON - MAR/2026

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Março/2026, para ser usado em Abril/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.769,96	0,73%
PP-4	2.516,50	0,62%
R-8	2.382,23	0,61%
PIS	1.920,70	0,53%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.298,57	0,32%
PP-4	3.050,94	0,20%
R-8	2.693,78	0,16%
R-16	2.600,00	0,15%

PADRÃO ALTO		
R-1	4.013,15	0,25%
R-8	3.198,61	0,20%
R-16	3.345,42	0,13%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	3.083,13	0,12%
CSL-8	2.684,56	0,14%
CSL-16	3.582,72	0,14%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.266,45	0,15%
CSL-8	2.919,17	0,22%
CSL-16	3.881,42	0,21%

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

RP1Q	2.937,74	0,44%
GI	1.512,89	0,52%

Sinduscon Grande Florianópolis-SC



ANEXO VI – MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

DIONATA LUIS HOLDEFER
Oficial Registrador

CNM: 104422.2.0006664-92

MATRÍCULA

- 6664 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1

Florianópolis, 12 de junho de 19 79

IMÓVEL: Um terreno constituído pela Quadra H, do Loteamento Parque São Jorge, aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, sob nr. 20.089 de 13.09.72, situado em Itacorubi, Trindade, 4o. sub-distrito desta Capital, com a área de 8.904,00m2, estremando ao norte com a Avenida B, medindo 30,00m, ao sul com a Rua 4, medindo 112,00m, ao leste com a rua I, medindo 132,00m, e a oeste com a estrada estadual SC - 93, medindo 159,80m.

PROPRIETÁRIA: SANTA HELENA - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, firma estabelecida nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob nr. 83.878.652/0001-50

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nr. 3.610 - R. 1, em 16.11.1977.

A Oficial

Gleci Palma Ribeiro Melo

AV-001-6664 - 12 de junho de 1979.

A presente matrícula foi efetuada através de requerimento assinado pela proprietária, em 08.05.1979.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

AV-002-6664 - 12 de junho de 1979.

Certifico que no terreno constante desta matrícula foi mandado construir por sua proprietária um prédio de alvenaria de um pavimento (comercial) aprovado pelo projeto nr. 24.632, talão de habite-se nr. 287, de 23.05.79, que tomou o nr. 586 da Rodovia SC - 404, antiga Rodovia Sc - 93. Conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em 24.05.1979 e requerimento datado de 08.05.1979.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

R-003-6664 - 04 de julho de 1979.

TÍTULO: COMPRA E VENDA - Escritura pública datada de 12.06.79, lavrada no livro nr. 140, fls. 04 do 4o. Ofício de Notas desta Capital.

TRANSMITENTE: SANTA HELENA - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, representada por seus diretores Wilmar José Elias e Wilson Elias, brasileiros, casados, residentes nesta Cidade.

ADQUIRENTE: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC/MF sob nr. 82.951.229/0001-76, neste ato representado por seu diretor da divisão do Patrimônio, Waldyr Albani, brasileiro, casado, residente nesta Cidade., de acordo com o Decreto nr. 4072 de 14.12.77, continua.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YVGC5-RTR4K-QVCZE-QLHZ5>



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



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

DIONATA LUIS HOLDEFER
Oficial Registrador

CNM: 104422.2.0006664-92

MATRÍCULA

- 6664 -

FOLHA

1V
VERSO

publicado no Diário Oficial em 16.12.77, sob nr. 10.882.
VALOR: Cr\$ 5.419.120,00.
CONDIÇÕES: Não tem.
Registrado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

AV-004-6664 - 04 de julho de 1979.

Certifico conforme o título que deu origem ao R. 3/6.664, que o referido imóvel desta matrícula, fica no lado direito da SC-93 no sentido Florianópolis-Lagoa da Conceição, bem em frente a propriedade da APAE.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

R-005-6664 - 30 de dezembro de 1998.

TÍTULO: Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso Permanente e Gratuito de Parte do Imóvel, datada de 29.12.98, lavrada no livro nr. 241, fls. 063/064, pelo 2o. Ofício de Notas desta Capital.

CEDENTE: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, supra qualificado, amparado na Lei 10916 de 15.09.98, alterada pela Lei 11022 de 21.12.98, publicada no Diário Oficial do Estado nr. 16069 de 21.12.98, através da FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público, com sede e foro à Praça Tancredo Neves, s/nr. Centro, nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob nr. 82.951.310/0001-56, representada por seu secretário da administração Cleto Navagio de Oliveira, funcionário público estadual, casado, brasileiro, portador da C.I nr. 1/R-498.558-SSP-SC, inscrito no CPF/MF sob nr. 215.771.109-00, residente e domiciliado à Rua Antonieta de Barros, nr. 732, Bloco 1, Apto. 201, Estreito, 2o. sub-distrito desta Capital.

CESSIONÁRIO: ASSOCIAÇÃO DOS MAGISTRADOS CATARINENSES - AMC, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede à Avenida Hercílio Luz, nr. 638, Edifício Alpha Centauri, Centro, nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob nr. 83.934.323/0001-80, por seu presidente Marco Aurélio Gastaldi Buzzi, Juiz de Direito, casado, brasileiro, portador da C.I nr. 2/R-385.718-SSI-SC, inscrito no CPF/MF sob nr. 293.126.049-53, domiciliado à Avenida Atlântica, nr. 1230, Balneário Camboriú-SC.

OBJETO DA CESSION: Uma fração de 4.830,00m2 do imóvel desta matrícula, destinado a edificação da sede da Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina - ESMESC, podendo ser usada como sede da Associação dos Magistrados Catarinense - AMC, ficando no entanto, vedado transferir a terceiros sob qualquer
continua...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YVGCS-RTR4K-QVCZE-QLHZ5>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Protocolo: 1.065.519 Rua Emílio Blum, 131 - Ed. Hantei Office Building - 1º andar - bloco A - Centro - Florianópolis - SC Páginas: 2 de 5
Data de Emissão: 14/04/2026 Fone (48) 3222-4080
Hora Emissão: 15:49:42 CEP:88020-010 - Site: www.2ori.com.br - E-mail: 2ori@2ori.com.br



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



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

DIONATA LUIS HOLDEFER
Oficial Registrador

CNM: 104422.2.0006664-92

MATRICULA

- 6664 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 2

Florianópolis, 30 de Dezembro de 1998.

forma; oferecer em garantia inclusive as benfeitorias que ali foram construídas; utilização estranhas aos objetivos estatutários e regimentais ou de forma contrária ao interesse público.

CONDIÇÕES: As estabelecidas na lei e expressas na presente escritura.

OBSERVAÇÃO: Na presente cissão não se inclui a edificação constante da Av. 2 e nem o leito do córrego constante de uma de suas confrontações.

Registrado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

R-006-6664 - 06 de agosto de 1999.

TÍTULO: Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso Permanente e Gratuito de Parte de Imóvel, datada de 09.07.99, lavrada no livro nr. 244, fls. 079/08v, no 2o. Ofício de Notas desta Capital.

CEDENTE: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, já qualificado, através da FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, já qualificada, representada por seu diretor de Administração Patrimonial e Documentação de Estado de Administração Herminio Altamiro da Silva, professor, casado, brasileiro, portador da C.I nr. 1/R-769.985-SSP-SC, inscrito no CPF/MF sob nr. 400.940.818-91, residente e domiciliado à Rua José Machado Simas, nr. 253, Capoeiras, nesta Cidade.

CESSIONÁRIA: SOCIEDADE ORQUIDÓFILA DE FLORIANÓPOLIS - SOF, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede e foro à Rua Luiz Pasteur nr. 392, Trindade, 4o. sub-distrito desta Capital, inscrita no CGC/MF sob nr. 83.265.900/0001-98, por seu presidente Osmar Odilon da Silva, advogado, separado judicialmente, brasileiro, portador da C.I nr. 1/R-209.557-SSP-SC, inscrito no CPF/MF sob nr. 002.275.449-00, domiciliado à Rua Luiz Pasteur, nr. 392, Trindade, 4o. sub-distrito desta Capital.

OBJETO DA CESSÃO: Uma fração ideal de 540,00m2 do imóvel desta matrícula, destinado a edificação da sede da Concessionária e à Construção de um Orquidário, ficando no entanto, vedado transferir a terceiros sob qualquer forma; oferecer em garantia inclusive as benfeitorias que ali foram construídas; utilização estranhas aos objetivos estatutários e regimentais ou de forma contrária ao interesse público.

CONDIÇÕES: As estabelecidas na lei e expressas na presente escritura.

OBSERVAÇÃO: Na presente cissão não se inclui a edificação constante da Av. 2 e nem o leito do córrego constante de uma de suas confrontações.

continua...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YVGCS-RTR4K-QVCZE-QLHZ5>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Protocolo: 1.065.519 Rua Emílio Blum, 131 - Ed. Hantei Office Building - 1º andar - bloco A - Centro - Florianópolis - SC Página: 3 de 5
Data de Emissão: 14/04/2026 Fone (48) 3222-4080
Hora Emissão: 15:49:42 CEP:88020-010 - Site: www.2ori.com.br - E-mail: 2ori@2ori.com.br



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



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

DIONATA LUIS HOLDEFER
Oficial Registrador

CNM: 104422.2.0006664-92

MATRÍCULA
- 6664 -

FOLHA
2V
VERSO

Registrado por

Eleci Palma Ribeiro Melo

NBI

Av-7-6664 - 05 de abril de 2023.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 419.340 em 03/04/2023.

ALTERAÇÃO DE TITULARIDADE - Proceda-se a esta averbação, com fundamento no parágrafo único do artigo 4º do Decreto Estadual 2.807/2009 e nos termos do requerimento datado de 30/03/2023, emitido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, para constar a alteração da titularidade do imóvel desta matrícula para o ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob n° 82.951.229/0001-76, com sede na SC-401, n° 4.600, Km 5, Saco Grande, Florianópolis/SC. Emolumentos: 15ento.
Selo(s): GPG24381-W6AY.

- Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
 Rafael Mallmann Leal - Escrevente
 Douglas Tadeu Hermes - Escrevente
 Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente
 Gabriela da Silva Padilha - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YVGCS-RTR4K-QVCZE-QLHZ5>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Protocolo: 1.065.519 Rua Emílio Blum, 131 - Ed. Hantei Office Building - 1º andar - bloco A - Centro - Florianópolis - SC Páginas: 4 de 5
Data de Emissão: 14/04/2026 Fone (48) 3222-4080
Hora Emissão: 15:49:42 CEP:88020-010 - Site: www.2ori.com.br - E-mail: 2ori@2ori.com.br



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



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

DIONATA LUIS HOLDEFER
Oficial Registrador

CERTIFICO que a reprodução acima é o inteiro teor da ficha matrícula nº 6.664 do Livro 2/RG deste 2º ORI (§ 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73).

Observação: A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.806, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

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

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 14 de abril de 2026.

Este documento é eletrônico e foi assinado digitalmente.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YVGCS-RTR4K-QVCZE-QLHZ5>

Protocolo: 1.065.519 Rua Emílio Blum, 131 - Ed. Hantei Office Building - 1º andar - bloco A - Centro - Florianópolis - SC Páginas: 5 de 5
Data de Emissão: 14/04/2026 Fone (48) 3222-4080
Hora Emissão: 15:49:42 CEP:88020-010 - Site: www.2ori.com.br - E-mail: 2ori@2ori.com.br



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

ANEXO VII – CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS



Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria Municipal da Fazenda
Superintendência de Receitas e Tributos Municipais
Gerência de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

DADOS DO CONTRIBUINTE

Código do imóvel: 381625
Inscrição imobiliária: 53.14.038.0361.001.409
Logradouro: Rodovia - ADMAR GONZAGA
Número: 2910
Complemento: PROJ. 24632
Bairro: ITACORUBI LAGOA CONCEICAO
CEP: 88.034-001
Loteamento: LOTEAMENTO (1097)
Nome do contribuinte: FUNDO DE MATERIAIS, P E IMPRESSOS OFICIAIS SC
Responsáveis: 237031-FUNDO DE MATERIAIS, P E IMPRESSOS OFICIAIS SC - CNPJ:
14.284.430/0001-97 (100%)

Características do Imóvel

Data de criação: 31/10/1995
Área lote (Área): 4.074,0000
Testada principal: 172,6500
Profundidade (Profu): 15,0000
Total Unidades Lote: 1
Situação de Quadra: 24 - Esquina / Mais de uma frente
Topografia: 13 - Plano
Pedologia: 10 - Inundável
Ocupação: 74 - Construído
Utilização: 50 - Serv. Público
Imune / Isento IPTU: 22 - Imune
Isento TCRS: 11 - Não
Tipo de Isenção: Imunidade - Const. Federal (substituir)
Área Construída de Unidade (ArCod): 1.119,3600
Área Total Construída (ÁreTo): 1.119,3600
Tipo da Edificação: 15 - Casa
Garagem: Não
Ano Construção (Ano C): 1975
Estrutura: 86 - Alvenaria / Concreto
Locação: 10 - Isolada
Cobertura: 27 - Cimento / Amianto
Paredes: 36 - Alvenaria
Rev. Externos: 30 - Reboco
Vedação: 16 - Madeira

Florianópolis (SC), 14 de Janeiro de 2026

TENENTE SILVEIRA, 80 - Centro

Florianópolis (SC) - CEP: 88 010-300 - Fone: (48) 3251-5900 - Fax: (48) 3251-6138 - E-mail: gaplan@pmf.sc.gov.br



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



Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria Municipal da Fazenda
Superintendência de Receitas e Tributos Municipais
Gerência de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

1. Nos termos dos artigos 210 e seguintes da Lei Complementar n. 007, de 1997, compete ao proprietário ou possuidor promover a inscrição e a atualização das informações cadastrais relativas às propriedades prediais e territoriais urbanas situadas neste Município, ficando a Prefeitura Municipal de Florianópolis isenta de qualquer responsabilidade na hipótese de divergências entre a realidade fática ou jurídica do imóvel e a sua respectiva situação cadastral;
2. Nos termos do art. 9º do Decreto Municipal n. 5.156, de 2007, que regulamenta o Cadastro Imobiliário, a inscrição imobiliária não importa em presunção por parte do Município, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel;
3. O Cadastro Imobiliário mantido pela Secretaria Municipal da Fazenda possui natureza estritamente fiscal, de modo que a existência de inscrição do imóvel não importa em presunção da regularidade do mesmo no âmbito urbanístico, ambiental ou de qualquer outra natureza;
4. A presente certidão não serve para fins de averbação da área construída, sendo que para tal finalidade é necessário à certidão do Habite-se;





Florianópolis (SC), 14 de Janeiro de 2026

TENENTE SILVEIRA, 60 - Centro

Florianópolis (SC) - CEP: 88.010-300 - Fone: (48) 3251-5900 - Fax: (48) 3251-6138 - E-mail: gaplan@pmf.sc.gov.br



ANEXO VIII – CONSULTA AMBIENTAL FLORAM - N° 17684279873721/2026

	PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS GEOPORTAL / GEOFLORIPA	
Consulta Ambiental		14/01/2026
Consulta N° 17684279873721/2026		
LOCALIZAÇÃO: RODOVIA ADMAR GONZAGA (205775), 2910	DISTRITO ADMINISTRATIVO: TRINDADE	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 53.14.038.0361.001.409		
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 4074 m ²	Ocupação: Construído	Ano de Construção: 1975
Área Construída da unidade: 1119.36 m ²	Topografia: Plano	Pedologia: Inundável
QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS		
<p>Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:</p> <p>O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.</p> <p>1. Faixa marginal à curso d'água (Figura 1): Incide sobre o imóvel territorial faixa marginal de 30 m de curso d'água, considerada Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, I, "a" da Lei Federal nº 12.651/2012. É vedado o uso e ocupação do solo.</p>		
		<p>Figura 1: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) a faixa marginal de proteção de 30 m (APP) de curso d'água natural.</p> <p>Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).</p> <p> APP Curso d'água</p>



QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 2: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial:
4488.61 m²

Área com restrição ambiental:
4275.36 m²

Área sem restrição, passível de uso: 213.25 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Área susceptível a Inundação e/ou Alagamento (Figura 1):** O imóvel territorial está inserido em área inundável e/ou alagável, relacionada à baixa cota altimétrica. **Ressalta-se que o uso/ocupação no imóvel estará condicionado à inexistência de outras restrições ambientais proibitivas na área.**



QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Figura 1: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em área com susceptibilidade a inundação/alagamento.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

■ M - Média
■ B - Baixa

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).

2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.

3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.

4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbustiva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.

5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal nº 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.

6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.



CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.

8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA/SC.

9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.

10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.

Responsável pela Informações

FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de
Florianópolis

<http://geoportal.pmf.sc.gov.br/>

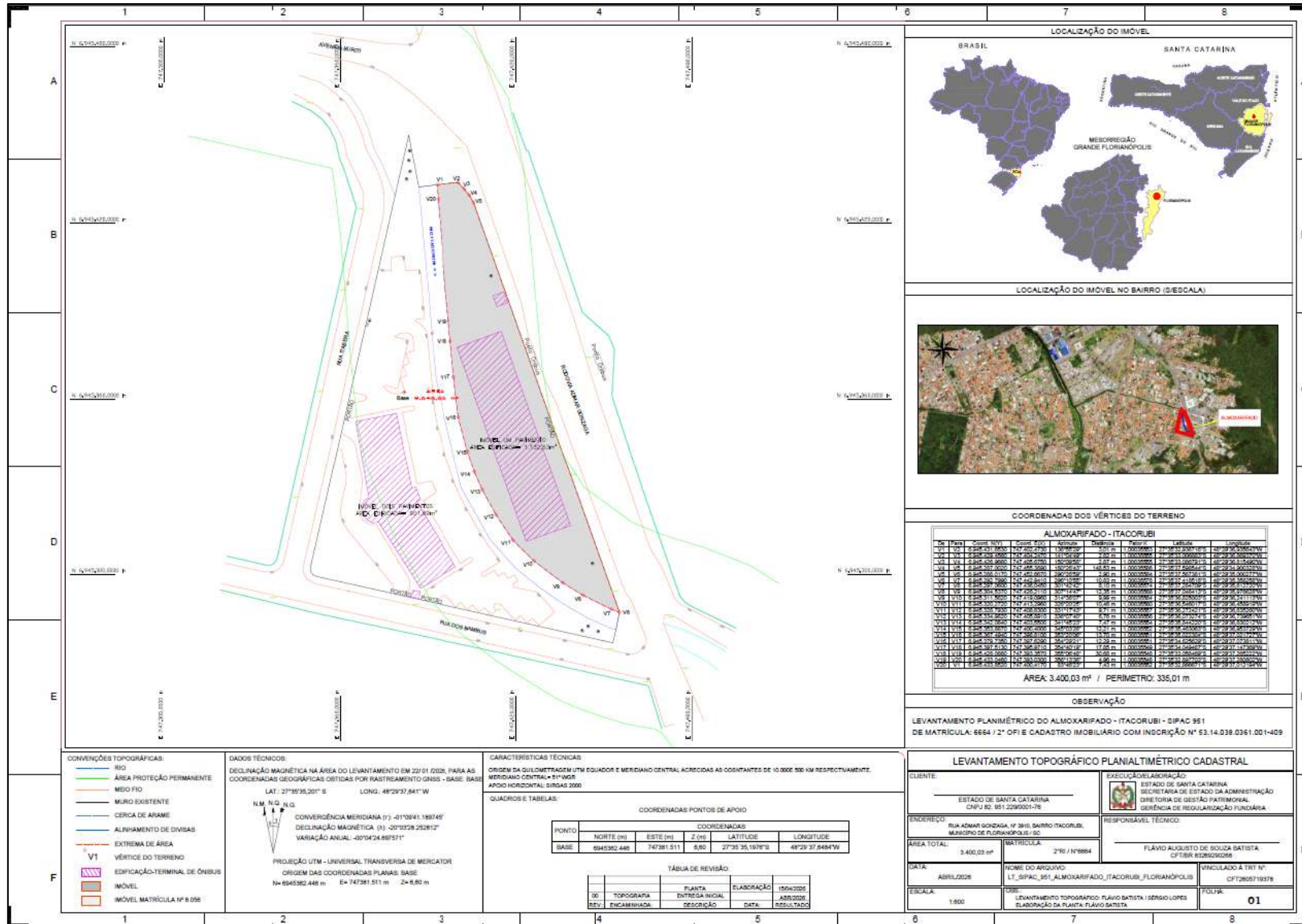
Data de emissão

14/01/2026





ANEXO IX – LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO TOPOGRÁFICO CADASTRAL





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



Laudo de Avaliação - LA-2026-0010-SEA - Florianópolis/SC
(Almoarifado Itacorubi)



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

COORDENADAS DOS VÉRTICES DO TERRENO								
ALMOXARIFADO - ITACORUBI								
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Fator K	Latitude	Longitude
V1	V2	6.945.431,8530	747.402,4730	136°55'29"	3,01 m	1,00035553	27°35'32,936716"S	48°29'36,935643"W
V2	V3	6.945.429,4560	747.404,2470	141°04'49"	2,82 m	1,00035555	27°35'33,006883"S	48°29'36,869370"W
V3	V4	6.945.426,9660	747.405,6750	150°09'58"	2,87 m	1,00035555	27°35'33,086791"S	48°29'36,815490"W
V4	V5	6.945.287,0020	747.455,3890	160°26'43"	148,53 m	1,00035586	27°35'37,598544"S	48°29'34,900328"W
V5	V6	6.945.288,0170	747.452,6670	290°26'59"	2,90 m	1,00035584	27°35'37,567381"S	48°29'35,000277"W
V6	V7	6.945.292,7990	747.442,9410	296°10'55"	10,83 m	1,00035578	27°35'37,418518"S	48°29'35,358258"W
V7	V8	6.945.297,0600	747.436,0450	301°42'42"	8,10 m	1,00035574	27°35'37,284709"S	48°29'35,612720"W
V8	V9	6.945.304,5370	747.426,2110	307°14'47"	12,35 m	1,00035568	27°35'37,048413"S	48°29'35,976628"W
V9	V10	6.945.311,5620	747.419,0960	314°38'07"	9,99 m	1,00035564	27°35'36,825003"S	48°29'36,241113"W
V10	V11	6.945.320,2720	747.413,2960	326°20'25"	10,46 m	1,00035560	27°35'36,546017"S	48°29'36,458919"W
V11	V12	6.945.328,7930	747.408,6300	331°17'43"	9,71 m	1,00035557	27°35'36,272421"S	48°29'36,635260"W
V12	V13	6.945.334,9820	747.405,8910	336°07'40"	6,76 m	1,00035556	27°35'36,073274"S	48°29'36,739651"W
V13	V14	6.945.342,0840	747.403,5500	341°45'23"	7,47 m	1,00035554	27°35'35,844220"S	48°29'36,830212"W
V14	V15	6.945.353,8870	747.400,4000	345°03'26"	12,21 m	1,00035552	27°35'35,463063"S	48°29'36,953729"W
V15	V16	6.945.367,4940	747.398,8100	353°20'08"	13,70 m	1,00035551	27°35'35,022304"S	48°29'37,021727"W
V16	V17	6.945.379,7350	747.397,6290	354°29'21"	12,29 m	1,00035551	27°35'34,625629"S	48°29'37,073811"W
V17	V18	6.945.397,5130	747.395,9710	354°40'19"	17,85 m	1,00035549	27°35'34,049487"S	48°29'37,147369"W
V18	V19	6.945.428,0880	747.393,3570	355°06'48"	30,68 m	1,00035548	27°35'33,058469"S	48°29'37,265222"W
V19	V20	6.945.433,0460	747.393,0300	356°13'36"	4,96 m	1,00035548	27°35'32,897703"S	48°29'37,280802"W
V20	V1	6.945.433,8520	747.400,4170	83°46'23"	7,43 m	1,00035552	27°35'32,866671"S	48°29'37,012194"W

ÁREA: 3.400,03 m² / PERÍMETRO: 335,01 m

OBSERVAÇÃO

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DO ALMOXARIFADO - ITACORUBI - SIPAC 951
DE MATRÍCULA: 6664 / 2º OFI E CADASTRO IMOBILIÁRIO COM INSCRIÇÃO Nº 53.14.038.0361.001-409

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL

<p>CLIENTE:</p> <p style="text-align: center;">ESTADO DE SANTA CATARINA CNPJ 82.951.229/0001-76</p>	<p>EXECUÇÃO/ELABORAÇÃO:</p> <p style="text-align: center;"> ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</p>
<p>ENDEREÇO:</p> <p style="text-align: center;">RUA ADMAR GONZAGA, Nº 2910, BAIRRO ITACORUBI, MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS / SC</p>	<p>RESPONSÁVEL TÉCNICO:</p> <p style="text-align: center;">FLÁVIO AUGUSTO DE SOUZA BATISTA CFT/BR 83269290268</p>
<p>ÁREA TOTAL:</p> <p style="text-align: center;">3.400,03 m²</p>	<p>MATRÍCULA:</p> <p style="text-align: center;">2ºRI / Nº6664</p>
<p>DATA:</p> <p style="text-align: center;">ABRIL/2026</p>	<p>NOME DO ARQUIVO:</p> <p style="text-align: center;">LT_SIPAC_951_ALMOXARIFADO_ITACORUBI_FLORIANÓPOLIS</p>
<p>ESCALA:</p> <p style="text-align: center;">1:600</p>	<p>OBS.:</p> <p style="text-align: center;">LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO: FLÁVIO BATISTA / SÉRGIO LOPES ELABORAÇÃO DA PLANTA: FLÁVIO BATISTA</p>
<p>VINCULADO À TRT Nº:</p> <p style="text-align: center;">CFT2605719378</p>	
<p>FOLHA:</p> <p style="text-align: center;">01</p>	



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

ANEXO X – ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 10436278-7

MM Protocolo N° 2146431

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

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

Resumo do Contrato
Laudo de avaliação - SIPAC 951

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
Rod. Admar Gonzaga, 2910	
Itacorubi	FLORIANOPOLIS SC
88034001	

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	Atividades			
Individual	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 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° 2146417

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREA.NET

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

Resumo do Contrato

Laudo de avaliação - SIPAC 951

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
Rod. Admar Gonzaga, 2910		
Itacorubi	FLORIANOPOLIS	SC
88034001		

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



Assinaturas do documento



Código para verificação: **GW28J6Y4**

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 19:49:25
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 10:04:28
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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0OTNfODU4MF8yMDI2X0dXMjhKNiK0> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008493/2026** e o código **GW28J6Y4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.