

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



ABR 2025



# SIGEP 3341



## EDIFÍCIO MANCHESTER

SALA COMERCIAL 1102 - 11º ANDAR

JOINVILLE/SC.



**DATA DA AVALIAÇÃO:**

▪ Abril de 2025

**DATA DA VISTORIA:**

▪ Março de 2025.

**PROPRIETÁRIO:**

▪ Estado de Santa Catarina, CNPJ: 82.951.229/0001-76

**OBJETO:**

▪ Sala comercial – 1102.

**FINALIDADE:**

▪ Determinação do valor de mercado para alienação.

**TIPO DE AQUISIÇÃO:**

▪ Compra e venda

**METODOLOGIA(S):**

▪ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.  
A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2 e 4).

**LOCALIZAÇÃO:**

▪ 11º andar do Edifício Manchester- Rua do Príncipe, 330 – Centro – Joinville – SC.

**COORDENADAS:**

▪ 26°18'7.64"S, 48°50'44.21"W

**ÁREA TOTAL ESCRITURADA:**

▪ Sala 1102 – 460,60 m<sup>2</sup> (privativa)

**DOCUMENTAÇÃO:**

▪ Sala 1102 – Matrícula 18.915 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville – SC – 2ª Circunscrição

**PREFEITURA:**

(Inscrição imobiliária)

▪ 13.20.24.40.0232.114

**ESPECIFICAÇÃO:**

▪ Grau III de Fundamentação  
▪ Grau III de Precisão

**AVALIAÇÃO DE MERCADO**

**POR** (intervalar):

**Valor de Mínimo:**

**R\$ 1.351.947,08** (Um milhão, trezentos e cinquenta e um mil, novecentos e quarenta e sete reais e oito centavos).

**Valor – Tendência**

**Central (c/ arred.):**

**R\$ 1.590.000,00** (Um milhão, quinhentos e noventa mil reais).

**Valor de Máximo:**

**R\$ 1.829.141,40** (Um milhão, oitocentos e vinte e nove mil, cento e quarenta e um reais e quarenta centavos).



## SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	5
2.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO .....	5
3.	OBJETIVO .....	5
4.	FINALIDADE .....	5
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO .....	5
6.	DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS .....	7
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	8
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	8
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS .....	9
9.1.	VARIÁVEIS ESTUDADAS.....	9
9.2.	ANÁLISE DO MODELO .....	11
9.2.1	Coeficiente de Correlação.....	11
9.2.2	Coeficiente de Determinação.....	11
9.2.3	Análise da Variância.....	12
9.2.4	Significância dos Regressores .....	12
9.2.5	Distribuição dos resíduos normalizados .....	13
9.2.6	Homocedasticidade.....	13
9.2.7	Linearidade .....	14
9.2.8	Intervalo de Confiança.....	15
9.3	CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	17
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	17
10.1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	17
	<b>ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>20</b>
	<b>ANEXO II – PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA.....</b>	<b>23</b>
	<b>ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE SISDEA .....</b>	<b>27</b>
	<b>ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL.....</b>	<b>38</b>



## 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 18.915 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Joinville/SC – 2ª Circunscrição, o avaliando pertence ao Estado de Santa Catarina - CNPJ: 82.951.229/0001-76.

## 3. OBJETIVO

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

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

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

## 4. FINALIDADE

Estimar o valor de mercado do imóvel, com a finalidade de alienação (leilão) da sala comercial/escritório 1102, localizada no 11º andar do Edifício Manchester, Rua do Príncipe, 330 – Centro, Joinville – SC.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: Sala comercial, com área total de 460,60m<sup>2</sup>, no 11º pavimento do Edifício Manchester, sito



à Rua do Príncipe, nº 330, bairro Centro, Município de Joinville/SC. O imóvel está cadastrado no SIGEP - Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 3341.

O imóvel foi adquirido em 14 de maio de 2007 da Associação Comercial e Industrial de Joinville, pelo Estado de Santa Catarina conforme Escritura Pública de Compra e Venda registrada às fls. 045 do livro 562 do 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Joinville.

A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano do Município de Joinville, na região central da cidade, em rua predominantemente comercial que conta com pavimentação água tratada, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

CNM: 108506.2.0018915-97

**REGISTRO GERAL**

Livro nº 2 Ficha Nº 01  
Ano 1995

Matrícula Nº 18.915	Data: 30 de março de 1995.-
<b>IMÓVEL.-</b> UNIDADE constituída pela SALA COMERCIAL, localizada no décimo primeiro pavimento do EDIFÍCIO MANCHESTER, contendo 460,60 metros quadrados de área construída, correspondente a fração ideal do solo de 49,192080 do terreno situado nesta cidade, fazendo frente a Leste na rua do Príncipe, medindo 26,44 metros, fundos a Oeste medindo 26,94 metros, confrontando com a rua São Joaquim, tendo de fundos a Norte medindo 46,77 metros, confrontando com terras de Eugenio Fleischer e Outros, e a Sul medindo 46,00 metros onde limita-se com terras da Prefeitura Municipal de Joinville, contendo a área total de 1.250,74 metros quadrados.-	
<b>PROPRIETÁRIO:-</b> TUPY S.A. EMPRESA HOLDING DO GRUPO EMPRESARIAL TUPY, com sede nesta cidade na rua Albano Schmidt nº 3400, inscrita no CGC/MF sob nº 84.683.374/0001-49.-	
<b>TÍTULO</b> AQUISITIVO:- Registrado sob nº 33.506 as fls 181 do livro 3 A/D de transcrição das transmissões desta 2a. Circunscrição.- O Oficial do Registro <i>[assinatura]</i>	

Figura 1 - Matrícula 18.915.



Figura 2 – Localização do avaliando.

## 6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- a) Matrícula nº 18.915 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC, atualizada em 14/04/2025;
- b) Vistoria realizada na sala, na data de 24 de março de 2025;
- c) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- d) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- e) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.



## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com finalidade diversa à que se destina;
- b) O profissional envolvido neste trabalho não tem interesse financeiro no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos e terceiros envolvidos;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) Foram realizadas análises e procedimentos considerados adequados, contudo não há responsabilidade por informações fornecidas por terceiros e não haverá responsabilidade, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento deste laudo;
- f) O imóvel está localizado no centro urbano de Joinville com concentração de comércio/serviços no entorno;
- g) Considerado para o cálculo do imóvel a área privativa;

## 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- Desempenho do mercado: **normal**;
- Absorção do bem pelo mercado: **baixo**;
- Quantidade de ofertas de bens similares: **alta**;
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em utilização para atividades comerciais ou institucionais.

Dessa forma, com relação à localidade em estudo, e considerando o cenário atual, existe previsão de absorção lenta do bem pelo mercado imobiliário local.



## 9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

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

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

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

[Grifos não constantes no original]

E, conforme definido no subitem 7.2.1 da aludida Norma:

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

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

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de 44 (quarenta e quatro) imóveis pesquisados, e o total de 34 (trinta e quatro) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, após o saneamento dos dados por meio da inferência estatística pelo método de regressão linear múltipla. Os elementos amostrais não utilizados não foram aprovados nos diferentes testes estatísticos realizados, de acordo com a norma NBR 14.653-2, e/ou continham inconsistências ou dados insuficientes para que fossem utilizados na regressão.

### 9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes: Renda IBGE; Logradouro; Estado de Conservação e Área Útil, sendo a variável dependente o Valor Unitário.



Também foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: Padrão de Acabamento; Vaga de Garagem; Distancia a um polo valorizante e Renda IBGE, porém, a análise destas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade e/ou outras situações estatísticas que não representaram adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

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

#### **Variável Dependente:**

**Preço Unitário:** Foi utilizado como variável dependente o preço, em reais, por metro quadrado do imóvel.

#### **Variáveis Independentes:**

- a) **Renda** – variável numérica que representa a Renda IBGE 2010, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2010. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado;
- b) **Distância Polo Valorizante** - (Distância do imóvel até um polo que agrega valor, como proximidade com a Catedral, prefeitura ou Shopping) – variável qualitativa que indica a distância até o polo valorizante;
- c) **Logradouro** - (Código alocado: Variável que leva em conta a importância da rua/logradouro em relação ao tráfego de veículos e pessoas, impactando a aptidão para ponto comercial. Baixo = 1; Moderado = 2; Alto =3 e Altíssimo = 4;
- d) **Vagas de Garagem** (possui = 1; não possui = 0): variável dicotômica onde indica se o imóvel possui ou não vagas de garagem;
- e) **Estado de Conservação** : variável de código alocado variando de 1 a 3, onde mal conservado = 1, estado médio de conservação = 2 e bem conservado = 3 ;
- f) **Área Útil:** variável numérica que indica a área do terreno em metros quadrados;
- g) **Padrão de Acabamento:** variável de código alocado variando de 1 à 3, onde baixo padrão = 1, médio padrão = 2 e alto padrão =3;
- h) **Preço Unitário:** variável quantitativa, onde se obtém através da divisão do valor do imóvel (R\$) pela sua respectiva área (m<sup>2</sup>) chega-se ao preço por metro quadrado;



## 9.2. ANÁLISE DO MODELO

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

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

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

Nesse sentido, atualmente existem no mercado diversos softwares disponíveis para o tratamento de dados por regressão. No presente trabalho foi utilizado o sistema denominado Sis-DEA, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas Engenharia.

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

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +6,133460113 + 8,80907735E-05 * \text{Renda IBGE} + 0,1957905775 * \text{Logradouro} \\ + 0,4620068945 * \text{Estado de Conservação} + 13,20445207 / \text{Área Útil}$$

### 9.2.1 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente encontrado  $r = 0,9566$  significa que há uma **correlação fortíssima** entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

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

### 9.2.2 Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação ajustado encontrado  $r^2$  ajustado = **0,9150** significa que **91,50%** da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com os parâmetros normativos e representa o poder de explicação das variáveis independentes sobre a variável dependente.



### 9.2.3 Análise da Variância

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

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor calculado  $F_{\text{calculado}} = 78,09$  supera o  $F_{\text{tabelado}}$ , indicando uma significância menor que 0,01% e aceitando-se a hipótese de existência da regressão.

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

### 9.2.4 Significância dos Regressores

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

#### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)  
Coeficiente t de Student:  $t(\text{crítico}) = 1,7171$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Renda IBGE	b1	7,20	0%	Sim
Logradouro	b2	4,22	0,02%	Sim
Estado de Conservação	b3	13,56	0,00%	Sim
Área Útil	B4	6,84	0,00%	Sim
Valor Unitário	B5	29,15	0,00%	Sim

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



### 9.2.5 Distribuição dos resíduos normalizados

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

Tabela 5 – Análise dos resíduos normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	61,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

### 9.2.6 Homocedasticidade

Um gráfico de resíduos versus os valores ajustados pelo modelo de regressão apresentando pontos distribuídos aleatoriamente em torno de uma reta horizontal (modelo homocedástico), sem nenhum padrão definido, é um indicador favorável à aceitação da hipótese da variância constante para o erro. O presente modelo de regressão é considerado homocedástico, uma vez que os pontos estão distribuídos aleatoriamente em torno da reta horizontal, conforme observado no gráfico:

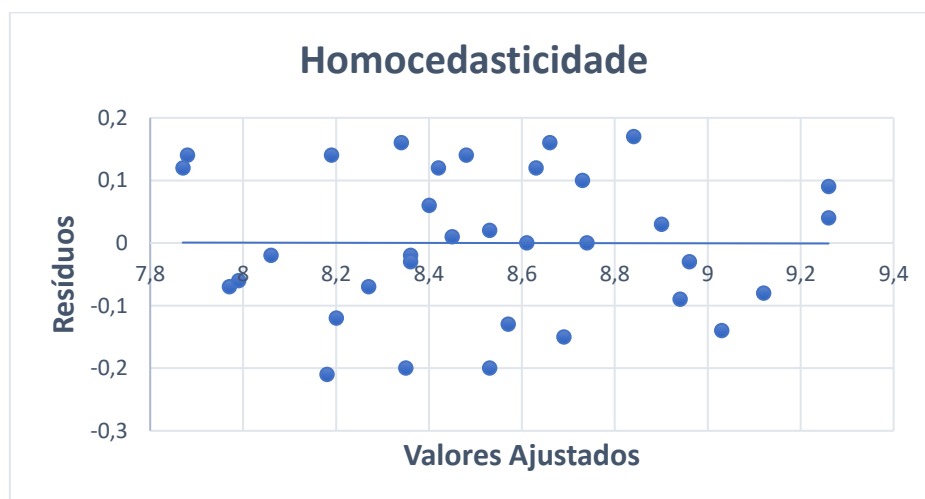


Figura 3 – Homocedasticidade: Resíduo x Valores Ajustados



### 9.2.7 Linearidade

A verificação da linearidade pode ser feita através de gráficos da variável dependente em relação a cada variável independente. Abaixo é possível observar o comportamento através dos gráficos gerados pelo modelo:

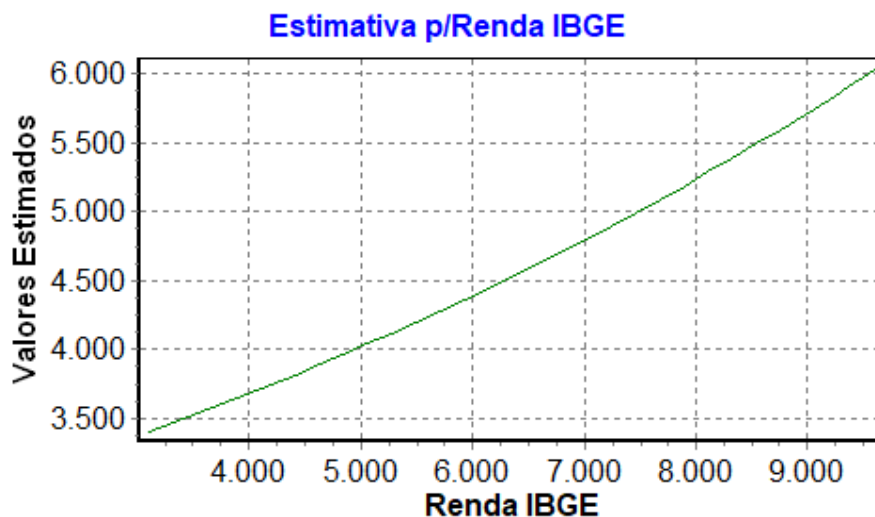


Figura 4 – Análise da Linearidade: Estimativa x Renda

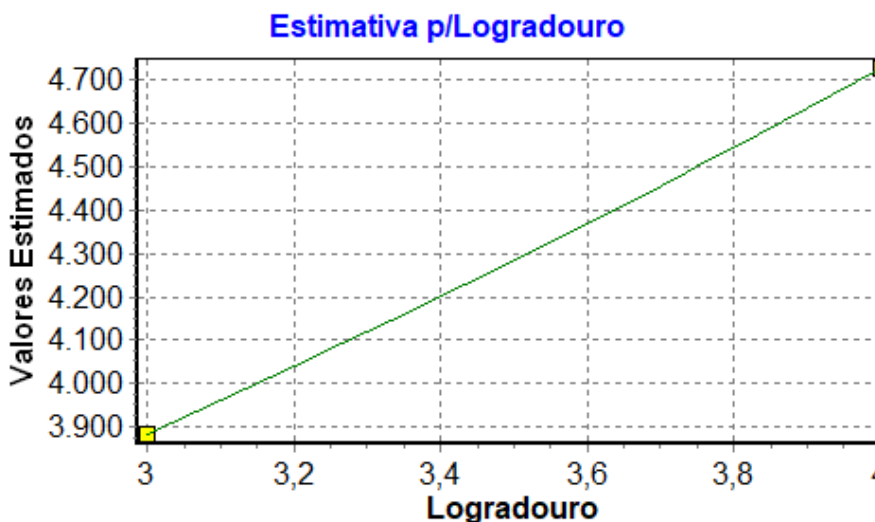


Figura 5 – Análise da Linearidade: Estimativa x Logradouro

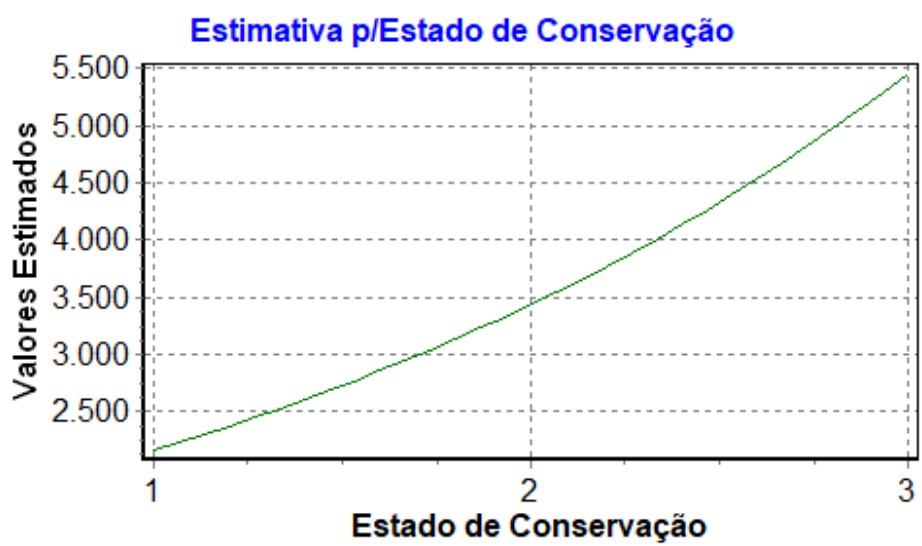


Figura 6 – Análise da Linearidade: Estimativa x Estado de Conservação

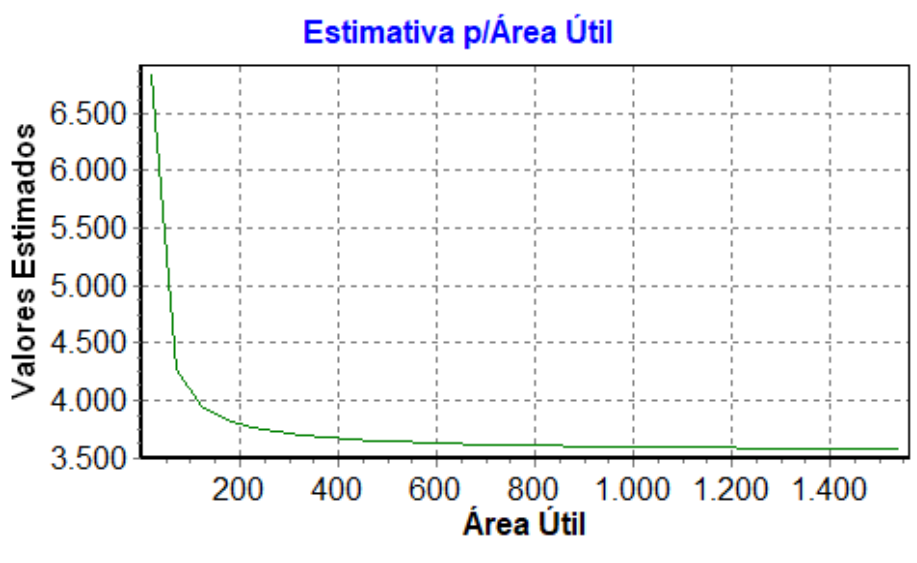


Figura 7 – Análise da Linearidade: Estimativa x Área Útil

### 9.2.8 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.

Nesta avaliação, o intervalo de confiança para o imóvel apresenta os seguintes valores:



Mínimo: R\$ 3.236,33/m<sup>2</sup>;  
Estimado: R\$ 3.453,23/m<sup>2</sup> (estimativa de tendência central);  
Máximo: R\$ 3.684,67/m<sup>2</sup>.

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.

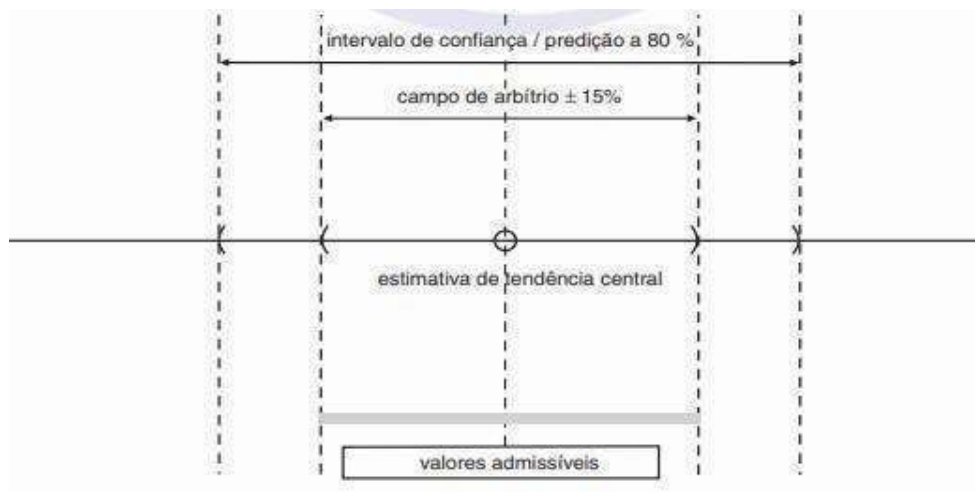


Figura 7 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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% é mais restritivo que o campo de arbítrio, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme valores abaixo demonstrados.



### 9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel (escritório) foi obtido através da multiplicação da área privativa registrada na matrícula pelo preço unitário definido pelo valor médio do intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado do metro quadrado, obtido do modelo de regressão.

Assim, temos:  $V = P_u \times A$

Onde: **V** – Valor do imóvel, em R\$;

**P<sub>u</sub>** – Preço Unitário em R\$/m<sup>2</sup>, obtido do modelo de regressão;

**A** – Área do terreno, em m<sup>2</sup>;

$$V = R\$3.453,23/m^2 \times 460,60 \text{ m}^2$$

$$V = R\$ 1.590.557,74$$

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

$$V_{\text{arredondado}} = R\$1.590.000,00 / \text{sala}$$

**Valor por sala (tendência central) = R\$1.590.000,00 (Um milhão, quinhentos e noventa mil reais.)**

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

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

## 10.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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



**Tabela 6 – 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	<b>Completa quanto a todas as variáveis</b>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	<b>3</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	<b>6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes</b>	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	<b>3</b>
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	<b>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	<b>2</b>
4	Extrapolação	<b>Não admitida</b>	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	<b>3</b>
5	Nível de significância $\alpha$ (soma das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	<b>10%</b>	20%	30%	<b>3</b>
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	<b>1%</b>	2%	5%	<b>3</b>
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>17</b>
<b>ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE</b>		1, 2, 4, 5, 6	3		<b>GRAU III</b>

**Tabela 7 – 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
Ítems obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I



## 10.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 5,89%, Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2.

Amplitude do Intervalo de Confiança para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 3.236,33 /m<sup>2</sup>;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 3.453,23 /m<sup>2</sup>;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 3.684,67/m<sup>2</sup>.

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor médio} = \frac{(3.453,23 - 3.236,33) \times 100\%}{3.684,67} = 5,89\%$$

**Tabela 8 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

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

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

Florianópolis, abril de 2025.

**Eng.º Civil Bruno Ceotto Sobrinho**

CREA-SC: 181647-1

Mat. 645.756-8-01

## ANEXOS

ANEXO I – Registro Fotográfico;

ANEXO II – Planilha de elementos utilizados na amostra;

ANEXO III – Modelo Estatístico Software INFER 32;

ANEXO IV – Matrícula do Imóvel;



## ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Vista frontal e Rua.



Fotos 03 e 04 – Térreo (Galeria) e Placa inauguração.



Fotos 05 e 06 – Vista em Perspectiva e sítio do entorno .



Fotos 07 e 08 – Acesso corredor 11º andar e porta de entrada).



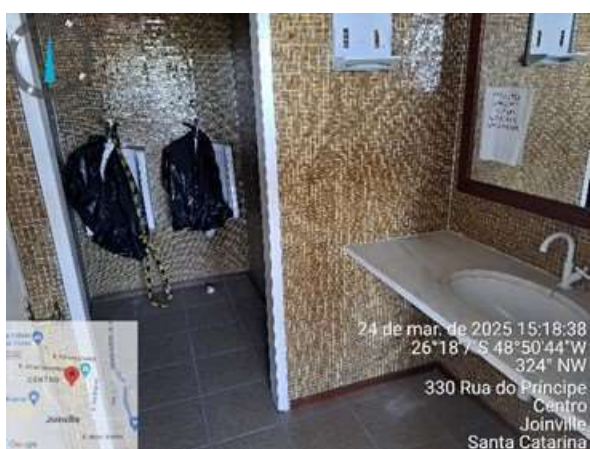
Fotos 09 e 10 – 11º andar (Sala/Escritório 1102).



Fotos 11 e 12 - 11º andar (Sala/Escritório 1102)



Fotos 13 e 14 – cozinha/copa.



Fotos 15 e 16 – Banheiro e forro.



Fotos 15 e 16 – Banheiro e forro.



**ANEXO II – PLANILHA DE ELEMENTOS UTILIZADOS NA AMOSTRA**

PESQUISA DE MERCADO - Sala Comercial - Joinville/SC (21/Fevereiro/2025)														
Elemento	Imagens	Fonte da Informação	Link pesquisa	Coordenadas	Informação da Sala e Endereço	Valor	Área Útil	Preço Unitário	Padrão de Acabamento	Estado de conservação	Vaga de Garagem	Distância a um polo valoriz.	Logradouro	Renda IBGE
						R\$	m²	R\$	1-2-3	1-2-3	0-1	m	1-2-3-4	R\$
1		Galeria Imóveis	<a href="https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-85m2-8160000/4-27817276/">https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-85m2-8160000/4-27817276/</a>	26°18'3.21"S 48°50'44.85"W	Rua Josélio Koloschack nº 410- Centro Comercial Cidade de Joinville - Itaipu Retiro - Joinville - SC.	260.000,00	53,00	4.805,66	2	2	1	136,00	4	3.322,44
2		Galeria Imóveis	<a href="https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-220m2-18850000/4-27758116/">https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-220m2-18850000/4-27758116/</a>	26°18'17,41"S 48°50'39,98"W	Rua Dr. Miriano Lobo, nº 90. Ed. Centro Médico - Centro - Joinville - SC.	650.000,00	239,00	2.719,67	3	2	1	140,00	3	3.101,21
3		Obra Imóveis	<a href="https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-1520m2-19850000/4-27758116/">https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-1520m2-19850000/4-27758116/</a>	26°18'3.21"S 48°50'44.85"W	Rua Josélio Koloschack nº 410- Centro Comercial Cidade de Joinville - Centro- Joinville - SC.	395.000,00	108,00	3.657,41	2	2	0	136,00	4	3.533,70
4		Galeria Imóveis	<a href="https://www.galeriainoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-988m2-20000000/4-2817000-3401/">https://www.galeriainoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-988m2-20000000/4-2817000-3401/</a>	26°17'59,32"S 48°50'54,76"W	Rua Maria Lobo nº 41- Centro Ed. Terraço Center - Joinville - SC.	230.000,00	66,49	3.459,17	2	2	1	70,00	4	3.533,70
5		Galeria Imóveis	<a href="https://www.galeriainoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-360m2-20000000/4-2817000-3401/">https://www.galeriainoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-360m2-20000000/4-2817000-3401/</a>	26°18'19,39"S 48°50'40,20"W	Rua Abdou Batista nº 47- Centro Ed. Chaix São Marcos - Joinville - SC.	230.000,00	37,01	6.214,54	4	3	0	120,00	3	3.101,21
6		Galeria Imóveis	<a href="https://www.galeriainoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-384m2-19000000/4-2817000-3401/">https://www.galeriainoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-384m2-19000000/4-2817000-3401/</a>	26°17'59,93"S 48°50'41,21"W	Rua Princesa Isabel nº 259- Centro Joinville - SC.	190.000,00	37,99	5.001,32	3	3	0	380,00	4	3.999,07
7		Design Imóveis	<a href="https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-831m2-3990000/4-27981150/Design-galeriainoveis-y">https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-831m2-3990000/4-27981150/Design-galeriainoveis-y</a>	26°18'19,94"S 48°50'37,67"W	Rua Abdou Batista nº 121- Centro - Joinville - SC.	319.000,00	59,00	5.500,00	3	3	1	160,00	3	3.101,21
8		paralelo 16 negócios imobiliários	<a href="https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-90m2-85190000/4-27847581/Paralelo16negocios-y">https://www.chavesimoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-90m2-85190000/4-27847581/Paralelo16negocios-y</a>	26°18'17,41"S 48°50'39,98"W	Rua Dr. Miriano Lobo, nº 90. Ed. Centro Médico - Centro - Joinville - SC.	145.000,00	50,00	2.900,00	2	2	0	140,00	3	3.101,21
9		IG Imóveis	<a href="https://www.imoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-160m2-40000000/4-27847581/IG-y">https://www.imoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-160m2-40000000/4-27847581/IG-y</a>	26°18'10,07"S 48°51'4,12"W	Rua Henrique Meyer, nº 280. Ed. Helbor Offices Joinville - Centro - Joinville - SC.	430.000,00	78,00	5.512,82	3	2	1	470,00	3	7.537,35
10		Amagô Imóveis	<a href="https://www.amagoinoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-281m2-2817000-3401/">https://www.amagoinoveis.com.br/portal/sala-comercial-joinville-centro-281m2-2817000-3401/</a>	26°17'57,75" S 48°50'37,46" W	Rua Dona Francisca, nº 260 Ed. Galeria Deville - Centro - Joinville - SC.	250.000,00	53,00	4.716,66	3	2	1	330,00	3	5.741,61





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

23		M&S Soluções Imobiliárias	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-038450054-9113852/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-038450054-9113852/</a>	26°18'16.32"S 48°50'38.78"W	Rua Dr. Mártinho Lobo, nº 212-Sala 27- Centro - Joinville - SC	84.000,00	20,15	4.168,73	2	2	1	0	180,00	3	3.999,07
24		M&S Soluções Imobiliárias	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-038450054-9113852/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-038450054-9113852/</a>	26°18'16.32"S 48°50'38.78"W	Rua Dr. Mártinho Lobo, nº 212-Sala 40- Centro - Joinville - SC	162.000,00	36,49	4.165,52	2	2	2	0	180,00	3	3.999,07
25		M&S Soluções Imobiliárias	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-038450054-9113852/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-038450054-9113852/</a>	26°18'16.32"S 48°50'38.78"W	Rua Dr. Mártinho Lobo, nº 212-Sala 26- Centro - Joinville - SC	124.000,00	29,79	4.162,47	2	2	2	0	180,00	3	3.101,21
26		Via empreiteira imóveis	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-06174322/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-06174322/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-06174322/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-06174322/</a>	26°17'58.94"S 48°50'41.32"W	Rua Princesa Isabel, a 264- Centro - Joinville - SC	145.000,00	35,00	4.142,86	2	2	2	0	380,00	3	5.741,61
27		Casa Ativa Imóveis	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-02700/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-02700/</a>	26°17'57.75" S 48°50'37.46" W	Rua Dona Francisca, nº 260, Ed. Galeria Deville - Centro - Joinville - SC	230.000,00	31,54	7.292,33	2	2	3	1	330,00	3	5.741,61
28		Imoveille	<a href="https://www.imoveille.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-016450000-016450000/">https://www.imoveille.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-016450000-016450000/</a>	26°18'11,09"S 48°51'11,27"W	Rua Expedicionário Holz, nº550- Atradores - Joinville - SC	335.000,00	29,00	11.551,72	3	3	3	1	480,00	3	7.972,33
29		Imoveille	<a href="https://www.imoveille.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-016450000-016450000/">https://www.imoveille.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-016450000-016450000/</a>	26°18'15,05"S 48°50'38,20"W	Rua Rio Branco, nº 294- Centro - Joinville - SC	160.000,00	31,46	5.065,82	2	2	2	0	215,00	3	3.999,07
30		Catariô Emp. Imob.	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-013000000-013000000/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-013000000-013000000/</a>	26°18'17,41"S 48°50'39,98"W	Rua Dr. Mártinho Lobo, nº 80, Ed. Centro Médico - Centro - Joinville - SC	500.000,00	180,00	2.777,78	3	2	2	1	140,00	3	3.101,21
31		CONCEITO IMOVEIS	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-015480000-015480000/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-015480000-015480000/</a>	26°17'58.80"S 48°51'1.29"W	Rua Ilhaotona, nº 64, Ed. Adville Business - Centro - Joinville - SC	480.000,00	55,00	8.135,59	4	3	3	1	193,00	4	3.533,70
32		Catariô Emp. Imob.	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-015480000-015480000/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-015480000-015480000/</a>	26°18'14,81"S 48°50'39,19"W	Rua 3 de Maio, Ed. Fraque nº 130 - Centro - Joinville - SC	400.000,00	82,00	4.878,05	2	2	2	0	200,00	3	3.999,07
33		RDA Consult. E Asses.	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-014622020-014622020/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-014622020-014622020/</a>	26°17'59,32"S 48°50'54,76"W	Rua Mario Lobo nº 41- Centro Ed. Terraço Center - Joinville - SC	280.000,00	40,00	7.000,00	2	3	3	1	70,00	4	3.533,70
34		Imoveleeb	<a href="https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-2000245100-1000/">https://www.imoveis.com.br/propriedade/comercial/avenda-1-sala-sc-joinville-centro-2000245100-1000/</a>	26°18'19,87"S 48°50'38,42"W	Rua Abdou Batista nº 121- Centro Ed. Centro Eng. Hissover - Joinville - SC	259.280,00	38,00	6.823,16	2	3	3	0	160,00	3	3.101,21



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

35		InoveTech	<a href="https://www.inovetech.com.br/propriedades/sala-comercial-300520408.html">https://www.inovetech.com.br/propriedades/sala-comercial-300520408.html</a>	26°18'16,32"S 48°50'38,78"W	Rua Dr. Marinho Leão, nº 212- Ed. Lula Rosa -Sala 27- Centro - Joinville - SC	115.000,00	39,00	2.948,72	2	2	1	0	180,00	3.999,07
36		InoveTech	<a href="https://www.inovetech.com.br/propriedades/sala-comercial-203520425.html">https://www.inovetech.com.br/propriedades/sala-comercial-203520425.html</a>	26°18'10,07"S 48°51'4,12"W	Rua Henrique Meyer, nº 289- Ed. Helbox Offices Joinville - Centro - Joinville - SC	320.000,00	38,00	6.421,05	2	2	3	1	470,00	7.537,35
37		Imobiliária Borka	<a href="https://imobiliariaorka.com.br/propriedades/comercial-centro-7499140-1585899.html">https://imobiliariaorka.com.br/propriedades/comercial-centro-7499140-1585899.html</a>	26°18'9,69"S 48°50'41,86"W	Rua Jerônimo Coelho, nº 40 Centro Joinville - SC	10.500.000,00	1.541,00	6.813,78	3	3	0	300,00	3.999,07	
38		Imobiliária Borka	<a href="https://imobiliariaorka.com.br/propriedades/comercial-garcia-buena-7499140-159971.html">https://imobiliariaorka.com.br/propriedades/comercial-garcia-buena-7499140-159971.html</a>	26°19'10,22"S 48°48'16,93"W	Rua Albino Hansen, nº 183 - Adhemar Garcia - Joinville - SC	600.000,00	352,28	1.703,19	2	2	1	0	8.780,00	1.232,56
39		CONCEITO IMÓVEIS	<a href="https://conceitoimoveis.com.br/propriedades/comercial-7499140-1581410.html">https://conceitoimoveis.com.br/propriedades/comercial-7499140-1581410.html</a>	26°16'52,94"S 48°48'40,12"W	Rua Albino Schmidt nº 4223 - Comasa - Joinville - SC	1.380.000,00	320,00	4.312,50	2	2	1	1	7.400,00	1.688,77
40		Galeria Imóveis	<a href="https://www.galeriaimoveis.com.br/propriedades/comercial-7499140-1580811.html">https://www.galeriaimoveis.com.br/propriedades/comercial-7499140-1580811.html</a>	26°18'44,12"S 48°51'12,09"W	Rua Concórdia nº 222 Anita Garibaldi - Joinville - SC	1.211.000,00	136,08	8.899,18	2	2	3	1	2.160,00	3.382,33
41		Home Home Lar e Patrimônio	<a href="https://www.homehome.com.br/propriedades/comercial-7499140-1580546.html">https://www.homehome.com.br/propriedades/comercial-7499140-1580546.html</a>	26°18'1,36"S 48°50'42,60"W	Rua do Príncipe nº 145 - Centro - Joinville - SC	3.200.000,00	228,00	14.035,09	4	4	3	1	830,00	3.999,07
42		Aziante Imóveis	<a href="https://azianteimoveis.com.br/propriedades/comercial-7499140-1581181.html">https://azianteimoveis.com.br/propriedades/comercial-7499140-1581181.html</a>	26°18'7,90"S 48°51'19,78"W	Rua Otto Bocha nº478 - Centro - Joinville - SC	11.000.000,00	1.447,23	7.680,73	4	4	3	1	1.500,00	9.634,63
43		InoveIt Imobiliária	<a href="https://www.inoveit.com.br/propriedades/comercial-7499140-1580807.html">https://www.inoveit.com.br/propriedades/comercial-7499140-1580807.html</a>		Rua Duque de Caxias - Centro - Joinville - SC	2.400.000,00	240,00	10.000,00	4	4	3	0	1.200,00	3.470,28
44		DF Empreendimentos Imobiliários	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/propriedades/comercial-7499140-1580811.html">https://www.zapimoveis.com.br/propriedades/comercial-7499140-1580811.html</a>	26°17'53,54"S 48°50'51,27"W	Rua Blumenau nº754 - Centro - Joinville - SC	1.750.000,00	280,00	6.250,00	2	2	1	0	50,00	5.741,61

Observações:

1 – A distância da amostra ao Polo valorizante é a distância radial;

2 – Os elementos destacados na cor vermelha na primeira coluna, não foram utilizados nos cálculos.

## ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE SISDEA

### Amostra

#### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	SLP
Modelo:	Joinville
Data do modelo:	quinta-feira, 27 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Escritórios

#### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	44
Dados utilizados no modelo:	34

#### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Renda conforme publicação do IBGE/2024	Sim
Dist. Polo	Numérica	Quantitativa	Distância do imóvel até um polo valorizante (Igreja Matriz, Prefeitura, Shopping, Rod. Federal ou Estadual)	Não
Logradouro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável que leva em conta a importância do logradouro em relação ao tráfego de veículos e pessoas, aptidão para ponto comercial. Baixo = 1; Moderado = 2; Alto = 3 e Altíssimo = 4	Sim
Vagas	Numérica	Dicotômica	Possui vaga de garagem = 1; não possui = 0	Não
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Ruim = 1; Bom = 2 e Ótimo/Novo = 3	Sim
Área Útil	Numérica	Quantitativa	Área do terreno em m <sup>2</sup>	Sim
Padrão	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo e de acabamento, sendo Baixo = 1; Médio = 2 e Alto = 3	Não
Valor Unitário	Numérica	Dependente (Variável Base)	Valor do terreno por m <sup>2</sup>	Sim

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda IBGE	3.101,21	9.634,63	6.533,42	4.614,88
Logradouro	3,00	4,00	1,00	3,35
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,26
Área Útil	20,15	1.541,00	1.520,85	144,99
Valor Unitário	2.719,67	11.551,72	8.832,05	5.429,51

**5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9565806 / 0,9619519
Coeficiente de determinação:	0,9150465
Fisher - Snedecor:	78,09
Significância do modelo (%):	0,00

**6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	61%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,659	4	1,165	78,091
Não Explicada	0,433	29		0,015
Total	5,091			33

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +6,133460113 + 8,80907735E-05 * \text{Renda IBGE} + 0,1957905775 * \text{Logradouro} + 0,4620068945 * \text{Estado de Conservação} + 13,20445207 / \text{Área Útil}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +454,2033325 * e^{(+8,80907735E-05 * \text{Renda IBGE})} * e^{(+0,1957905775 * \text{Logradouro})} * e^{(+0,4620068945 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+13,20445207 / \text{Área Útil})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +461,0286154 * e^{(+8,80907735E-05 * \text{Renda IBGE})} * e^{(+0,1957905775 * \text{Logradouro})} * e^{(+0,4620068945 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+13,20445207 / \text{Área Útil})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor Unitário} = +464,4796222 * e^{(+8,80907735E-05 * \text{Renda IBGE})} * e^{(+0,1957905775 * \text{Logradouro})} * e^{(+0,4620068945 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+13,20445207 / \text{Área Útil})}$

### 10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda IBGE	x	7,20	0,00
Logradouro	x	4,22	0,02
Estado de Conservação	x	13,56	0,00
Área Útil	1/x	6,84	0,00
Valor Unitário	ln(y)	29,15	0,00

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Renda IBGE	x1	0,00	-0,26	0,26	0,02	0,56
Logradouro	x2	-0,26	0,00	-0,20	-0,11	-0,07
Estado de Conservação	x3	0,26	-0,20	0,00	-0,16	0,78
Área Útil	x4	0,02	-0,11	-0,16	0,00	0,23
Valor Unitário	y	0,56	-0,07	0,78	0,23	0,00

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Renda IBGE	x1	0,00	0,60	0,70	0,62	0,80
Logradouro	x2	0,60	0,00	0,62	0,55	0,62
Estado de Conservação	x3	0,70	0,62	0,00	0,77	0,93
Área Útil	x4	0,62	0,55	0,77	0,00	0,79
Valor Unitário	y	0,80	0,62	0,93	0,79	0,00

**13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,50	8,34	0,16	1,9026%	1,323919	0,03911600
2	7,91	7,97	-0,07	-0,8221%	-0,532366	0,01415700
3	8,20	8,27	-0,07	-0,8492%	-0,570514	0,00931800
4	8,15	8,35	-0,20	-2,4756%	-1,651811	0,05993500
5	8,73	8,74	0,00	-0,0249%	-0,017803	0,00001200
7	8,61	8,61	0,00	0,0557%	0,039302	0,00005100
8	7,97	8,18	-0,21	-2,6298%	-1,716702	0,05947200
9	8,61	8,48	0,14	1,5871%	1,119543	0,05841400
10	8,46	8,40	0,06	0,6993%	0,484370	0,00381100
11	8,02	7,88	0,14	1,7315%	1,137271	0,08445500
12	8,04	8,06	-0,02	-0,2874%	-0,189172	0,00110300
14	8,55	8,53	0,02	0,2254%	0,157853	0,00096200
15	8,92	8,90	0,03	0,2808%	0,205199	0,00176600
16	8,46	8,45	0,01	0,1259%	0,087199	0,00016900
17	8,75	8,63	0,12	1,3768%	0,986801	0,03328600
18	9,31	9,26	0,04	0,4760%	0,362842	0,00770800
19	8,54	8,69	-0,15	-1,7644%	-1,234248	0,05068300
20	8,45	8,57	-0,13	-1,4827%	-1,025648	0,03750400
22	8,08	8,20	-0,12	-1,5286%	-1,010764	0,07716500
23	8,34	8,19	0,14	1,7388%	1,186784	0,18418000
24	8,33	8,36	-0,02	-0,2927%	-0,199753	0,00059200
25	8,33	8,36	-0,03	-0,3290%	-0,224526	0,00139300
26	8,33	8,53	-0,20	-2,3863%	-1,627453	0,04358200
27	8,89	9,03	-0,14	-1,5371%	-1,119439	0,03439500
28	9,35	9,26	0,09	0,9634%	0,737937	0,03188400
29	8,53	8,42	0,12	1,3752%	0,960985	0,01713600
30	7,93	7,99	-0,06	-0,7817%	-0,507538	0,01157900
31	9,00	8,84	0,17	1,8466%	1,361443	0,07910300
33	8,85	8,94	-0,09	-1,0208%	-0,740008	0,02737500
34	8,83	8,73	0,10	1,1390%	0,823335	0,02467700
35	7,99	7,87	0,12	1,4448%	0,945166	0,04732200
36	9,04	9,12	-0,08	-0,8831%	-0,653573	0,01477000
37	8,83	8,66	0,16	1,8490%	1,336359	0,11877200
42	8,94	8,96	-0,03	-0,3212%	-0,234991	0,00970400

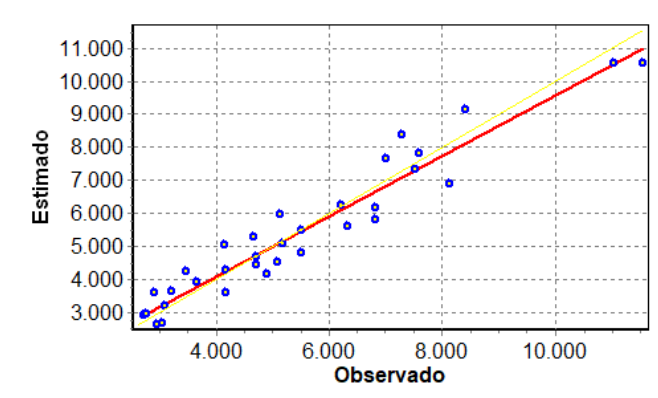
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	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 conferidas pelo autor do laudo	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	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

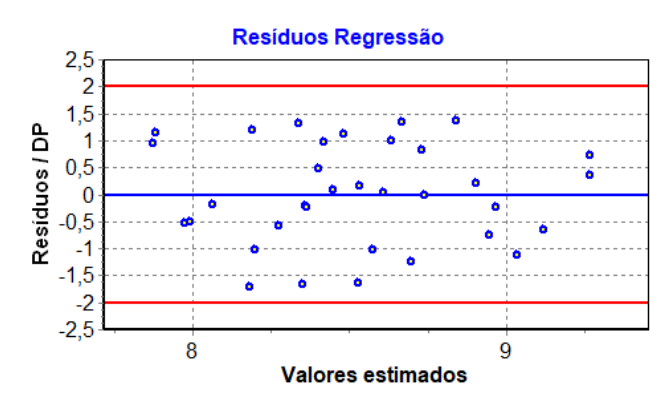
## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

#### Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

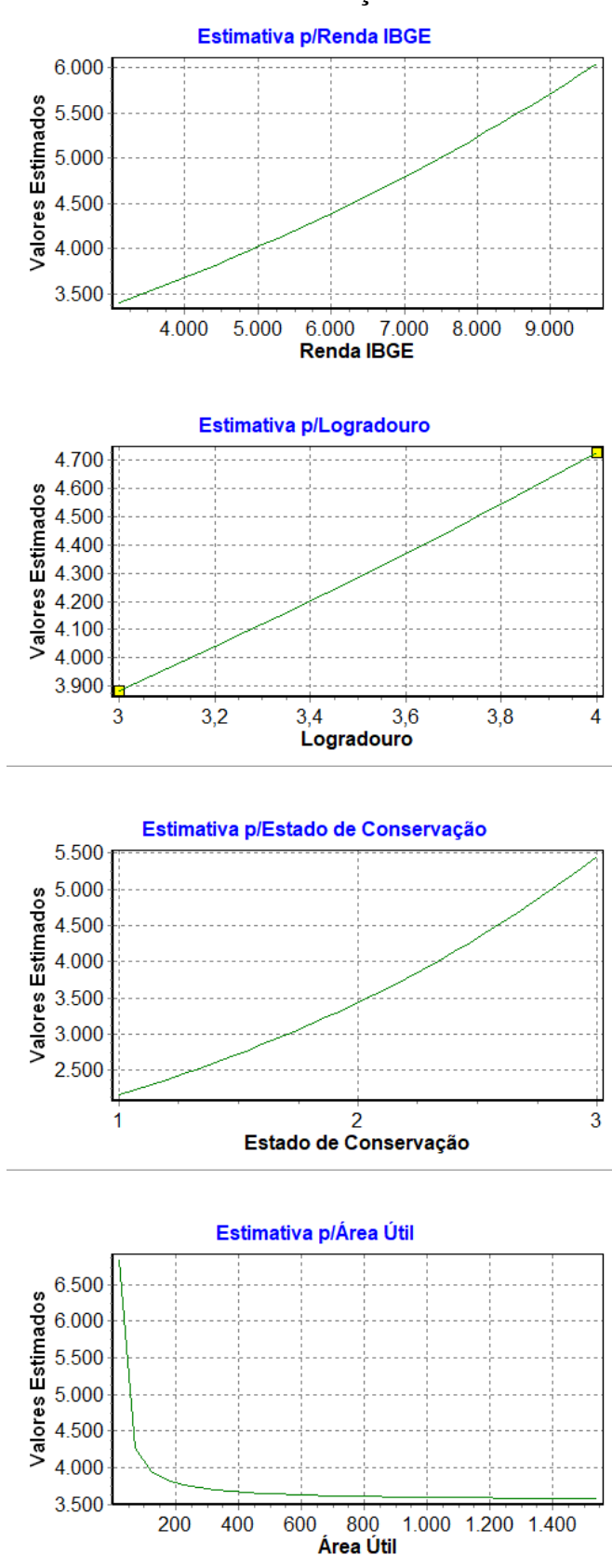


#### Resíduos da Regressão Linear



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço
1		Rua Juscelino Kubstsheck, 40
2		Rua Dr. Marinho Lobo, 80
3		Rua Juscelino Kubstsheck, 410
4		Rua Mario Lobo, 41
5		Rua Abdom Batista, 47
6	*	Rua Princesa Izabel, 259
7		Rua Abdom Batista, 121
8		Rua Dr. Marinho Lobo, 80
9		Rua Henrique Meyer, 280
10		Rua Dona Francisca, 260
11		Rua Princesa Izabel, 225
12		Rua Abdon Batista, 47
13	*	Rua Blumenau, 178
14		Rua Abdon Batista, 212
15		Rua Henrique Meyer, 280
16		Rua Juscelino Kubstsheck, 410
17		Rua Princesa Izabel, 225
18		Rua Expedicionário Holz, 550
19		Rua Princesa Izabel, 238
20		Rua do Príncipe, 330
21	*	Rua Dr. João Colin, 2008
22		Rua Princesa Izabel, 264
23		Rua Dr. Marinho Lobo, 212
24		Rua Dr. Marinho Lobo, 212
25		Rua Dr. Marinho Lobo, 212
26		Rua Princesa Izabel, 264
27		Rua Dona Francisca,



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

		260
28		Rua Expedicionário Holz, 550
29		Rua Rio Branco, 294
30		Rua Dr. Marinho Lobo, 80
31		Rua Blumenau, 64
32	*	Rua 3 de Maio, 130
33		Rua Mario Lobo, 41
34		Rua Abdon Batista, 121
35		Rua Marinho Lobo, 212
36		Rua Henrique Meyer, 280
37		Rua Jerônimo Coelho, 40
38	*	Rua Alwino Hansen, 183
39	*	Rua Albino Schmidt, 4223
40	*	Rua Concórdia, 222
41	*	Rua do Príncipe, 143
42		Rua Otto Boehn, 478
43	*	Rua Duque de Caxias
44	*	Rua Blumenau, 354

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Renda IBGE	Dist. Polo	Logradouro	Vagas	Estado de Conservação	Área Útil	Padrão
1		3.322,44	136,00	4,00	1,00	2,00	65,00	2,00
2		3.101,21	140,00	3,00	1,00	2,00	239,00	3,00
3		3.533,70	136,00	4,00	0,00	2,00	108,00	2,00
4		3.533,70	70,00	4,00	1,00	2,00	66,49	2,00
5		3.101,21	120,00	3,00	0,00	3,00	37,01	4,00
6	*	3.999,07	380,00	4,00	0,00	3,00	37,99	3,00
7		3.101,21	180,00	3,00	1,00	3,00	58,00	3,00
8		3.101,21	140,00	3,00	0,00	2,00	50,00	2,00
9		7.537,35	470,00	3,00	1,00	2,00	78,00	3,00
10		5.741,61	330,00	3,00	1,00	2,00	53,00	3,00
11		3.999,07	380,00	4,00	1,00	1,00	87,00	2,00
12		3.101,21	120,00	3,00	1,00	2,00	92,00	2,00
13	*	3.533,70	150,00	3,00	1,00	2,00	73,00	2,00
14		3.101,21	180,00	3,00	1,00	3,00	87,00	4,00
15		7.537,35	470,00	3,00	0,00	3,00	102,45	4,00
16		3.322,44	130,00	4,00	0,00	2,00	42,00	2,00
17		3.999,07	380,00	4,00	0,00	2,00	30,00	2,00
18		7.972,33	480,00	3,00	1,00	3,00	29,00	3,00
19		5.741,61	400,00	4,00	0,00	2,00	38,00	2,00



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

20		3.322,44	0,00	4,00	0,00	2,00	30,00	2,00
21	*	2.703,07	1.800,00	2,00	0,00	2,00	61,00	2,00
22		5.741,61	380,00	4,00	0,00	1,00	42,00	2,00
23		3.999,07	180,00	3,00	0,00	1,00	20,15	2,00
24		3.999,07	180,00	3,00	0,00	2,00	36,49	2,00
25		3.101,21	180,00	3,00	0,00	2,00	29,79	2,00
26		5.741,61	380,00	3,00	0,00	2,00	35,00	2,00
27		5.741,61	330,00	3,00	1,00	3,00	31,54	2,00
28		7.972,33	480,00	3,00	1,00	3,00	29,00	3,00
29		3.999,07	215,00	3,00	0,00	2,00	31,46	2,00
30		3.101,21	140,00	3,00	1,00	2,00	180,00	3,00
31		3.533,70	193,00	4,00	1,00	3,00	59,00	4,00
32	*	3.999,07	200,00	3,00	0,00	2,00	82,00	2,00
33		3.533,70	70,00	4,00	1,00	3,00	40,00	2,00
34		3.101,21	160,00	3,00	0,00	3,00	38,00	2,00
35		3.999,07	180,00	3,00	0,00	1,00	39,00	2,00
36		7.537,35	470,00	3,00	1,00	3,00	38,00	2,00
37		3.999,07	300,00	4,00	0,00	3,00	1.541,00	3,00
38	*	1.232,56	8.780,00	2,00	0,00	1,00	352,28	2,00
39	*	1.688,77	7.400,00	2,00	1,00	1,00	320,00	2,00
40	*	3.382,33	2.160,00	2,00	1,00	3,00	136,08	2,00
41	*	3.999,07	830,00	4,00	1,00	3,00	228,00	4,00
42		9.634,63	1.500,00	3,00	1,00	3,00	1.447,23	4,00
43	*	3.470,28	1.200,00	3,00	0,00	3,00	240,00	4,00
44	*	5.741,61	50,00	4,00	0,00	1,00	280,00	2,00

ID	Desabilitado	Valor Unitário
1		4.905,66
2		2.719,67
3		3.657,41
4		3.459,17
5		6.214,54
6	*	5.001,32
7		5.500,00
8		2.900,00
9		5.512,82
10		4.716,98
11		3.045,98
12		3.097,83
13	*	4.794,52
14		5.172,41
15		7.515,86
16		4.714,29
17		6.333,33
18		11.034,48
19		5.131,58



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

20		4.666,67
21	*	4.344,26
22		3.214,29
23		4.168,73
24		4.165,52
25		4.162,47
26		4.142,86
27		7.292,33
28		11.551,72
29		5.085,82
30		2.777,78
31		8.135,59
32	*	4.878,05
33		7.000,00
34		6.823,16
35		2.948,72
36		8.421,05
37		6.813,76
38	*	1.703,19
39	*	4.312,50
40	*	8.899,18
41	*	14.035,09
42		7.600,73
43	*	10.000,00
44	*	6.250,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.236,33	3.284,96	3.309,55	6,28%	
Valor Médio	3.453,23	3.505,12	3.531,36	-	III
Valor Máximo	3.684,67	3.740,04	3.768,04	6,70%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Sala 1102 - Matrícula 18.915	-
Renda IBGE	3.322,44	Não
Logradouro	4,00	Não
Estado de Conservação	2,00	Não
Área Útil	460,60	Não



ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui  
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rjoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rjoinville.com.br

CNM: 108506.2.0018915-97

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01

Livro nº 2

Ano 1995

Matricula Nº 18.915

Data: 30 de março de 1995.-

**IMÓVEL.-** UNIDADE constituída pela SALA COMERCIAL, localiza-  
..... da no décimo primeiro pavimento do EDIFÍCIO MAN -  
CHESTER, contendo 460,60 metros quadrados de área construí-  
da, correspondente a fração ideal do solo de 49,192080 do ter-  
reno situado nesta cidade, fazendo frente a Leste na rua do  
Príncipe, medindo 26,44 metros, fundos a Oeste medindo 26,9  
4 metros, confrontando com a rua São Joaquim, tendo de fun-  
dos a Norte medindo 46,77 metros, confrontando com terras /  
de Eugenio Fleischer e Outros, e a Sul medindo 46,00 metros  
onde limita-se com terras da Prefeitura Municipal de Join-  
ville, contendo a área total de 1.250,74 metros quadrados.-  
**PROPRIETÁRIO:-** TUPY S.A. EMPRESA HOLDING DO GRUPO EMPRESA -  
**RIAL TUPY**, com sede nesta cidade na rua Albano Schmidt nº 3  
400, inscrita no CGC/MP sob nº 84.683.374/0001-49.- **TÍTULO** 1  
**AQUISITIVO:-** Registrado sob nº 33.506 as fls 181 do livro 3  
A/D de transcrição das transmissões desta 2a. Circunscri-  
ção.- O Oficial do Registro *SD pub*

**R.1-18.915.-** Joinville, 30 de março de 1995.- **TRANSMITENTE:**  
..... TUPY S.A. EMPRESA HOLDING DO GRUPO EMPRESARIAL  
TUPY, acima qualificada, representada neste ato por seu Di-  
retor Presidente MARIO EGBERLAND, brasileiro, casado, econo-  
mista, CI nº 2/R 88.393-SC e CPF nº 003.847.129-91, residen-  
te nesta cidade à rua Jaraguá nº 820 e pelo Diretor Nelson  
Corona, brasileiro, casado, administrador de empresa, CI nº  
5.183.696-SP e CPF nº 668.876.318-49, residente e domicilia-  
do nesta cidade a rua Lages nº 1.158.- **ADQUIRENTE:-** ASSOCIA-  
ÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, com sede nesta ci-  
dade a rua do Príncipe nº 330, décimo andar, inscrita no /  
CGC/MP sob nº 84.683.416/0001-41, neste ato representada pe-  
lo Sr. Edgard Nelson Meister, brasileiro, engenheiro mecani-  
co, e administrador, casado, CI 2/R 109226-SSI-SC e CPF nº  
693.666.409-82, residente e domiciliado nesta cidade.- **TITU-  
LO:-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura de 16 de  
março de 1995 do 1º OFÍCIO de Notas desta Comarca as fls 0  
80 do livro 488.- **VALOR.-** R\$ 166.086m70 (Cento e sessenta e  
seis mil, oitocentos e seis reais e setenta centavos).- O /  
Imposto de transmissão Inter Vivos foi pago pela Guia nº 58  
34949 em 30/11/94 no valor de R\$ 3.321,73.- Foi recolhido o  
Fundo de Reaparelhamento do Judiciário em 21/03/95 no va-  
lor de R\$ 393,18.- O Oficial do Registro *SD pub*

Protocolo nº 52.074 em 06/07/2005

**R.2-18.915.-** Joinville, 12 de julho de 2005.- **DEVEDOR:-** /  
..... ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE  
com sede nesta cidade, CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, re-  
presentado por seus Diretores, Jaime Romagna Grasso e Ser -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPKUG-TGSKB-7672X-VRVTM>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Busque 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 JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rjoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rjoinville.com.br

CNM: 108506.2.0018915-97

Continuação da Matrícula Nº 18.915

gio Rodrigues Alves.- CREDOR:- BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMEN-  
TO DO EXTREMO SUL-BRDE, com sua Agência em Florianópolis-SC  
CNPJ sob nº 92.816.560/0003-07, por seus representantes legais  
assinados.- TÍTULO.- Primeira Hipoteca Cedular, sem Concorren-  
cia de terceiros.- FORMA DO TÍTULO.- Cedula de Credito Comercial  
nº SC 15-725/BNDES/AUTOMÁTICO, emitida em data de 14 de junho  
de 2005, na cidade de Florianópolis-SC.- VALOR DO CREDITO E /  
FORMA DE PAGAMENTO:- R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), que  
será pago ao BRDE em 48 (quarenta e oito) meses, sendo as pres-  
tações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do princí-  
pal vencido da dívida, dividido pelo numero de prestações de /  
amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira presta-  
ção em 15 de janeiro de 2007 e a ultima em 15 de dezembro de 20  
10, observado o disposto do Item 5.1 do referido contrato. Os /  
encargos-Juros:ã taxa de 5,0% (Cinco por cento) ao ano (a título  
de "Spread"), acima da taxa de juros de Longo Prazo-TJLP insti-  
tuída pela Lei 9.365 de 16/12/96, como critério Legal de Remune-  
ração dos Recursos Originários do Fundo PIS/PASEP e do FAT e di-  
vulgada pelo Banco Central do Brasil na forma da citada Lei.- /  
Todas as demais condições constam das clausulas da referida ce-  
dula.- Foi recolhido o PRJ no valor de R\$ 330,00 autenticação /  
mecanica sob nº BESC1820004070500233.- O Oficial  
Emolumentos-R\$440,00 CTC ..... *[assinatura]*

Protocolo nº 57.131 em 05/03/2007  
AV.3-18.915.- Joinville, 06 de março de 2007.- CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-Nos  
..... termos do TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIAS, SC- 15.725 -  
1, datado de 1º de março de 2007, fica cancelada a hipoteca cedular de 1º /  
Grau registrada na presente matricula sob nº R.2-18.915, em virtude de quita-  
ção dada pelo credor BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-  
BRDE, ao devedor da quantia total, conforme o referido termo que fica arquivado /  
nesta Circunscrição.- O Oficial *Bel. Clá. Teresinha da Conceição*  
Emolumentos-R\$54,70 CTC ..... *[assinatura]*  
Matricula - 6.626

Protocolo nº 58.073 em 14/06/2007  
AV.4-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A requerimento da proprietaria  
..... ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, devidamente re-  
presentada com firma reconhecida pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca /  
datado de 14 de junho de 2007, instruído com Certidão Positiva com Efeito de /  
Negativa da Secretaria da Fazenda- Gerência da Unidade de Arrecadação e Co-  
brança, da Prefeitura Municipal de Joinville, devidamente arquivada nesta /  
Circunscrição, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel da  
presente matricula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de /  
Joinville, na Inscrição Imobiliária sob nº 13.20.24.40.0232.114.- A Oficial /  
Substituta *Bel. Clá. Teresinha da Conceição*  
Emolumentos-R\$54,70 *Oficial Major Saulo* selo de fiscalização ..... *[assinatura]*  
Matricula - 6.626

AV.5-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A proprietaria Associação Co-  
.....mercial e Industrial de Joinville- ACIJ, nos termos de seu requeri-  
mento, datado de 14 de junho de 2007, instruído com a Ata da Reunião da Dire-  
toria, realizada em 03 de julho de 2006, devidamente registrada no Registro /  
Especial de Títulos e Documentos e Soc. Civis, Adilson Pereira dos Anjos, sob

(continua ficha nº 02)



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

Todos os Registros do INOVEX  
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 JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rjoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rjoinville.com.br

CNM: 108506.2.0018915-97

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 02

Livro nº 2

Ano 2007

Matricula Nº 18.915(cont....) Data: 15 de junho de 2007,-  
0006210 as fls 0065 do livro A-32, que as atividades e rotinas da entidade passaram a ser executadas no nova sede social da Associação- ACIJ com endereço na Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2550, Bairro Saguacú CEP 89221-750.- A Oficial Substituta ~~Bel Clea Teresinha da Conceição~~  
Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo ~~Abilio Madi Suppa~~ - CTE ~~Matricula - 6.626~~

Protocolo nº 58.074 em 14/06/2007

R.6-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- TRANSMITENTE:-ASSOCIAÇÃO' ..... COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito privado, que adota o pseudônimo de "Associação Empresarial de Joinville, com sede à Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2550, nesta cidade' inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, representada por seu Presidente Nivaldo Nass, brasileiro, casado, economista, CI 2/R 110.741-SSI-SC e CPF nº 006.531.529-49, residente e domiciliado na rua Gothard Kae-semodel nº 660, nesta cidade e seu Diretor Financeiro Paulo Harry // Schmalz, brasileiro, casado, empresário, CI 126.075-SESPDC/SC e CPF nº 380.343.449-15, residente e domiciliado a rua Conselheiro Arp nº 114 , nesta cidade, devidamente autorizados através de seu Estatuto Social e do Termo de Posse. ADQUIRENTE:- ESTADO DE SANTA CATARINA, com sede governamental na cidade de Florianópolis-SC, centro administrativo, Rodovia SC 401, Km 5, nº 46000 -Saco Grande II, inscrito no CNPJ sob nº 82.9 51.310/0001-56, no ato representado pelo titular da Secretaria de Estado da Administração Antonio Marcos Gavazzoni, brasileiro, solteiro, advogado, maior, CI 2.721.786-SESP-SC e CPF nº 827.189.469-20, secretario / de Estado da Administração, residentes e domiciliado na rua Felipe Schmidt nº 1102, centro, Florianópolis-SC, o qual por sua vez é representado por seu bastante procurador Manoel Jose Mendonça, brasileiro, advogado, casado, CI nº 2/R 30.078-SSP-SC e CPF nº 081.739.669-15, residente e domiciliado na rua Guilherme Koch nº 27, Santo Antonio, nesta cidade, conforme procuração lavrada as fls 36 do livro 53-P do Cartório Silva / de Santo Antonio de Lisboa, Florianópolis-SC, em plena vigência, arquivada no 3º Tabelionato de Notas desta Comarca sob nº 82/07.- TITULO.- / Compra e Venda.- FORMA DO TITULO.- Escritura Pública de Compra e Venda' do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca datada de 14 de maio de 2007, as fls 045 do livro 562.- VALOR.- R\$264.845,00(Duzentos e sessenta e / quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais).O preço ajustado no valor total de R\$ 1.023.000,00(Um milhão, vinte e três mil reais) que / abrange as matrículas de nºs 27.036; 7.933 e 7.934 desta Circunscrição, que será pago em 04(quatro) prestações mensais de R\$ 255.750,00(Duzentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais), sendo a primeira no mês de março de 2007 e a última no mês de junho de 2007, pagamentos estes a serem efetuados através do DOC, e os créditos efetuados junto a Conta Corrente nº 13333-0 Agência 014 do Bando do Estado de Santa Catarina(Banco 027), conta corrente esta da vendedora, cuja importância,ela,vendedora dará quitação após o recebimento efetivo dos créditos mencionados, ao referido comprador. ISENTA do pagamento do ITBI / guias 2637; 2638; 2639 e 2640, bem como isenta do pagamento do FRL, conforme § 2º artigo 10 da Lei complementar 156/97.- Pela vendedora e seus

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPKUG-TGSKB-7672X-VRVTM>

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição

CNPJ/MF 83.545.335/0001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Força de Registro 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 JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880

www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0018915-97

Continuação da Matrícula Nº 18.915

representantes legais foram apresentados as seguintes Certidões: Certidão con-  
junta Negativa de Débitos e Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, ad-  
ministrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº AB89.6617.A4B0.BDA0, cer-  
tidão Negativa de Débito INSS sob nº 030732007-20024030.- A Oficial Substitu-  
ta Bel. Clea Teresinha da Conceição  
Emolumento em Valor Substit. CEC  
Matricula - 6.626

Protocolo nº 99.032 de 31 de Agosto de 2015.

**Av.7-18.915:** Joinville, 11 de Setembro de 2015. Nos termos do Ofício  
GABSSDR/JOINVILLE Nº 546/2015, expedido pela Secretaria de Estado  
do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC, datado de 11 de Agosto de  
2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional -  
Joinville, Simone Schramm; instruído com o Decreto nº 2.807 de 09 de  
Dezembro de 2009, fica constando na presente matrícula que o  
proprietário do imóvel, objeto da presente matrícula, Estado de Santa  
Catarina, atualmente é inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Eu  
Aline Pegoraro, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Mrs Maria  
Paula Vieira Leal e Eu A. Janete Tizon, escreventes desta Serventia,  
conferimos. O Oficial Substituto: Bel. Luciano da Conceição;  
(Emolumentos Isentos). Relatório de  
Emolumentos 34-325 Selo de fiscalização: DYJ01455-BT0P.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPKUG-TCSKB-7672X-VRVTM>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
no Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: [cartorio@2rjjoinville.com.br](mailto:cartorio@2rjjoinville.com.br) – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880

[www.2rjjoinville.com.br](http://www.2rjjoinville.com.br)

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**  
**Matricula nº: 18.915 (até Av/R.7)**

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé

Joinville/SC, 14 de abril de 2025

\_\_\_\_\_  
Alice Manes Petry - Escrevente Certidão 2

**Emolumentos:**

06, Certidão de inteiro teor de Matricula	R\$0,00
ISS: R\$ 0,00	
FRJ: R\$ 0,00	
Total: R\$ 0,00	

(FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)



**CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPKUG-TGSKB-7672X-VRVTM>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
no Brasil em um só lugar





## Assinaturas do documento



Código para verificação: **35075UEG**

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



**BRUNO CEOTTO SOBRINHO** (CPF: 653.XXX.807-XX) em 16/04/2025 às 16:37:25

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/08/2022 - 14:34:54 e válido até 04/08/2122 - 14:34:54.

(Assinatura do sistema)

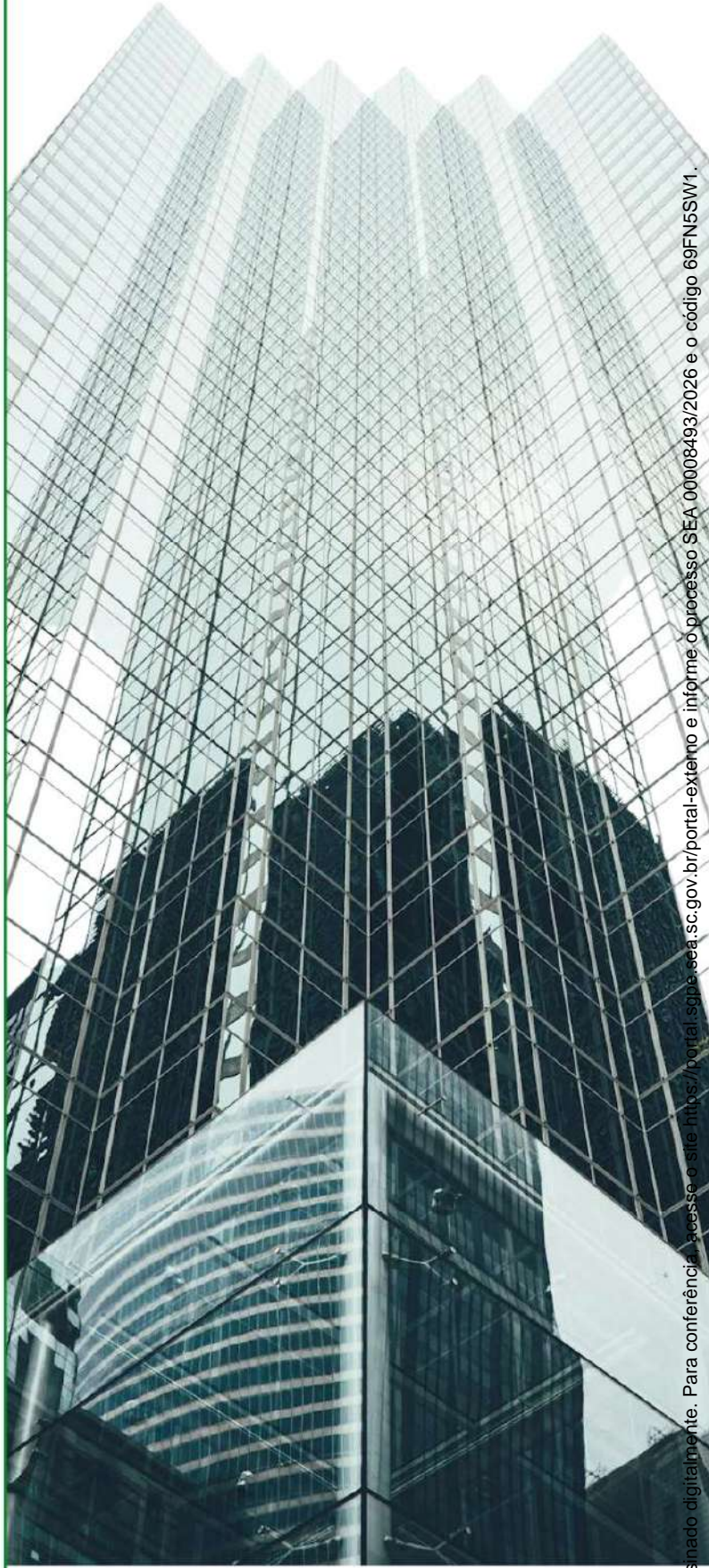
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDI3NzBfMjk0M18yMDI1XzM1Tzc1VUVH> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00002770/2025** e o código **35075UEG** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



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-2026-0013-SEA

## SIPAC 209



# Apartamento

## Lages/SC



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

<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 31 de março de 2026</li><li>▪ REVISÃO: 29 de abril de 2026</li></ul>
<b>DATA DA VISTORIA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 31 de março de 2026</li></ul>
<b>PROPRIETÁRIO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Estado de Santa Catarina</li></ul>
<b>OBJETO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Apartamento</li></ul>
<b>FINALIDADE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público.</li></ul>
<b>TIPO DE AQUISIÇÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aquisição Derivada (Compra e Venda)</li></ul>
<b>METODOLOGIA(S):</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Comparativo Direto de Dados de Mercado.</li></ul> <p>A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Partes 1 e 2).</p>
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rua Caetano Vieira da Costa, 575, Ap. 32, Ed. N. S. Aparecida – Centro – Lages/SC.</li></ul>
<b>COORDENADAS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ (Lat. e Long.) -27,814361; -50,324611</li></ul>
<b>ÁREA TOTAL:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 69,14 m<sup>2</sup> (área adotada no cálculo inferencial)</li><li>▪ Terreno: 17,39 m<sup>2</sup> (fração ideal)</li><li>▪ Edificação: 69,14 m<sup>2</sup> (Referência: Documental)</li></ul>
<b>DOCUMENTAÇÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Matrícula 536 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC</li></ul>
<b>PREFEITURA: (Inscrição imobiliária)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪</li></ul>
<b>ESPECIFICAÇÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Grau II de Fundamentação</li><li>▪ Grau III de Precisão</li></ul>
<b>AVALIAÇÃO DE MERCADO POR (intervalar):</b>	
<b>Valor de Mínimo:</b>	<b>R\$ 209.193,06</b> (duzentos e nove mil cento e noventa e três reais e seis centavos).
<b>Valor Central:</b>	<b>R\$ 227.854,33</b> (duzentos e vinte e sete mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos).
<b>Valor de Máximo:</b>	<b>R\$ 250.161,27</b> (duzentos e cinquenta mil cento e sessenta e um reais e vinte e sete centavos).
<b>Valor Adotado (c/ arred.):</b>	<b>R\$ 228.000,00</b> (duzentos e vinte e oito mil reais).



## SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE .....	5
2.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO .....	5
3.	OBJETIVO .....	5
4.	FINALIDADE.....	6
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	6
6.	DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS .....	7
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	7
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS.....	8
9.1.	VARIÁVEIS ESTUDADAS.....	9
9.2.	ANÁLISE DO MODELO .....	10
9.2.1	INTERVALO DE CONFIANÇA .....	11
9.3	CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	12
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	13
10.1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	13
10.2.	GRAU DE PRECISÃO.....	14
	ANEXOS.....	17





*“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**

Versa o presente trabalho sobre a determinação de valor de mercado para fins de alienação do bem mediante procedimento de leilão público do seguinte bem imóvel: Apartamento, com área total de 69,14 m<sup>2</sup>, sito à Rua Caetano Vieira da Costa, 575, Ap. 32, Ed. N. S. Aparecida – Centro – Lages/SC. O imóvel possui o código patrimonial SIPAC 209 junto ao Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos.

A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano do município de Lages, no bairro Centro, como mostra a Figura 2, em zoneamento Misto. O local conta com infraestrutura Completa.

O apartamento nº 32 está localizado nos fundos do terceiro andar do Edifício Nossa Senhora Aparecida, possuindo 69,14 m<sup>2</sup> de área privativa, 3,55 m<sup>2</sup> de área de uso comum e área total de 72,69 m<sup>2</sup>. A Fração Ideal do terreno é de 17,39 m<sup>2</sup>.



Figura 2 – Localização do avaliando. Coordenadas (Lat. e Long.) -27.814361; -50.324611

## 6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- Matrícula nº 536 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC;
- Vistoria realizada em 31 de março de 2026;
- Verificação das características dos elementos da amostra localizados no entorno onde o imóvel avaliando se encontra inserido;
- Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso com finalidade diversa à que se destina;
- 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.

## 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- Desempenho do mercado: **Normal;**
- Absorção do bem pelo mercado: **Média;**
- Quantidade de ofertas de bens similares: **Média;**
- Público-alvo: pessoas físicas e jurídicas com interesse em utilização para atividades

Residencial.

Dessa forma, com relação à localidade em estudo, e considerando o cenário atual, existe previsão de absorção lenta do bem pelo mercado imobiliário local.

## 9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da NBR-14.653 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Partes 1 e 2) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

“A **metodologia escolhida** deve ser compatível com a natureza do bem avaliando,



o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. **Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme definido em 7.2.1.”

[Grifos não constantes no original]

E, conforme definido no subitem 7.2.1 da aludida Norma:

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

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

## 9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de 4 variáveis independentes: Padrão de Acabamento, Estado de Conservação, Área Privativa, Distância ao Polo. Foram realizadas pesquisas e testes estatísticos com outras variáveis, como: Localização, Renda IBGE 2022, Idade, Banheiro e Vagas, porém, a análise destas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade e/ou outras situações estatísticas que não representaram adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Segue a descrição das variáveis escolhidas para a presente avaliação:

### Variável Dependente:

**Preço Unitário:** Foi utilizado como variável dependente o preço, em reais, por metro quadrado do imóvel.

### Variáveis Independentes:

a) **Padrão de Acabamento:** variável qualitativa (de código alocado) variando de 1 a 3, onde: médio-baixo/simples=1, médio=2, alto/fino=3;



- b) **Estado de Conservação:** variável qualitativa (de código alocado) variando de 1 a 3, onde: reparos simples=1, regular=2, ótimo/novo=3;
- c) **Área edificação (área privativa):** variável quantitativa indicando a área privativa, em m<sup>2</sup>;
- d) **Distância ao Polo:** variável quantitativa que indica a menor distância até o polo valorizante (menor distância do imóvel até um polo que agrega valor, como proximidade com a catedral, prefeitura ou shopping center).

## 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 SisDEA.

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:



<b>Estatísticas do modelo</b>	<b>Valor</b>
Coeficiente de correlação:	0,9245
Coeficiente de determinação ( $R^2$ ajustado):	0,8548
<i>Fisher - Snedecor:</i>	29,43
Significância do modelo:	0,00

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total (R\$)</b>	<b>Amplitude</b>
Mínimo	3.025,64	209.193,06	-8,19%
Médio	3.295,55	227.854,33	-
Máximo	3.618,18	250.161,27	+9,79%

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

	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total (R\$)</b>	<b>Amplitude</b>
Mínimo	2.801,22	193.676,18	-15%
Médio	3.295,55	227.854,33	-
Máximo	3.789,88	262.032,48	+15%

Quadro 3 – Campo de Arbítrio

### 9.2.1 INTERVALO DE CONFIANÇA

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

Segundo item A.10.1.1 da NBR 14653-2, conforme mostra a Figura 3, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

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



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

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

Como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme valores abaixo demonstrados nos Quadros 2 e 3.

### 9.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área privativa adotada pelo preço unitário definido pelo valor médio do intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado do metro quadrado, obtido do modelo de regressão.

Assim, temos:  $V = P_u \times A$

Onde: **V** – Valor do imóvel, em R\$;

**P<sub>u</sub>** – Preço Unitário em R\$/m<sup>2</sup>, obtido do modelo de regressão;

**A** – Área do terreno, em m<sup>2</sup>;

$$V = R\$ 3.295,55/m^2 \times 69,14 \text{ m}^2$$

$$V = R\$ 227.854,33$$

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 6.8.1,



inferior a 1%, temos:

Valor adotado = R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais)

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

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

## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do	3



			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	limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior  b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DE PONTOS					16
ITENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		1, 4, 5 e 6	2 e 3	-	<b>GRAU 2</b>

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

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

## 10.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 17,98%, Grau III de precisão, conforme a Tabela 3 (referenciada à Tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2).

Amplitude do Intervalo de Confiança para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 3.025,64/m<sup>2</sup>;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 3.618,18/m<sup>2</sup>;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 3.295,55 /m<sup>2</sup>.

Logo: Amplitude IC/Valor médio =

$$\frac{(3.618,18 - 3.025,64) \times 100\%}{3.295,55} = 17,98\%$$



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

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

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central é de 17,98%, foi atingido o **Grau III** de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis/SC, 31 de março de 2026

**Eng. Bruno Ceotto Sobrinho**

CREA/SC: 181.647-1

Mat. 645.756-8-01

**Eng. Bruno Löff Ferreira Leite**

Visto no CREA-SC: 226814-5

Registro no CREA-RS: 230454

Mat. 761831-0-01

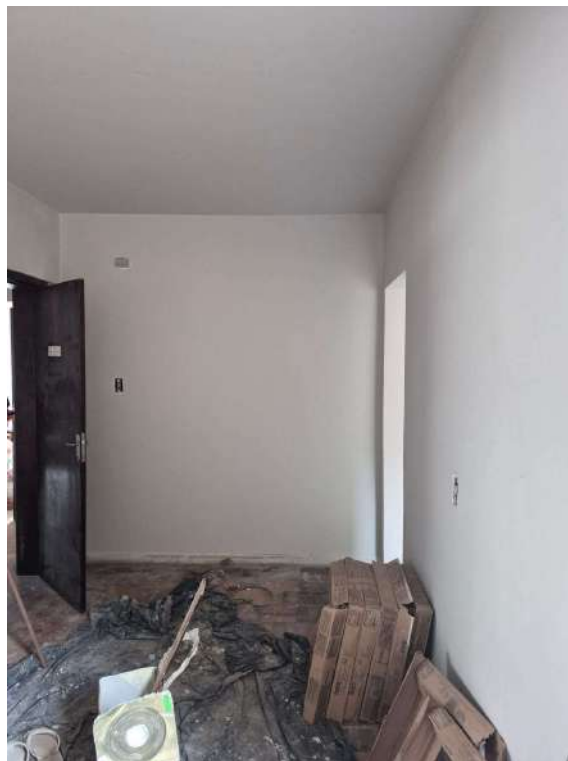


## **ANEXOS**

- ANEXO A: Registro Fotográfico
- ANEXO B: Relatório Estatístico
- ANEXO C: Dados de Mercado
- ANEXO D: Certidão de Matrícula
- ANEXO E: Levantamento Topográfico
- ANEXO F: ART



## ANEXO A - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Fachada principal e Sala.



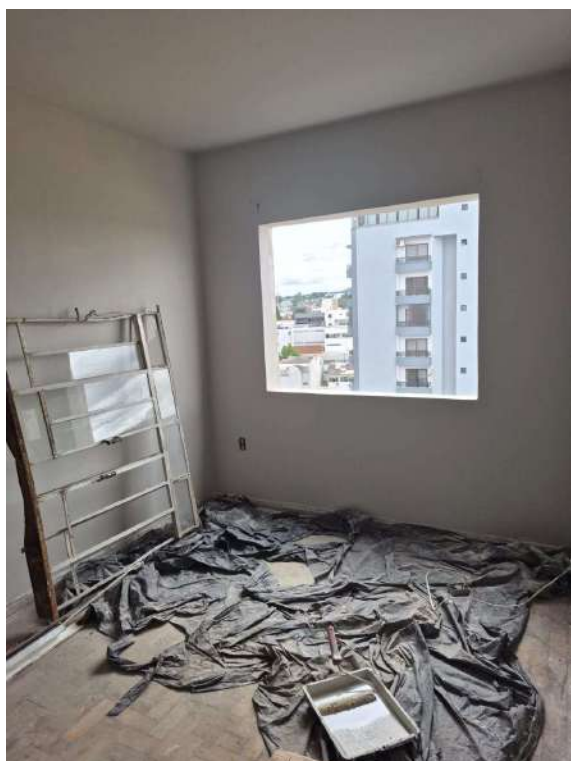
Fotos 03 e 04 – Sala e Sala.



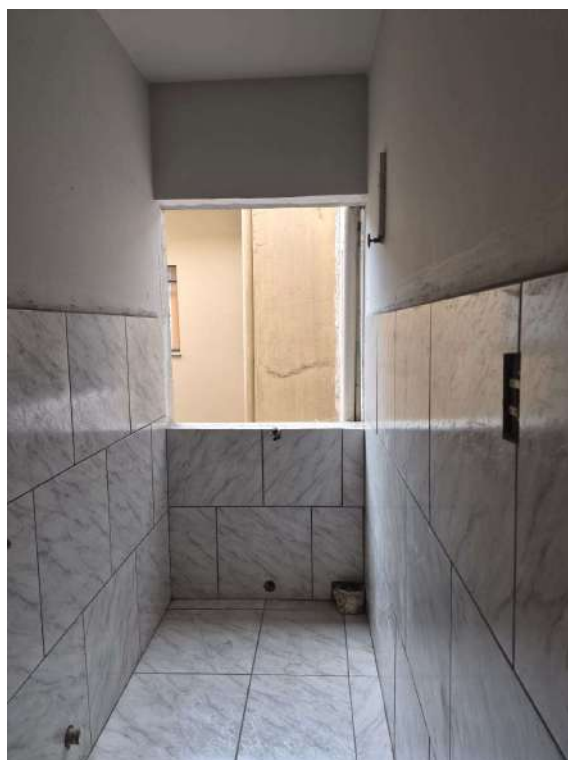
Fotos 05 e 06 – Corredor e Corredor.



Fotos 07 e 08 – Corredor e Sala e corredor.



Fotos 09 e 10 – Quarto e Quarto.



Fotos 11 e 12 – Cozinha e Lavanderia.



Fotos 13 e 14 – Banheiro e Porta de entrada.

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Sergio Luiz Pinheiro
Modelo:	SisDEA Model
Data do modelo:	terça-feira, 31 de março de 2026
Tipologia:	Apartamentos

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	29
Dados utilizados no modelo:	25

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Cód SISDEA	Texto	Texto	Código interno SisDEA	Sim
Fonte	Texto	Texto	Fonte da pesquisa	Sim
Contato	Texto	Texto	Contato da fonte da pesquisa	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde se encontra o imóvel	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel se encontra	Sim
UF	Texto	Texto	Unidade da Federação	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Latitude em graus decimais (coordenadas geodésicas)	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Longitude em graus decimais (coordenadas geodésicas)	Não
Dist_Polo	Numérica	Quantitativa	Distância em metros lineares até o Polo Valorizante mais próximo	Sim
Descr. Polo	Texto	Texto	Descrição/nome do polo valorizante (Catedral Diocesana de Lages)	Sim
Área Construída	Numérica	Quantitativa	Área construída, em m <sup>2</sup>	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Renda IBGE, que diferencia as unidades conforme pesquisas de renda por região realizada pelo IBGE no ano de 2022. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado	Não
Localização (Cód)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Determina o valor pela importância da rua/logradouro onde o imóvel se encontra considerando a movimentação de veículos e pedestres e atratividade comercial (código alocado variando: baixo = 1, moderado = 2, alto	Não

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Vagas	Numérica	Dicotomica	= 3 e de alto valor comercial = 4) Indica se o imóvel possui ou não vagas de garagem (possui = 1; não possui = 0)	Não
Banheiro	Numérica	Dicotomica	Indica se o imóvel possui ou não banheiros (possui = 1; não possui = 0)	Não
Padrão (Cód)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de construção e acabamento: 0=Muito baixo/Rústico; 2=Baixo/Econômico; 3=Médio-baixo/Simples; 4=Médio-alto/Superior; 5=Alto/Fino; 6=Luxo	Sim
Estado Conservação (Cód)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Indica o estado de conservação do imóvel: ruínas/sem valor=0, entre reparos importantes e sem valor=1, reparos importantes=2, entre reparos simples e importantes=3, reparos simples=4, entre regular e reparos simples=5, regular=7, ótimo/novo=8	Sim
Idade	Numérica	Quantitativa	Idade aparente do imóvel, em anos	Não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Preço Unitário, em R\$/m <sup>2</sup>	Sim

#### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Dist_Polo	53,63	4.138,07	4.084,44	906,23
Área Construída	46,00	200,00	154,00	96,51
Padrão (Cód)	1,00	3,00	2,00	2,16
Estado Conservação (Cód)	1,00	3,00	2,00	2,24
Valor Unitário	1.813,65	10.913,04	9.099,39	4.671,78

#### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9245413 / 0,7830589
Coeficiente de determinação:	0,8547767
Fisher - Snedecor:	29,43
Significância do modelo (%):	0,00

#### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	29,430
Não Explicada	0,000	20	0,000	
Total	0,000	24		

**9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor Unitário = +0,0003308051766 +2,154450215E-05 \* ln (Dist\_Polo) +8,49585311E-07 \* Área Construída -6,88788863E-05 \* Padrão (Cód) -0,0002036106653 \* ln (Estado Conservação (Cód))

**10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dist_Polo	ln(x)	2,04	5,46
Área Construída	x	2,81	1,09
Padrão (Cód)	x	-4,49	0,02
Estado Conservação (Cód)	ln(x)	-7,10	0,00
Valor Unitário	1/y	3,94	0,08

**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Dist_Polo	x1	0,00	-0,49	-0,15	0,37	-0,15
Área Construída	x2	-0,49	0,00	0,36	-0,39	0,33
Padrão (Cód)	x3	-0,15	0,36	0,00	0,14	-0,45
Estado Conservação (Cód)	x4	0,37	-0,39	0,14	0,00	-0,82
Valor Unitário	y	-0,15	0,33	-0,45	-0,82	0,00

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Dist_Polo	x1	0,00	0,50	0,27	0,46	0,42
Área Construída	x2	0,50	0,00	0,62	0,29	0,53
Padrão (Cód)	x3	0,27	0,62	0,00	0,48	0,71
Estado Conservação (Cód)	x4	0,46	0,29	0,48	0,00	0,85
Valor Unitário	y	0,42	0,53	0,71	0,85	0,00

**13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

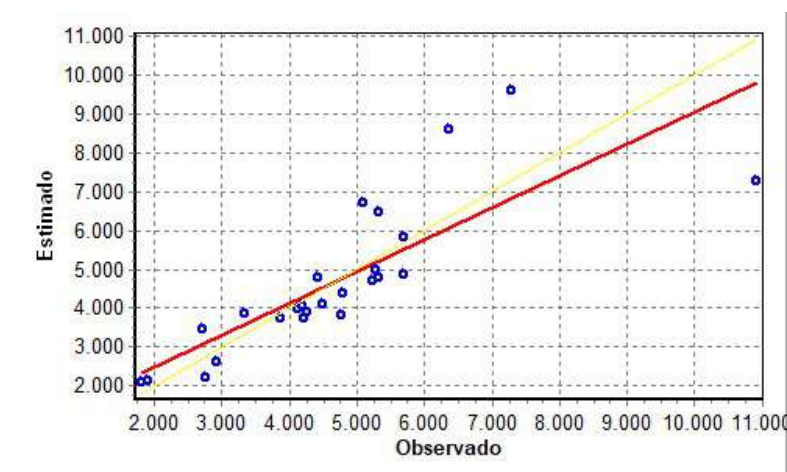
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00020800	0,00022800	-0,00002000	-9,4965%	-0,434257	0,01366900
2	0,00023700	0,00026600	-0,00002900	-12,4048%	-0,645399	0,04553900
3	0,00023900	0,00024500	-0,00000600	-2,6648%	-0,139807	0,00091000
4	0,00013700	0,00010400	0,00003300	24,1283%	0,727502	0,02872100
7	0,00022300	0,00024500	-0,00002200	-9,9186%	-0,485932	0,01098200
8	0,00019700	0,00014900	0,00004700	23,9882%	1,035688	0,04819400
9	0,00018800	0,00021000	-0,00002200	-11,7184%	-0,483163	0,01095800
10	0,00009200	0,00013800	-0,00004600	-50,2255%	-1,011016	0,03720800
13	0,00055100	0,00047500	0,00007600	13,8246%	1,674466	1,53065500
14	0,00023400	0,00025700	-0,00002300	-9,9688%	-0,512653	0,03153500
15	0,00018800	0,00015500	0,00003200	17,3089%	0,712936	0,01495900
16	0,00022600	0,00020900	0,00001700	7,6836%	0,381771	0,01969300
17	0,00017600	0,00017200	0,00000400	2,3712%	0,091515	0,00020300
18	0,00036900	0,00029100	0,00007800	21,1669%	1,714494	0,07097300
19	0,00034300	0,00038100	-0,00003800	-11,0634%	-0,833258	0,11453900
20	0,00015700	0,00011700	0,00004000	25,6223%	0,883171	0,03265400
21	0,00024200	0,00025100	-0,00000900	-3,6725%	-0,195574	0,00050700
22	0,00017600	0,00020600	-0,00003000	-17,3258%	-0,669319	0,06653500
23	0,00019100	0,00021300	-0,00002200	-11,2468%	-0,472455	0,01546300
24	0,00036200	0,00044900	-0,00008600	-23,8247%	-1,896004	0,34564800
25	0,00021000	0,00026200	-0,00005200	-24,7578%	-1,142806	0,01393900
26	0,00052600	0,00046900	0,00005800	10,9664%	1,267912	0,35847200
27	0,00025800	0,00026800	-0,00001000	-3,7015%	-0,209842	0,00077200
28	0,00019000	0,00020100	-0,00001200	-6,1932%	-0,258130	0,00196300
29	0,00029900	0,00025800	0,00004100	13,7001%	0,900161	0,00897200

**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

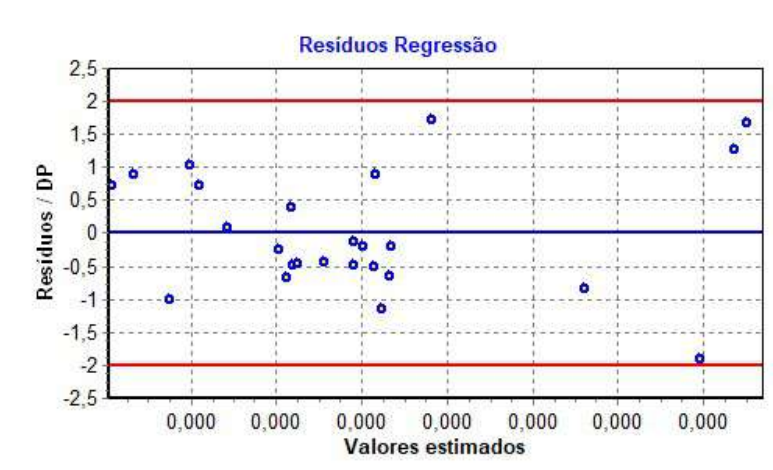
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	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	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

### 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

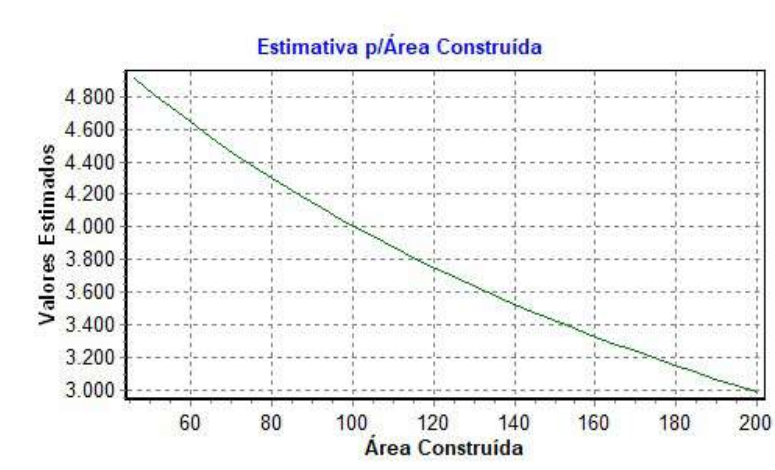
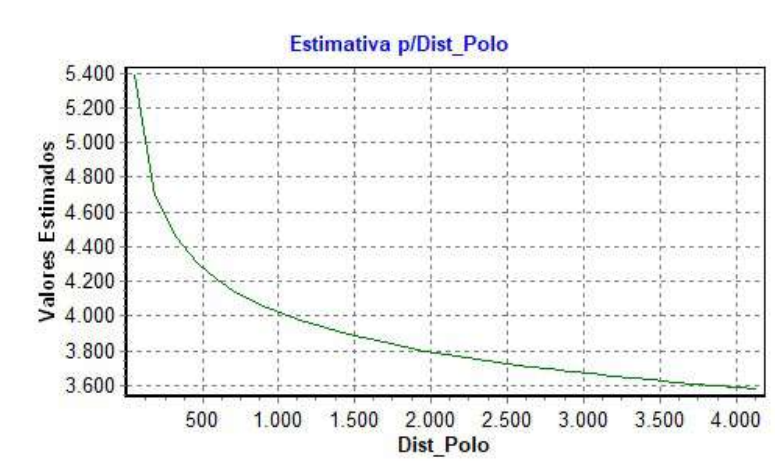
#### Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

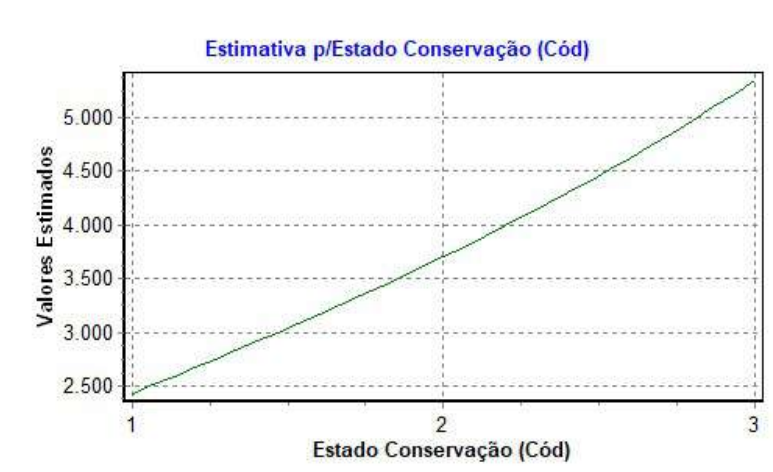
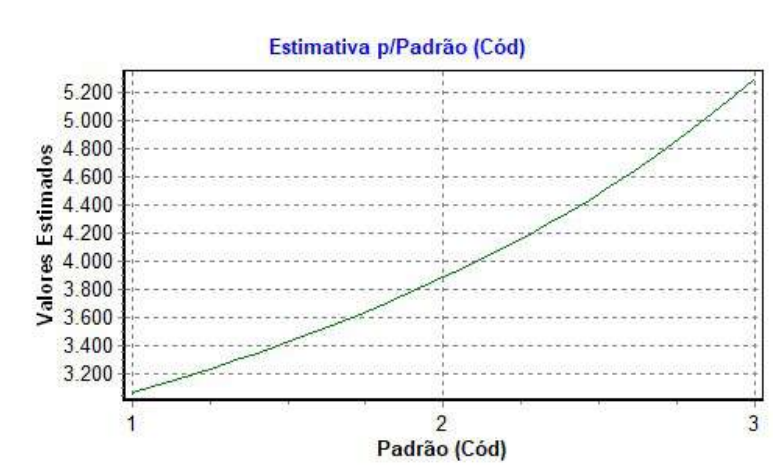


#### Resíduos da Regressão Linear



### 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Cód SISDEA	Fonte	Contato	Endereço
1		723	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. Oscar Amâncio Ramos, 120
2		724	Reggiori Imóveis	(47) 3268-5040	R. Benjamin Constant, 1075
3		725	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. Benjamin Constant, 394
4		726	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. João Rodrigues da Costa, 105
5	*	727	Imoveis Vgs	(19)98174-6518	R. Osvaldo Cruz, 505
6	*	728	Imoveis Vgs	(19)98174-6518	R. Aristiliano Ramos, 33
7		729	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. Benjamin Constant, 394
8		730	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. Emiliano Ramos Branco,73
9		731	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. Felipe Schmidt, 80
10		732	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. Manoel Thiago de Castro, 375
11	*	733	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. Manoel Thiago de Castro, 375
12	*	736	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	R. Manoel Thiago de Castro, 375
13		738	Mak Imóveis	(48) 99184-8825	R José Maria Ribas Pinto, 610
14		739	Pharolimoveis	(49) 3222-2009	Av. Juscelino Kubitscheck de Oliveira, 537
15		740	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	R. Frei Gabriel, 564
16		741	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	R. Cel. Córdova, 423
17		742	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	R. Sete de Setembro, 718
18		743	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	R. Nereu Ramos, 176
19		744	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	R. Benjamin Constant, 25
20		745	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	R. João Rodrigues da Costa, 32
21		746	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	R. Lauro Muller 925
22		747	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	R. Nilo Peçanha, 232
23		748	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	R. Coronel Córdova 280
24		749	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	Av. Belizário Ramos 2008
25		750	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	R. Coronel Córdova 1284
26		751	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	R. Vidal Ramos Júnior 73
27		752	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	João de Castro, 123
28		753	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	R. Mário Grant,233
29		754	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	R. Governador Jorge Lacerda, 12

ID	Desabilitado	Bairro	Município	UF	Descr. Polo
1		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
2		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
3		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
4		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
5	*	Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
6	*	Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

7		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
8		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
9		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
10		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
11	*	Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
12	*	Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
13		Industrial	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
14		Vila Maria	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
15		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
16		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
17		Copacabana	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
18		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
19		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
20		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
21		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
22		Coral	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
23		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
24		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
25		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
26		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
27		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
28		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages
29		Centro	Lages	SC	Catedral Diocesana de Lages

### Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Dist_Polo	Área Construída	Renda IBGE	Localização (Cód)	Vagas
1		-27.812.329,00	-50.318.375,00	892,15	51,00	5.977,23	2,00	1,00
2		-27.821.006,00	-50.336.337,00	1.133,41	90,00	4.284,68	0,00	1,00
3		-27.818.415,00	-50.329.776,00	426,62	155,00	7.976,78	0,00	1,00
4		-27.809.733,00	-50.318.719,00	1.062,70	63,00	5.759,18	0,00	1,00
5	*	-27.821.527,00	-50.326.488,00	505,01	89,00	9.460,87	0,00	1,00
6	*	-2.781.429,00	-50.326.231,00	305,94	149,00	6.270,03	0,00	1,00
7		-27.818.392,00	-50.329.775,00	425,61	155,00	7.976,78	0,00	1,00
8		-27.810.261,00	-50.324.883,00	753,16	125,00	7.760,79	0,00	1,00
9		-27.819.783,00	-50.330.609,00	569,09	122,00	7.976,78	0,00	1,00
10		-2.781.512,00	-50.331.963,00	647,95	115,00	4.840,07	0,00	2,00
11	*	-27.815.069,00	-50.331.962,00	649,72	80,00	4.840,07	0,00	1,00
12	*	-27.815.105,00	-50.331.933,00	645,70	215,00	4.840,07	0,00	1,00
13		-27.830.922,00	-50.354.665,00	3.238,52	46,00	1.921,37	0,00	1,00
14		-27.781.419,00	-5.031.301,00	4.138,07	46,82	2.258,49	0,00	1,00
15		-27.820.013,00	-50.321.683,00	519,44	60,00	6.499,38	0,00	1,00
16		-27.817.359,00	-50.326.416,00	76,61	74,64	5.489,33	0,00	0,00

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17		-27.822.019,00	-50.337.628,00	1.295,36	56,22	3.618,99	0,00	1,00
18		-27.814.013,00	-50.326.718,00	346,44	132,74	7.760,79	3,00	0,00
19		-27.817.037,00	-50.326.284,00	53,63	120,00	5.489,33	4,00	0,00
20		-2.780.977,00	-50.318.591,00	1.067,87	77,67	5.759,18	2,00	1,00
21		-27.815.448,00	-50.321.566,00	446,35	80,00	7.819,07	0,00	1,00
22		-27.802.576,00	-50.302.425,00	2.798,80	61,55	4.524,47	0,00	1,00
23		-2.781.597,00	-50.327.437,00	203,44	54,50	6.270,03	3,00	0,00
24		-2.781.068,00	-50.327.217,00	716,92	134,04	3.831,64	1,00	1,00
25		-27.822.774,00	-5.032.421,00	655,31	83,00	6.687,03	0,00	1,00
26		-27.815.955,00	-50.325.074,00	134,70	200,00	11.674,23	4,00	1,00
27		-2.781.723,00	-503.283,00	253,24	113,55	9.460,87	3,00	1,00
28		-2.781.704,00	-50.321.846,00	383,54	106,25	7.034,35	0,00	1,00
29		-27.816.205,00	-50.329.873,00	416,89	89,73	5.041,06	3,00	0,00

ID	Desabilitado	Banheiro	Padrão (Cód)	Estado Conservação (Cód)	Idade	Valor Unitário
1		1,00	1,00	3,00	2,00	4.803,92
2		2,00	1,00	3,00	5,00	4.222,22
3		1,00	3,00	2,00	0,00	4.187,10
4		1,00	3,00	3,00	2,00	7.285,71
5	*	2,00	2,00	2,00	20,00	6.516,85
6	*	1,00	2,00	1,00	45,00	4.563,76
7		2,00	3,00	2,00	10,00	4.483,87
8		2,00	3,00	3,00	5,00	5.088,00
9		2,00	2,00	3,00	1,00	5.327,87
10		2,00	3,00	3,00	2,00	10.913,04
11	*	2,00	3,00	3,00	2,00	13.750,00
12	*	2,00	3,00	3,00	2,00	4.418,14
13		1,00	1,00	1,00	45,00	1.813,65
14		1,00	1,00	3,00	5,00	4.271,68
15		1,00	2,00	3,00	11,00	5.333,33
16		1,00	2,00	2,00	35,00	4.421,22
17		1,00	2,00	3,00	0,00	5.691,92
18		2,00	2,00	2,00	30,00	2.712,07
19		2,00	2,00	1,00	45,00	2.916,67
20		2,00	3,00	3,00	0,00	6.373,12
21		2,00	2,00	2,00	25,00	4.125,00
22		2,00	3,00	2,00	25,00	5.686,43
23		1,00	2,00	2,00	30,00	5.229,36
24		2,00	2,00	1,00	50,00	2.760,37
25		1,00	2,00	2,00	30,00	4.759,04
26		1,00	2,00	1,00	45,00	1.900,00
27		3,00	2,00	2,00	22,00	3.874,94
28		2,00	3,00	2,00	30,00	5.270,59

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

29		1,00	2,00	2,00	40,00	3.343,36
----	--	------	------	------	-------	----------

### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.025,76	8,19%	
Valor Médio	3.295,55	-	III
Valor Máximo	3.618,17	9,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Cód SISDEA	722	-
Fonte	Avaliando	-
Contato	Avaliando	-
Endereço	R. Caetano Vieira da Costa, 575, Ap. 32, Ed. N. S. Aparecida	-
Bairro	Centro	-
Município	Lages	-
UF	SC	-
Dist_Polo		314,54 Não
Descr. Polo	Catedral Diocesana de Lages	-
Área Construída		69,14 Não
Padrão (Cód)		1,00 Não
Estado Conservação (Cód)		2,00 Não

ANEXO C - DADOS DE MERCADO

Id	Fonte	Contato	Link da Pesquisa	Endereço	Bairro	Município	UF	Latitude	Longitude	Distância ao polo valorizante	Área privativa	Valor	Preço unitário	Renda IBGE 2022	Localização	Vagas	Banheiro	Padrão	Estado de conservação	Idade aparente
722	Avaliando	Avaliando	Avaliando	R. Caetano Vieira da Costa, 575, Ap. 32, Ed. N. S. Aparecida	Centro	Lages	SC	-27.814361	-50.324611	314,54	69,14	-	-	6.270,03	3	0	2	1	2	30
723	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lages-51m2-venda-RS245000-id-2869943774/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lages-51m2-venda-RS245000-id-2869943774/</a>	R. Oscar Amâncio Ramos, 120	Centro	Lages	SC	-27.812329	-50.318375	892,15	51,00	245.000,00	4.803,92	5.977,23	2	1	1	1	3	2
724	Reggiori Imóveis	(47) 3268-5040	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-90m2-venda-RS380000-id-2558704137/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-90m2-venda-RS380000-id-2558704137/</a>	R. Benjamin Constant, 1075	Centro	Lages	SC	-27.821006	-50.336337	1.133,41	90,00	380.000,00	4.222,22	4.284,68	2	1	2	1	3	5
725	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-155m2-venda-RS649000-id-2871398544/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-155m2-venda-RS649000-id-2871398544/</a>	R. Benjamin Constant, 394	Centro	Lages	SC	-27.818415	-50.329776	426,62	155,00	649.000,00	4.187,10	7.976,78	3	1	1	3	2	0
726	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-lages-63m2-venda-RS459000-id-2868943031/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-lages-63m2-venda-RS459000-id-2868943031/</a>	R. João Rodrigues da Costa, 105	Centro	Lages	SC	-27.809733	-50.318719	1.062,70	63,00	459.000,00	7.285,71	5.759,18	2	1	1	3	3	2
727	Imóveis Vgs	(19)98174-6518	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-89m2-venda-RS580000-id-2661571586/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-89m2-venda-RS580000-id-2661571586/</a>	R. Osvaldo Cruz, 505	Centro	Lages	SC	-27.821527	-50.326488	505,01	89,00	580.000,00	6.516,85	9.460,87	1	1	2	2	2	20
728	Imóveis Vgs	(19)98174-6518	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-149m2-venda-RS680000-id-2726645795/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-149m2-venda-RS680000-id-2726645795/</a>	R. Aristiliano Ramos, 33	Centro	Lages	SC	-27.81429	-50.326231	305,94	149,00	680.000,00	4.563,76	6.270,03	3	1	1	2	1	45
729	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-lages-155m2-venda-RS695000-id-2868943945/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-lages-155m2-venda-RS695000-id-2868943945/</a>	R. Benjamin Constant, 394	Centro	Lages	SC	-27.818392	-50.329775	425,61	155,00	695.000,00	4.483,87	7.976,78	3	1	2	3	2	10
730	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lages-125m2-venda-RS636000-id-2871029762/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lages-125m2-venda-RS636000-id-2871029762/</a>	R. Emiliano Ramos Branco, 73	Centro	Lages	SC	-27.810261	-50.324883	753,16	125,00	636.000,00	5.088,00	7.760,79	2	1	2	3	3	5
731	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-122m2-venda-RS650000-id-2868947673/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-122m2-venda-RS650000-id-2868947673/</a>	R. Felipe Schmidt, 80	Centro	Lages	SC	-27.819783	-50.330609	569,09	122,00	650.000,00	5.327,87	7.976,78	2	1	2	2	3	1
732	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-115m2-venda-RS1255000-id-2868947676/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-115m2-venda-RS1255000-id-2868947676/</a>	R. Manoel Thiago de Castro, 375	Centro	Lages	SC	-27.81512	-50.331963	647,95	115,00	1.255.000,00	10.913,04	4.840,07	2	2	2	3	3	2
733	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-80m2-venda-RS1100000-id-2868946583/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-80m2-venda-RS1100000-id-2868946583/</a>	R. Manoel Thiago de Castro, 375	Centro	Lages	SC	-27.815069	-50.331962	649,72	80,00	1.100.000,00	13.750,00	4.840,07	2	1	2	3	3	2
736	Re/Max Serrana	(49) 3240-0360	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-215m2-venda-RS949900-id-2878196300/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-lages-com-garagem-215m2-venda-RS949900-id-2878196300/</a>	R. Manoel Thiago de Castro, 375	Centro	Lages	SC	-27.815105	-50.331933	645,70	215,00	949.900,00	4.418,14	4.840,07	2	1	2	3	3	2
738	Mak Imóveis	(48) 99184-8825	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-promorar-bairros-lages-com-garagem-46m2-venda-RS83428-id-2842648537/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-promorar-bairros-lages-com-garagem-46m2-venda-RS83428-id-2842648537/</a>	R José Maria Ribas Pinto, 610	Industrial	Lages	SC	-27.830922	-50.354665	3.238,52	46,00	83.428,00	1.813,65	1.921,37	1	1	1	1	1	45
739	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-vila-maria-lages/3207">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-vila-maria-lages/3207</a>	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 537	Vila Maria	Lages	SC	-27.781419	-50.31301	4.138,07	46,82	200.000,00	4.271,68	2.258,49	2	1	1	1	3	5
740	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-centro-lages/362">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-centro-lages/362</a>	R. Frei Gabriel, 564	Centro	Lages	SC	-27.820013	-50.321683	519,44	60,00	320.000,00	5.333,33	6.499,38	2	1	1	2	3	11
741	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-centro-lages/2798">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-centro-lages/2798</a>	R. Cel. Córdova, 423	Centro	Lages	SC	-27.817359	-50.326416	76,61	74,64	330.000,00	4.421,22	5.489,33	3	0	1	2	2	35
742	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-copacabana-lages/4006">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-copacabana-lages/4006</a>	R. Sete de Setembro, 718	Copacabana	Lages	SC	-27.822019	-50.337628	1.295,36	56,22	320.000,00	5.691,92	3.618,99	1	1	1	2	3	0
743	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-centro-lages/2678">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-centro-lages/2678</a>	R. Nereu Ramos, 176	Centro	Lages	SC	-27.814013	-50.326718	346,44	132,74	360.000,00	2.712,07	7.760,79	3	0	2	2	2	30
744	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-centro-lages/3689">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda/apartamento-centro-lages/3689</a>	R. Benjamin Constant, 25	Centro	Lages	SC	-27.817037	-50.326284	53,63	120,00	350.000,00	2.916,67	5.489,33	3	0	2	2	1	45

745	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-apartamento-centro-lages/3392">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-apartamento-centro-lages/3392</a>	R. João Rodrigues da Costa, 32	Centro	Lages	SC	-27.80977	-50.318591	1.067,87	77,67	495.000,00	6.373,12	5.759,18	2	1	2	3	3	0
746	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-apartamento-centro-lages/3945">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-apartamento-centro-lages/3945</a>	R. Lauro Muller 925	Centro	Lages	SC	-27.815448	-50.321566	446,35	80,00	330.000,00	4.125,00	7.819,07	2	1	2	2	2	25
747	Pharol Imóveis	(49) 3222-2009	<a href="https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-apartamento-coral-lages/1094">https://www.pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-apartamento-coral-lages/1094</a>	R. Nilo Peçanha, 232	Coral	Lages	SC	-27.802576	-50.302425	2.798,80	61,55	350.000,00	5.686,43	4.524,47	1	1	2	3	2	25
748	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	<a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1521077-apartamento-no-centro-de-lages?operacao=VE&amp;referencia=1775">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1521077-apartamento-no-centro-de-lages?operacao=VE&amp;referencia=1775</a>	R. Coronel Córdova, 280	Centro	Lages	SC	-27.81597	-50.327437	203,44	54,50	285.000,00	5.229,36	6.270,03	3	0	1	2	2	30
749	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	<a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1526117-apartamento-semimobiliado-no-centro-de-lages?operacao=VE&amp;referencia=1822">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1526117-apartamento-semimobiliado-no-centro-de-lages?operacao=VE&amp;referencia=1822</a>	Av. Belizário Ramos, 2008	Centro	Lages	SC	-27.81068	-50.327217	716,92	134,04	370.000,00	2.760,37	3.831,64	2	1	2	2	1	50
750	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	<a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1288208-apartamento-no-bairro-centro?operacao=VE&amp;referencia=215">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1288208-apartamento-no-bairro-centro?operacao=VE&amp;referencia=215</a>	R. Coronel Córdova 1284	Centro	Lages	SC	-27.822774	-50.32421	655,31	83,00	395.000,00	4.759,04	6.687,03	2	1	1	2	2	30
751	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	<a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1384295-cobertura-no-bairro-centro?operacao=VE&amp;referencia=684">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1384295-cobertura-no-bairro-centro?operacao=VE&amp;referencia=684</a>	R. Vidal Ramos Júnior 73	Centro	Lages	SC	-27.815955	-50.325074	134,70	200,00	380.000,00	1.900,00	11.674,23	2	1	1	2	1	45
752	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	<a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1434123-apartamento-no-bairro-centro?operacao=VE&amp;referencia=1065">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1434123-apartamento-no-bairro-centro?operacao=VE&amp;referencia=1065</a>	R. João de Castro, 123	Centro	Lages	SC	-27.81723	-50.3283	253,24	113,55	440.000,00	3.874,94	9.460,87	3	1	3	2	2	22
753	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	<a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1349832-apartamento-semimobiliado-no-bairro-centro?operacao=VE&amp;referencia=491">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1349832-apartamento-semimobiliado-no-bairro-centro?operacao=VE&amp;referencia=491</a>	R. Mário Grant, 233	Centro	Lages	SC	-27.81704	-50.321846	383,54	106,25	560.000,00	5.270,59	7.034,35	2	1	2	3	2	30
754	Menfis Imobiliária	(49) 3251-5757	<a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1405521-apartamento-no-centro?operacao=VE&amp;referencia=820">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1405521-apartamento-no-centro?operacao=VE&amp;referencia=820</a>	R. Governador Jorge Lacerda, 12	Centro	Lages	SC	-27.816205	-50.329873	416,89	89,73	300.000,00	3.343,36	5.041,06	3	0	1	2	2	40



Valide aqui  
este documento

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

CNM: 104885.2.0000536-57

- = FIRMA COMÉRCIO DE AUTOMÓVEUS CURITIBANOS S.A. - - - - -
- = LIVRO NUMERO 2- REGISTRO GERAL : - -
- = MATRICULA NUMERO 536 :=
- = LAGES, 21 DE JULHO DE 1976. =

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
COMARCA DE LAGES SANTA CATARINA  
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
*Lucil Sinyao Rodrigues*  
OFICIAL DO 1º OFÍCIO

CNM: 104885.2.0000536-57

• = IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL : = DOIS APARTAMENTOS SOB NUMEROS VINTE E == DOIS E TRINTA E DOIS (22 e 32) E UMA SALA SOB NUMERO DOIS (2), situados no EDIFÍCIO NOSSA SENHORA APARECIDA, localizado na rua Coronel - Castano Vieira da Costa, nesta cidade de Lages, SENDO QUE O APARTAMENTO NUMERO VINTE E DOIS (22) está localizado nos fundos do Segundo (2º) ANDAR do Edifício e tem as seguintes áreas:= Privativa 69,14m2; área de uso comum 3,554m2; área total 72,694m2; fração ideal do terreno 17,934m2 e confronta:= FRENTE, com o apartamento nº. 21 e um poço de luz; FUNDOS, com um claro existente; DE UM LADO, com um claro existente e a escada de acesso; DE OUTRO LADO, com a divisa do terreno;= O APARTAMENTO NUMERO TRINTA E DOIS (32) está localizado nos fundos do Terceiro (3º) ANDAR e tem as seguintes confrontações:=FRENTE, com o apartamento nº. 31, de Maria Vilma Neves dos Santos e um poço de luz; FUNDOS, com um claro existente; DE UM LADO, com um claro e escada de acesso; DE OUTRO LADO, com a divisa do terreno e tem as seguintes áreas:= Privativa 69,14m2; área de uso comum 3,554m2; área total 72,694m2; fração ideal do terreno 17,394m2; ambos os apartamentos com quatro peças (4), E A SALA ESTÁ LOCALIZADA NO TÉRREDO EDIFÍCIO, TEM O NUMERO DOIS (2) e tem a área privativa de 56,52m2; área de uso comum 2,906m2; área total 59,426m2; fração ideal do terreno - 14,580m2 e confronta:= FRENTE, com a rua Coronel Castano Vieira da Costa; FUNDOS, com parte do apartamento nº. 1 e escada; DE UM LADO, com o acesso de entrada do Edifício e, DE OUTRO LADO, com a garagem nº. 1, de Luciano Baggio. PROPRIETÁRIOS:= EVORI FRANCISCO DE LIMA E SUA MULHER DONA CERIS APARECIDA BARBOSA DE LIMA. TÍTULO AQUISITIVO:= Transcrito neste Cartório do 1º Ofício, a folhas 201v.a 202, do Livro nº. 3-Q-II., sob nº. 44.547. O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO: - - - - -

*Lucil Sinyao Rodrigues*

• = R-1/ 536 := PELA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, datada de 16 de Julho de 1976, lavrada a folhas 24, do Livro nº. 433, do Cartório da Tabela nº. 1º Ofício de Notas desta Comarca de Lages, dona Lúcia Regina Arruda Neves, - O SENHOR EVORI FRANCISCO DE LIMA, do comércio e sua mulher dona CERIS APARECIDA BARBOSA DE LIMA, do lar, C.P.F.nº. - 182.195.359, neste ato representados pelo seu bastante procurador, Sr Orson Cesar Linhares, do comércio, todos brasileiros, casados, domiciliados e residentes nesta cidade de Lages, = VENDERAM PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE CENTO E OITENTA E CINCO MIL CRUZEIROS - - - (Cr\$ 185.000,00); = À FIRMA COMÉRCIO DE AUTOMÓVEUS CURITIBANOS S.A., - com sede na cidade de Curitiba, neste Estado, inscrita no C.G.C.-MF., sob nº. 83.759.299.0001-29, neste ato representada pelo seu bastante procurador, Sr. Ivan Chagas Almeida, C.P.F.nº.009.844.189-20, - brasileiro, casado, do comércio, domiciliado e residente na cidade de Curitiba, deste Estado, = OS IMÓVEIS CONSTANTES DA MATRÍCULA SUPRA. DOU FÉ. LAGES, 21 DE JULHO DE 1976. O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO:

*Lucil Sinyao Rodrigues*

• = R-2/ 536 := PELA ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO, DATADA DE 29 DE MAR-

:= Continua no verso :=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDXA5-GJPVC-HBRBL-JPYF7>

Continua na Próxima Página



CNM: 104885.2.0000536-57

CNM: 104885.2.0000536-57 := FOLHAS 01V:=

:= R-2/ 536 - continuação:= MARÇO DE 1977, lavrada as folhas 016, do Livro nº 21-K, do Cartório da Tabela de Notas do 1º Ofício da Comarca de Curitiba, deste Estado, dona Aurea Arruda Ortigari, A FIRMA COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS CURITIBANOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Curitiba, deste Estado, à rua Lauro Muller, inscrita no CGC-MF., sob nº 83750299/0001-29 e Inscrição Estadual nº 250270811, com estatutos sociais arquivados e registrados na MM. Junta Comercial deste Estado, representada neste ato por seus Diretores João Batista Fontanive, Diretor-Presidente, brasileiro, casado, do comércio, residente na cidade de Rio do Sul, deste Estado, à rua Rocha Bombo, nº 222, portador do C.P.F. nº 102.178.239 e na qualidade de Diretor-Administrativo o Sr. Cláudio Rogério Schwinden, brasileiro, casado, economista, residente na cidade de Rio do Sul, acima referida, à rua Marechal Rondon, nº 48, portador do C.P.F. nº 004.477.149, EM VIRTUDE DE DAÇÃO EM PAGAMENTO, PELO VALOR DE HUM MILHÃO CENTO E NOVENTA E SEIS MIL QUATROCENTOS E HUM CRUZEIROS E SETENTA E NOVE CENTAVOS (Cr\$ 1.196.401,79), AO OUTORGADO O ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público, representado neste ato, através do Dr. Hernani Manoel Lemos de Farias, brasileiro, casado, domiciliado e residente na cidade de Curitiba, Estado de Santa Catarina, representante do Ministério Público em exercício, na Comarca de Curitiba, portador do C.P.F. nº 005.664.469, devidamente credenciado e autorizado por sua Excelência o Doutor Napoleão Xavier Amarante, Digníssimo Procurador Geral do Estado de Santa Catarina, pela Portaria nº 66, datada de 10 de Fevereiro de 1977, =OS IMÓVEIS CONSTANTES DA MATRÍCULA SOB NÚMERO "536" e R-1/536 retro descritos e caracterizados, objeto de execuções Fiscais em tramite no respeito vel Juizo da referida Comarca de Curitiba, de notificações e levantamentos efetuados pelos Autos de Execução Fiscal números 015, registrado as folhas 08 do livro 07, 016, registrado as folhas 09 do livro 07 e 017, registrado as folhas 09 do livro 07, dos quais a firma transmitente se confessa e reconhece devedora; QUE, como disseram os representantes da outorgante, não foi referida importância, recolhida e paga na oportunidade devida, e, impossibilitada de sald-la, mesmo com prorrogação do prazo, vem pela presente e na melhor forma de direito, dar em pagamento os bens imóveis retro descritos e caracterizados e que faz referência a aludida Matrícula sob nº 536 e seu Registro sob nº R-1/536; QUE, assim, por força desta escritura, transmite ao Outorgado - O ESTADO DE SANTA CATARINA, acima qualificado, todo o domínio, posse, direito e ação que sobre os referidos bens descritos exercia, comprometendo-se por si e seus sucessores, a fazer esta Escritura e Dação em pagamento sempre, boa, firme e valiosa e, responder consequentemente, pela evicção na forma da Lei; Pelo Outorgado o Estado de Santa Catarina, através de seu representante legal, foi dito que aceita a presente DAÇÃO EM PAGAMENTO e Escritura como está redigida, dando-se por pago e satisfeito da importância e crédito tributário acima discriminada de Cr\$ 1.196.401,79, com irrevogável quitação, mas reservando-se o direito de apurar, levantar e cobrar quaisquer outros débitos e penalidades que não seja o relacionado e objeto desta Escritura, se constatadas e referentes as épocas e períodos não atingidos pela decadência ou prescrição. Disse ainda o representante do Outorgado que, ato contínuo, não havendo mais interesse no prosseguimento das Execuções Fiscais, até esta data em tramite no Juizo da Comarca de Curitiba, contra a Outorgante, uma vez Matriculado os bens com o subsequente Registro no Ofício Competente, será postulado o legal arquivamento ou extinção. DOU FE. = LAGES, 10 DE JUNHO DE 1977. = O OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO:=

*Terezinha Blomer Conradi*

Em virtude da informatização dos atos praticados nas matrículas deste Serviço de Registros, devidamente autorizada pela Direção do Foro desta Comarca através do ofício 039-10 de 19.05.2010,

a presente matrícula de nº 536 continua a fls 02 onde estão praticados os atos (registros e/ou averbações) subsequentes da mesma.

Lages, 10 de Junho de 2014

*Terezinha Blomer Conradi*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDXA5-GJPVC-HBRBL-JPYF7>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

CNM: 104885.2.0000536-57

Matrícula: 536

Fis: 02 (Continuação) /

CNM: 104885.2.0000536-57

**R.-3/536:** Pelo Ofício nº 162/2017 GAB/ADRL/LGS, datado de 12 de Maio de 2017, assinado pelo Sr. João Alberto Duarte, Secretário Executivo -ADR Lages, em cumprimento ao Art. 4º do Decreto nº 2.807 de 09 de dezembro de 2009, procede-se a transferência da titularidade dos imóveis constantes desta matrícula, para o **ESTADO DE SANTA CATARINA**, CNPJ 82.951.229/0001-76, pessoa jurídica de direito público interno. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 85.679 de 31 de Maio de 2017. Emolumentos: Isento de Custas. Selo de fiscalização: EJ085077-ONAP - Dou fé, Lages, 26 de Junho de 2017. Eu, *Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

**AV.-4/536:** Averbação de CNM, Código Nacional de Matrícula nº 10488.2.0000536-65. Emol. "sem custas" (Provimento nº 89/2019 - CNJ). - Dou fé. Lages, 24 de Novembro de 2022. *Rosane Muniz da Silva* Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta.

**R.-5/536:** PELA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, datada de 23 de novembro de 2022, lavrada às fls. nº 98/102, do livro nº 245, do Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Correia Pinto/SC, o proprietário: o ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ(MF) sob o número 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC 401, Km 5, nº 4600, Saco Grande II, na cidade de Florianópolis/SC, representado pela Sra. GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN, inscrita no CPF/MF sob nº 084.831.739-48, **VENDEU PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE R\$136.150,00** (cento e trinta e seis mil, cento e cinquenta reais), ao outorgado comprador: **EDUARDO COUTO ARRUDA**, brasileiro, solteiro, conforme Certidão de Nascimento emitida no dia 11/11/2022 pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca desta cidade de Lages/SC, matrícula nº 107524 01 55 1987 1 00042 225 0049178 19, que declarou não conviver em união estável, advogado, nascido em 18/05/1987, inscrito no RG e CPF nº 059.969.359-29 SESP/SC, residente e domiciliado na Rua Coronel Córdova, nº 447, Sala 32, Centro, nesta cidade de Lages/SC; **O APARTAMENTO Nº 22.** Conforme consta da escritura ora registrada, o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, tem ajustado a vendê-lo como de fato e verdade o faz ao outorgado comprador EDUARDO COUTO ARRUDA, acima identificado e qualificado, no estado é condições previstas no Edital de Licitação que lhe foi adjudicado no Edital nº 143/2022; consta ainda, Nota de venda em leilão, procedimento licitatório nº 143/2022-SEA/SC, assinada de forma digital por FELIPE GONZAGA DAUX, Leiloeiro Oficial AARC/102-2003; e ATA/RELATÓRIO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS, Edital nº 143/2022-SEA/SC, assinada de forma digital por FELIPE GONZAGA DAUX, Leiloeiro Oficial AARC/102-2003. A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome da(s) parte(s), com resultado(s) negativo(s) conforme relatório(s) arquivado(s) neste Ofício. Apresentados no ato da Escritura, todos os documentos que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto-Lei 93.240/86, com exceção dos que foram expressamente dispensados pelas partes e, as guias do ITBI e do FRJ devidamente quitadas. Protocolo nº 101.122, em 30 de Novembro de 2022. Emol. R\$ 1.324,38. Selo R\$ 3,11. Total R\$ 1.327,49. Selo de fiscalização: GPF68150-2TV2 - Dou fé. Lages, 28 de

- segue na F. 2v -

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDXA5-GJPVC-HBRBL-JPYF7>

Documentos gerados oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)  
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar  
Pág. 37 de 41 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.isgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00008493/2026 e o código 69FN5SW1.

Valide aqui  
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 104885.2.0000536-57

Matrícula: **536**

CNM: 104885.2.0000536-57

Fls: 02v ↗

Dezembro de 2022. *Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi -  
Oficial Titular.

**AV.-6/536:** Matriculado o apartamento nº 22 sob o nº 36.672, em data de 29/12/2022, em nome de Eduardo Couto Arruda. Não há incidência de FRJ. Protocolo nº 101.122, em 30 de novembro de 2022. Selo de fiscalização: GPF68170-GHCD - Dou fé. Lages, 29 de Dezembro de 2022. *Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDXA5-GJPVC-HBRBL-JPYF7>

referido é verdade e dou fé.

Lages/SC, 7 de abril de 2026, às 15:56:39.

Imposto de Renda: Isento. FRJ: RS 0,00. ISS: RS 0,00. Selo: HPU00233-B1F6 = Isento -

Imposto de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (FUPESC: 24,42%; OAB,

Impostos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos

Impostos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

Abiliano Branco Ferreira - Escrevente



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Isento  
**HPU00233-B1F6**  
Confira os dados do ato em:  
**www.tjsc.jus.br/selo**

Nota Entrega Nº 132938 - C





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

Autenticidade

ART N° 10436278-7  
MM Protocolo N° 2146428

**A.R.T.** Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via  
**CREANET**

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

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

**Contratante**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO** 82.951.351/0001-42

**Resumo do Contrato**  
Laudo de avaliação - SIPAC 209

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

**Identificação da Obra/Serviço**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO** 82.951.351/0001-42  
Rua Caetano Vieira da Costa, 575, Ap. 32, Ed. N. S. Aparecida  
Centro LAGES SC  
88502071

**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**

<b>Participação Técnica</b> Individual	<b>Atividades</b>
	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 wwwcrea-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.



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

Autenticidade

ART N° 10436176-1  
MM Protocolo N° 2146418

**A.R.T.** Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via  
**CREANET**

**Contratado**  
ENGENHEIRO CIVIL 226814-5  
**BRUNO LOFF FERREIRA LEITE**  
SERVIDAD DA GRACA, 0, QUARTA TRAVESSA, FLORIANOPOLIS  
INGLESES DO RIO VERM 88058-790 SC  
Fone: Fax: -- 846.143.230-49  
engbrunofleite@gmail.com

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

**Contratante**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO** 82.951.351/0001-42

**Resumo do Contrato**

Laudo de avaliação - SIPAC 209

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

**Identificação da Obra/Serviço**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO** 82.951.351/0001-42  
Rua Caetano Vieira da Costa, 575, Ap. 32, Ed. N. S. Aparecida  
Centro LAGES SC  
88502071

**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](http://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: **69FN5SW1**

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

- ✓ **BRUNO LÖFF FERREIRA LEITE** (CPF: 846.XXX.230-XX) em 29/04/2026 às 18:08:20  
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 29/04/2026 às 18:10:45  
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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0OTNfODU4MF8yMDI2XzY5Rk41U1cx> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008493/2026** e o código **69FN5SW1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.