

Anexo 01 – Documentação Dominial

MATRÍCULA Nº 31.788

Certifico que esta é a certidão de inteiro teor da Matrícula nº 31.788, conforme abaixo reproduzido:

Matrícula nº 31.788, de 10 de Janeiro de 2007

IMÓVEL: TERRENO com área de 539,68m², situado no lado par da rua Vereador Batista Pereira, esquina com a rua Sergio Gil (antes rua Garcia), Subdistrito do Estreito, neste Município, medindo 26,16m de frente, e 26,16m de fundos, com Moacir Vasconcelos Lobo e Janice Chiquio; no lado direito, na extensão de 20,63m, estrema com Adir Maria Alves, e no lado esquerdo, também em 20,63m, com a rua Sergio Gil.

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA LTDA, CNPJ 83.041.830/0001-94, com sede na av. Pres. Kennedy nº 703, Campinas, São José/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 20.210, do 1º Ofício/RI/Capital/SC.
Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

R.1-31.788, de 10 de Janeiro de 2007.

TÍTULO: "Transmissão de Propriedade".

TRANSMITENTE: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA LTDA, já qualificada, representada nesse ato por seus sócios Rui Valério Koerich, CPF 246.139.679-53; e Laerte Alves de Andrade, CPF 007.730.269-91.

ADQUIRENTE: FEDERAÇÃO ESPÍRITA CATARINENSE, CNPJ 83.885.194/0001-87, com sede na av. Mauro Ramos nº 1.743, Centro, nesta Capital, representada nesse ato por seu presidente Gerson Luiz Tavares, CPF 593.437.709-44.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 08 de agosto de 2006, lavrada no Cartório do Estreito, nesta Capital, Livro 335, fls. 039 (Titular Vera Lúcia Rodrigues).

OBJETO: O imóvel desta matrícula, "em resgate a escritura de compra e venda lavrada nas notas do Cartório da Comarca de São José, neste Estado, às folhas 025/026 do livro 462-N, em data de 29/05/2006".

VALOR: R\$ 350.000,00. Obs.: avaliado em R\$ 75.083,00 para efeitos fiscais. Consta do título o recolhimento do imposto de transmissão e do FRJ, bem como a apresentação e/ou dispensa das certidões exigidas por lei. Emolumentos: R\$ 660,00. Selo: R\$ 0,70.


PROTOCOLO nº 51.145, de 10/01/2007.

Ass. Eliane C. da Cunha (Substituta):

Obs.: a presente certidão não abrange os títulos protocolados na data de sua expedição.

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis-SC, 13 de Abril de 2023.


Registro de Imóveis - 3º Ofício
Florianópolis - SC
Maria de Fátima de Vaz
Escrivente

Anexo 02 – Planilha de Caracterização do Avaliando e Dados de Mercado

Elemento comparativo nº	Bairro	Endereço	Valor total inicial do imóvel (R\$)	Valor unitário estimado do terreno privativo sem restrições (R\$/m²)	Área total do terreno (m²)	ZONEAMENTO	Aproveitamento	região	PGN (planta genérica de valor	Fonte/link1
1	Balneário	Rua osvaldo Crus, 168	1.750.000,00	3.863,13	453,00	ARM 6.5	4,21		700	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-453m2-RS1590000/id-1041632/
2	Balneário	Rua Tijucas, 295	1.300.000,00	4.961,83	262,00	AMC 8.5	5,61		700	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-262m2-RS1166000/id-14044638/
3	Balneário	Rua da Concórdia,144	1.620.000,00	2.755,10	588,00	ARM 6.5	4,21		700	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-balneario-bairros-florianopolis-com-garagem-588m2-venda-RS1620000-id-2819151241/?source=ranking%2Crp
4	Balneário	Rua da Concórdia,158	3.300.000,00	4.230,77	780,00	ARM 6.5	4,21		700	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-bairros-florianopolis-780m2-venda-RS3300000-id-2721667245/?source=ranking%2Crp
5	Balneário	Rua José Cândido da Silva	1.590.000,00	1.883,89	844,00	ARM 6.5	4,21		700	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-bairros-florianopolis-844m2-venda-RS1590000-id-2843719938/?source=ranking%2Crp
6	Balneário	Rua Santo Amaro	1.500.000,00	4.687,50	320,00	ARM 3.5	3,05		900	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-320-m-por-r\$-1.500.000-00-3001203861.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
7	Canto	Rua Afonso Pena	4.500.000,00	10.714,29	420,00	AMC 6.5	4,21		400	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-420m2-venda-RS4500000-id-2868968592/?source=ranking%2Crp
8	Canto	Rua Professora Antonieta de Barros, 855	700.000,00	2.473,50	283,00	ARM 4.5	3,70		300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-283m2-venda-RS700000-id-2867547184/?source=ranking%2Crp
9	Canto	Rua André Maykot	450.000,00	2.556,82	176,00	ARM 6.5	4,21		700	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-176m2-venda-RS4500000-id-2865285934/?source=ranking%2Crp
10	Canto	Rua Professora Antonieta de Barros, 322	750.000,00	2.293,58	327,00	ARM 12.5	6,50		700	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-327m2-venda-RS750000-id-2774918131/?source=ranking%2Crp
11	Canto	Rua Felipe Neves, 568	1.200.000,00	3.986,71	301,00	AMC 12.5	7,11		300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-301m2-venda-RS1200000-id-2725402906/?source=ranking%2Crp
12	Canto	Rua Felipe Neves,	2.600.000,00	2.888,89	900,00	AMC 6.5	4,28		300	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-felipe-neves-canto-florianopolis-sc-2962713219.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
13	Canto	Professora Antonieta de Barros/esquina Felipe	1.750.000,00	3.365,38	520,00	AMC 6.5	4,21		400	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-canto-3008965549.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7
14	Canto	Rua Professora Antonieta de Barros	925.000,00	3.189,66	290,00	AMC6.5	4,21		300	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/a-venda-terreno-de-290-m-canto-em-
15	Canto	Rua José Bonifácio	750.000,00	1.562,50	480,00	AMR 4.5	4,30		300	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-florianopolis-canto-
16	Jardim Atlântico	Rua Eleutério da Silva Furtado	875.000,00	1.277,37	685,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
17	Jardim Atlântico	Avenida Marinheiro Max Schramm, 923	3.000.000,00	2.257,34	1.329,00	AMC 4.5	4,30		300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
18	Jardim Atlântico	Rua Atahualpa de Andrade, 351	440.000,00	1.222,22	360,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
19	Jardim Atlântico	Rua Coronel Caetano Costa	550.000,00	1.291,08	426,00	AMC 8.5	5,61		300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
20	Jardim Atlântico	Rua Francisco Evangelista, 77	450.000,00	1.300,58	346,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
21	Jardim Atlântico	Rua Eduardo Horn, 445	463.000,00	1.353,80	342,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
22	Jardim Atlântico	Rua Nossa Senhora do Rosário, 49	850.000,00	2.615,38	325,00	ARM 6.5	4,21	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
23	Jardim Atlântico	Rua Osvaldo Hipólito da Silva	1.480.000,00	1.613,96	917,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
24	Jardim Atlântico	Rua Prefeito Gasparino Dutra, 10	898.000,00	912,60	984,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
25	Jardim Atlântico	Rua Elesbão Pinto da Luz, 478	1.290.000,00	1.990,74	648,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
26	Jardim Atlântico	Elesbão Pinto da Luz	800.000,00	2.666,67	300,00	AMC 12.5	7,11	sim	300	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
27	Jardim Atlântico	Rua Vidal Gregório Pereira, 182	745.000,00	2.403,23	310,00	ARM 6.5	4,21		700	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
28	Jardim Atlântico	Avenida Marinheiro Max Schramm	2.200.000,00	4.835,16	455,00	ARM 6.5	4,21		700	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-
29	Balneário	Rua Prefeito Tolentino de Carvalho, 180,	2.000.000,00	5.000,00	400,00	ARM 6,5	4,21		400	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-
30	Balneário	Rua Quinze de Novembro,148	960.000,00	3.636,36	264,00	ARM 3.5	3,05		500	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-264m2-
31	Balneário	Rua Gonçalves Dias, 337	1.200.000,00	3.773,58	318,00	ARM 3.6	3,05		500	https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/lote-terreno-em-balneario-estreito-

Anexo 03 – Localização dos Dados e Avaliando

Anexo 04 – Relatório da Inferência

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 04/Mar/2026

Nome do Arquivo: D:\terrenos estreito 2026.IW3

Amostra

Nº Am.	«Observação»	«valor inicial»	«desconto»	«valor final»	valor m2	«área total»	Coef. Aproveitamento	«avenida»	«esquina»
1		1.750.000,00	5,0	1.662.500,00	3.669,98	453,00	4,21	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
2		1.300.000,00	5,0	1.235.000,00	4.713,74	262,00	5,61	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
«3»		1.620.000,00	5,0	1.539.000,00	2.617,35	588,00	4,21	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
4		3.300.000,00	5,0	3.135.000,00	4.019,23	780,00	4,21	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
«5»		1.590.000,00	5,0	1.510.500,00	1.789,69	844,00	4,21	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
6		1.500.000,00	5,0	1.425.000,00	4.453,13	320,00	3,05	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
«7»		4.500.000,00	5,0	4.275.000,00	10.178,57	420,00	4,21	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
8		700.000,00	5,0	665.000,00	2.349,82	283,00	3,70	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
9		450.000,00	5,0	427.500,00	2.428,98	176,00	4,21	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
10		750.000,00	5,0	712.500,00	2.178,90	327,00	6,50	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
11		1.200.000,00	5,0	1.140.000,00	3.787,38	301,00	7,11	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
12		2.600.000,00	5,0	2.470.000,00	2.744,44	900,00	4,81	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
13		1.750.000,00	5,0	1.662.500,00	3.197,12	520,00	4,21	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
14		925.000,00	5,0	878.750,00	3.030,17	290,00	4,21	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
15		750.000,00	5,0	712.500,00	1.484,38	480,00	4,30	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
16		875.000,00	5,0	831.250,00	1.213,50	685,00	5,01	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
17		3.000.000,00	5,0	2.850.000,00	2.144,47	1.329,00	4,30	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
18		440.000,00	5,0	418.000,00	1.161,11	360,00	5,01	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
19		550.000,00	5,0	522.500,00	1.226,53	426,00	5,61	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
20		450.000,00	5,0	427.500,00	1.235,55	346,00	5,01	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
21		463.000,00	5,0	439.850,00	1.286,11	342,00	5,01	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
22		850.000,00	5,0	807.500,00	2.484,62	325,00	4,21	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
23		1.480.000,00	5,0	1.406.000,00	1.533,26	917,00	5,01	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
24		898.000,00	5,0	853.100,00	866,97	984,00	5,01	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
25		1.290.000,00	5,0	1.225.500,00	1.891,20	648,00	5,01	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
26		800.000,00	5,0	760.000,00	2.533,33	300,00	7,11	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
27		745.000,00	5,0	707.750,00	2.283,06	310,00	4,21	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
28		2.200.000,00	5,0	2.090.000,00	4.593,41	455,00	4,21	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
29		2.000.000,00	5,0	1.900.000,00	4.750,00	400,00	4,21	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
30		960.000,00	5,0	912.000,00	3.454,55	264,00	3,05	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
31		1.200.000,00	5,0	1.140.000,00	3.584,91	318,00	3,05	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não

Nº Am.	PGV	«Balneário»	região 2	«Canto»	«Jardim»
1	700,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
2	700,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
«3»	700,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
4	700,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
«5»	700,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
6	900,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
«7»	400,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
8	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
9	700,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

10	700,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
11	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
12	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
13	400,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
14	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
15	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
16	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
17	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
18	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
19	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
20	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
21	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
22	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
23	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
24	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
25	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
26	300,00	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
27	700,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
28	700,00	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
29	400,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
30	500,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
31	500,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo
1	0,7342	0,4815	9,3578	2 em 3	0	Sim	Não há	3.526,33	3.025,82
2	0,7321	0,4780	9,2403	2 em 3	0	Sim	Não há	3.548,35	3.047,09
3	0,7312	0,4765	9,1933	2 em 3	0	Sim	Não há	3.553,96	3.051,83
4	0,7312	0,4975	14,3646	2 em 2	0	Sim	Não há	3.553,99	3.061,89
5	0,7293	0,4734	9,0909	2 em 3	0	Sim	Não há	3.500,84	2.999,87
6	0,7268	0,4693	8,9571	2 em 3	0	Sim	Não há	3.523,71	3.021,06
7	0,7255	0,4671	8,8897	2 em 3	0	Sim	Não há	3.529,76	3.025,44
8	0,7255	0,4884	13,8869	2 em 2	0	Sim	Não há	3.529,00	3.034,98
9	0,7242	0,4651	8,8252	2 em 3	0	Sim	Não há	3.455,96	2.964,77
10	0,7224	0,4621	8,7308	2 em 3	0	Sim	Não há	3.650,66	3.272,17
11	0,7214	0,4605	8,6822	2 em 3	0	Sim	Não há	3.478,98	2.985,51
12	0,7207	0,4594	8,6468	2 em 3	0	Sim	Não há	3.663,85	3.287,62
13	0,7201	0,4583	8,6158	2 em 3	0	Sim	Não há	3.667,04	3.290,91
14	0,7201	0,4800	13,4621	2 em 2	0	Sim	Não há	3.667,09	3.299,07
15	0,7198	0,4579	8,6012	2 em 3	0	Sim	Não há	3.484,96	2.989,22
16	0,7197	0,4794	13,4294	2 em 2	0	Sim	Não há	3.483,14	2.997,85
17	0,7168	0,4530	8,4521	2 em 3	0	Sim	Não há	3.633,85	3.251,76
18	0,7147	0,4496	8,3528	2 em 3	0	Sim	Não há	3.647,97	3.267,51
19	0,7137	0,4480	8,3035	2 em 3	1	Sim	Não há	3.651,73	3.270,80
20	0,7136	0,4700	12,9713	2 em 2	1	Sim	Não há	3.651,21	3.278,59
21	0,7115	0,4444	8,1998	2 em 3	1	Sim	Não há	3.401,38	2.676,27
22	0,7112	0,4440	8,1879	2 em 3	1	Sim	Não há	3.602,20	3.222,81
23	0,7094	0,4412	8,1057	2 em 3	1	Sim	Não há	3.436,21	2.701,02
24	0,7089	0,4403	8,0803	2 em 3	1	Sim	Não há	3.616,76	3.238,53
25	0,7087	0,4401	8,0734	2 em 3	1	Sim	Não há	3.444,17	2.706,05
26	0,7087	0,4624	12,6136	2 em 2	1	Sim	Não há	3.444,69	2.718,92
27	0,7078	0,4386	8,0305	2 em 3	1	Sim	Não há	3.363,39	2.649,14

28	0,7075	0,4382	8,0193	2 em 3	1	Sim	Não há	3.620,70	3.241,51
29	0,7074	0,4604	12,5203	2 em 2	1	Sim	Não há	3.619,40	3.248,61
30	0,7054	0,4348	7,9239	2 em 3	1	Sim	Não há	3.398,54	2.673,18
31	0,7043	0,4331	7,8758	2 em 3	1	Sim	Não há	3.406,61	2.677,45
32	0,7043	0,4558	12,3057	2 em 2	2	Sim	Não há	3.406,29	2.689,85
33	0,7038	0,4323	7,8532	1 em 3	1	Sim	Não há	3.299,16	2.614,37
34	0,7012	0,4282	7,7386	2 em 3	1	Sim	Não há	3.333,38	2.637,36
35	0,6998	0,4260	7,6793	2 em 3	1	Sim	Não há	3.340,83	2.640,61
36	0,6998	0,4489	11,9964	2 em 2	2	Sim	Não há	3.339,30	2.652,05
37	0,6758	0,4132	10,5054	1 em 2	1	Sim	Não há	2.973,89	2.651,10
38	0,6731	0,4093	10,3534	1 em 2	2	Sim	Não há	2.756,70	2.376,97
39	0,6694	0,4039	10,1474	1 em 2	1	Sim	Não há	2.989,28	2.659,86
40	0,6678	0,4016	10,0616	1 em 2	2	Sim	Não há	2.773,03	2.384,22
41	0,6644	0,3967	9,8763	1 em 2	1	Sim	Não há	2.987,72	2.652,26
42	0,6638	0,3959	9,8484	1 em 2	2	Sim	Não há	2.768,31	2.374,49
43	0,6625	0,4173	20,3337	1 em 1	2	Sim	Não há	2.747,50	2.372,87
44	0,6618	0,4164	20,2628	1 em 1	1	Sim	Não há	2.965,66	2.645,09
45	0,6582	0,3879	9,5566	1 em 2	2	Sim	Não há	3.668,40	3.265,30
46	0,6533	0,3810	9,3078	1 em 2	2	Sim	Não há	3.693,59	3.291,93
47	0,6491	0,3750	9,1013	1 em 2	1	Sim	Não há	3.706,65	3.303,89
48	0,6469	0,3961	18,7101	1 em 1	1	Sim	Não há	3.705,45	3.309,97
49	0,6452	0,3695	8,9131	1 em 2	1	Sim	Não há	3.556,82	3.005,17
50	0,6441	0,3680	8,8619	1 em 2	2	Sim	Não há	3.642,73	3.232,55

Nº Modelo	Máximo	Precisão
1	4.109,63	30,37 %
2	4.132,06	30,22 %
3	4.138,70	30,23 %
4	4.125,17	29,58 %
5	4.085,46	30,64 %
6	4.110,00	30,54 %
7	4.118,15	30,59 %
8	4.103,45	29,93 %
9	4.028,53	30,42 %
10	4.029,15	20,73 %
11	4.054,02	30,35 %
12	4.040,08	20,53 %
13	4.043,17	20,51 %
14	4.035,12	20,07 %
15	4.062,91	30,45 %
16	4.047,00	29,78 %
17	4.015,95	21,02 %
18	4.028,43	20,85 %
19	4.032,66	20,86 %
20	4.023,83	20,41 %
21	4.665,45	54,18 %
22	3.981,60	21,06 %
23	4.721,28	54,43 %
24	3.994,98	20,91 %
25	4.735,96	54,55 %
26	4.699,01	53,38 %
27	4.604,95	53,92 %
28	3.999,89	20,94 %
29	3.990,18	20,48 %
30	4.664,15	54,26 %
31	4.681,54	54,46 %
32	4.642,95	53,27 %

33	4.470,01	52,38 %
34	4.528,50	52,78 %
35	4.546,42	53,03 %
36	4.507,30	51,82 %
37	3.335,97	22,87 %
38	3.280,82	31,95 %
39	3.359,49	23,24 %
40	3.313,36	32,61 %
41	3.365,62	23,70 %
42	3.318,73	33,17 %
43	3.262,61	31,57 %
44	3.325,08	22,77 %
45	4.071,50	21,97 %
46	4.095,25	21,74 %
47	4.109,41	21,73 %
48	4.100,92	21,34 %
49	4.209,72	33,39 %
50	4.052,91	22,52 %

MODELOS

- (1) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (2) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (3) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (4) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (5) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (6) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (7) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (8) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (9) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (10) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (11) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (12) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (13) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (14) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (15) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot [\text{PGV}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (17) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (18) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (19) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (20) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (21) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (22) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (23) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (24) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (25) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (26) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{PGV}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (27) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (28) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (29) : $[\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{PGV}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (30) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (31) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (32) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{PGV}]) + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (33) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (34) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (35) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{PGV}] + b3 \cdot [\text{região 2}]$
- (36) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{PGV}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (37) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (38) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot 1 / [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (39) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (40) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Coef. Aproveitamento}]) + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (41) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (42) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{Coef. Aproveitamento}] + b2 \cdot [\text{região 2}]$
- (43) : $1 / [\text{valor m2}] = b0 + b1 \cdot [\text{região 2}]$
- (44) : $\text{Ln}([\text{valor m2}]) = b0 + b1 \cdot [\text{região 2}]$

- (45) : [valor m2] = b0 + b1*1/[Coef. Aproveitamento] + b2*1/[PGV]
 (46) : [valor m2] = b0 + b1*Ln([Coef. Aproveitamento]) + b2*1/[PGV]
 (47) : [valor m2] = b0 + b1*[Coef. Aproveitamento] + b2*1/[PGV]
 (48) : [valor m2] = b0 + b1*1/[PGV]
 (49) : Ln([valor m2]) = b0 + b1*1/[Coef. Aproveitamento] + b2*1/[PGV]
 (50) : [valor m2] = b0 + b1*1/[Coef. Aproveitamento] + b2*Ln([PGV])

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 10,00%
 (b) Critério de identificação de outlier:
 Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
 (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%
 (d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 1,0%
 (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- valor m2 Equação:

$$\frac{\text{valor final}}{\text{valor final} + \text{área total}}$$

Variáveis Independentes:

- Observação (variável não utilizada no modelo)
- valor inicial: valor total anunciado ou informado no primeiro contato (R\$). (variável não utilizada no modelo)
- desconto: desconto para fechamento do negócio (%). (variável não utilizada no modelo)
- valor final: valor total com desconto para fechamento do negócio (R\$). (variável não utilizada no modelo)
 Equação:

$$[\text{valor inicial}] \times (1 - [\text{desconto}] / 100)$$
- área total: área do terreno sem restrições (m²). (variável não utilizada no modelo)
- Coef. Aproveitamento
- avenida (variável não utilizada no modelo)
 Opções: Sim|Não
- esquina (variável não utilizada no modelo)
 Opções: Sim|Não
- PGV
- Balneário (variável não utilizada no modelo)
 Opções: Sim|Não
- região 2
 Opções: Sim|Não
- Canto (variável não utilizada no modelo)
 Opções: Sim|Não
- Jardim (variável não utilizada no modelo)
 Opções: Sim|Não

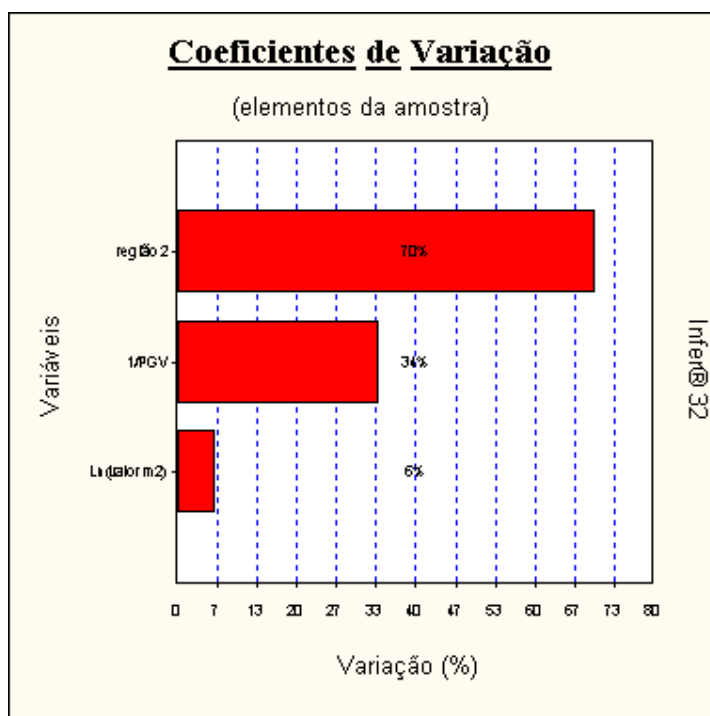
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 28
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 25
 Desvio padrão da regressão : 0,3518

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(valor m2)	7,7728	0,4963	6,39%
1/PGV	$2,6230 \times 10^{-3}$	$8,8510 \times 10^{-4}$	33,74%
região 2	1	0,4755	70,09%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

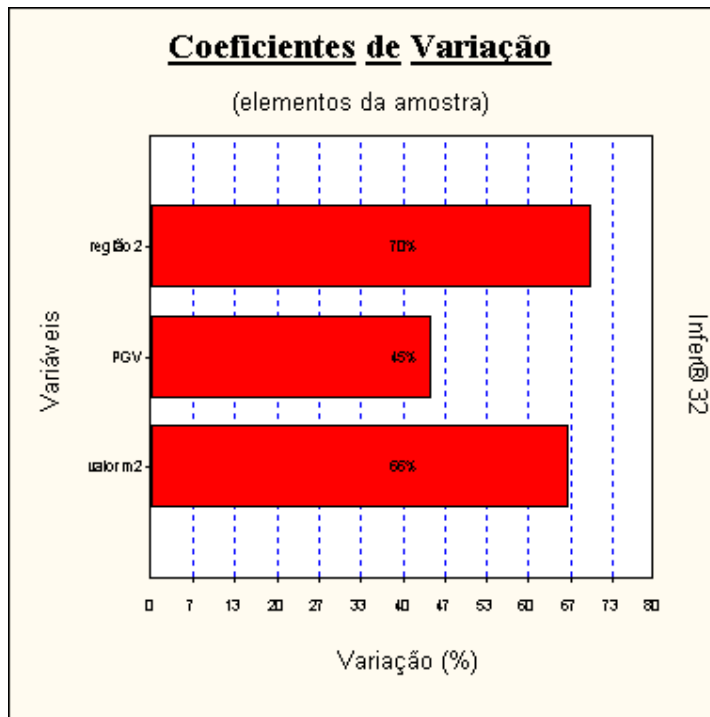
Distribuição das Variáveis



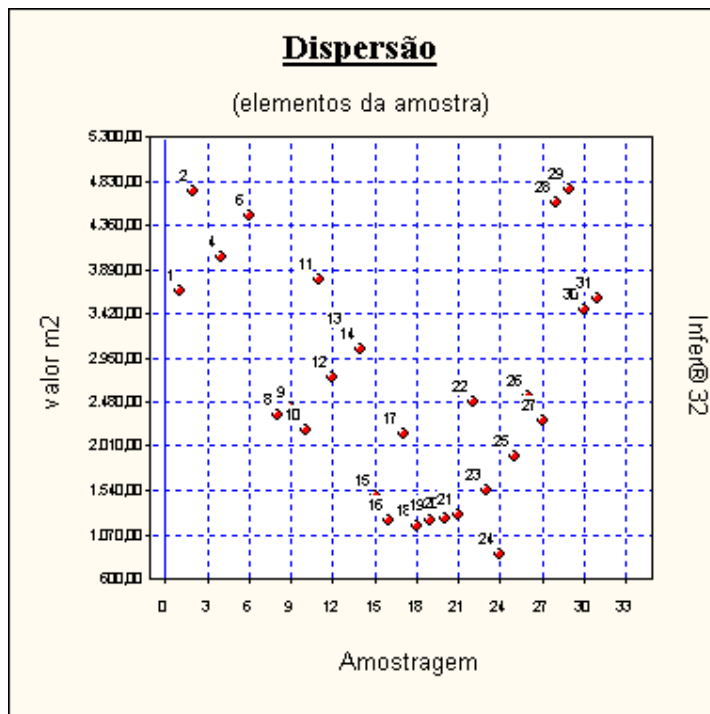
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
valor m2	2653,57	1204,9279	866,97	4750,00	3883,03	45,4078
PGV	442,86	193,2731	300,00	900,00	600,00	43,6423
região 2	0,6785	0,4755	0,0000	1,0000	1,0000	70,0876

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

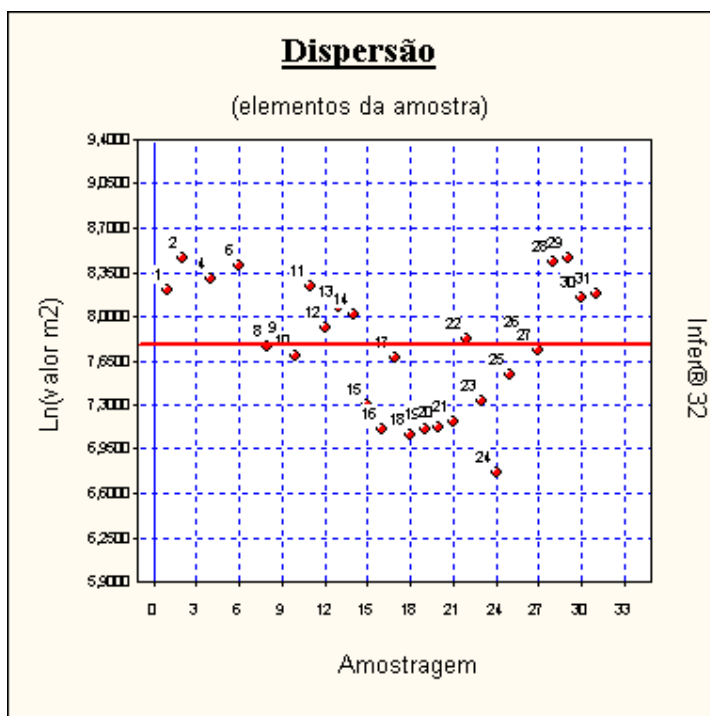


Tabela de valores estimados e observados

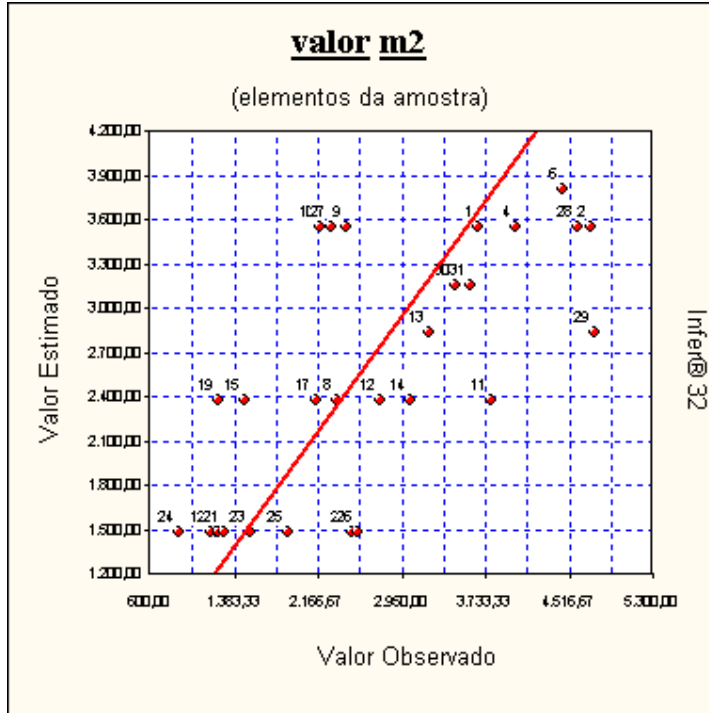
Valores para a variável valor m2.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	3.669,98	3.553,99	-115,99	-3,1606 %
2	4.713,74	3.553,99	-1.159,75	-24,6037 %
4	4.019,23	3.553,99	-465,24	-11,5754 %
6	4.453,13	3.800,11	-653,02	-14,6642 %
8	2.349,82	2.378,11	28,29	1,2040 %
9	2.428,98	3.553,99	1.125,01	46,3160 %
10	2.178,90	3.553,99	1.375,09	63,1092 %
11	3.787,38	2.378,11	-1.409,27	-37,2096 %
12	2.744,44	2.378,11	-366,33	-13,3480 %
13	3.197,12	2.835,10	-362,02	-11,3232 %
14	3.030,17	2.378,11	-652,06	-21,5189 %
15	1.484,38	2.378,11	893,73	60,2091 %
16	1.213,50	1.486,45	272,95	22,4930 %
17	2.144,47	2.378,11	233,64	10,8951 %
18	1.161,11	1.486,45	325,34	28,0200 %
19	1.226,53	2.378,11	1.151,58	93,8894 %
20	1.235,55	1.486,45	250,90	20,3070 %
21	1.286,11	1.486,45	200,34	15,5774 %
22	2.484,62	1.486,45	-998,17	-40,1738 %
23	1.533,26	1.486,45	-46,81	-3,0528 %
24	866,97	1.486,45	619,48	71,4538 %
25	1.891,20	1.486,45	-404,75	-21,4016 %
26	2.533,33	1.486,45	-1.046,88	-41,3241 %
27	2.283,06	3.553,99	1.270,93	55,6677 %
28	4.593,41	3.553,99	-1.039,42	-22,6286 %
29	4.750,00	2.835,10	-1.914,90	-40,3136 %
30	3.454,55	3.150,44	-304,11	-8,8033 %
31	3.584,91	3.150,44	-434,47	-12,1195 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{valor m2}]) = 8,0072 - 210,93 / [\text{PGV}] + 0,4699 \times [\text{região 2}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{valor m2}] = \text{Exp}(8,0072 - 210,93 / [\text{PGV}] + 0,4699 \times [\text{região 2}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
PGV	b1 = -210,9258	92,5309	-332,7284	-89,1231
região 2	b2 = 0,4699	0,1722	0,2432	0,6965

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,7312

Valor t calculado : 5,360
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,787 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,5347
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,4975

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	valor m2	PGV	região 2
valor m2	217,6395	1698,3303	0,5634	151,9022
PGV	0,0734	0,5634	$2,1379 \times 10^{-4}$	0,0434
região 2	19,0000	151,9022	0,0434	19,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,5569	2	1,7784	14,36
Residual	3,0951	25	0,1238	
Total	6,6520	27	0,2463	

F Calculado : 14,36
 F Tabelado : 5,568 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $7,0 \times 10^{-30}$ %

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.*

Correlações Parciais

	valor m2	PGV	região 2
valor m2	1,0000	-0,6294	0,6618
PGV	-0,6294	1,0000	-0,5625
região 2	0,6618	-0,5625	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	valor m2	PGV	região 2
valor m2	∞	-4,050	4,414
PGV	-4,050	∞	-3,401
região 2	4,414	-3,401	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,787 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,7081

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
PGV	b1	-2,280	3,1%	Sim
região 2	b2	2,729	1,1%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3163$

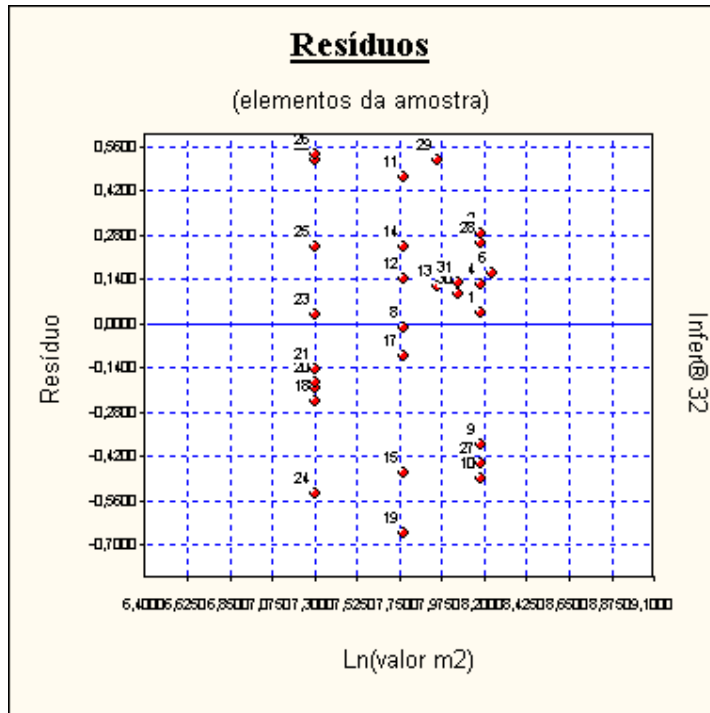
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
PGV	b1	-2,280	1,6%
região 2	b2	2,729	0,6%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{valor } m2])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,2079	8,1758	0,0321	0,0912	0,0964	$1,0314 \times 10^{-3}$
2	8,4582	8,1758	0,2824	0,8026	0,8477	0,0797
4	8,2988	8,1758	0,1230	0,3496	0,3692	0,0151
6	8,4013	8,2427	0,1585	0,4506	0,4883	0,0251
8	7,7620	7,7740	-0,0119	-0,0340	-0,0364	$1,4322 \times 10^{-4}$
9	7,7952	8,1758	-0,3805	-1,0816	-1,1424	0,1448
10	7,6865	8,1758	-0,4892	-1,3904	-1,4685	0,2393
11	8,2394	7,7740	0,4653	1,3225	1,4166	0,2165
12	7,9173	7,7740	0,1432	0,4071	0,4361	0,0205
13	8,0700	7,9498	0,1201	0,3415	0,3514	0,0144
14	8,0163	7,7740	0,2423	0,6886	0,7376	0,0587
15	7,3027	7,7740	-0,4713	-1,3394	-1,4347	0,2221
16	7,1012	7,3041	-0,2028	-0,5765	-0,6115	0,0411
17	7,6706	7,7740	-0,1034	-0,2939	-0,3148	0,0106
18	7,0571	7,3041	-0,2470	-0,7020	-0,7446	0,0610
19	7,1119	7,7740	-0,6621	-1,8817	-2,0156	0,4383
20	7,1192	7,3041	-0,1848	-0,5254	-0,5572	0,0341
21	7,1593	7,3041	-0,1447	-0,4114	-0,4363	0,0209
22	7,8178	7,3041	0,5137	1,4600	1,5485	0,2639
23	7,3351	7,3041	0,0310	0,0881	0,0934	$9,6121 \times 10^{-4}$
24	6,7650	7,3041	-0,5391	-1,5322	-1,6252	0,2906
25	7,5449	7,3041	0,2408	0,6844	0,7259	0,0579
26	7,8372	7,3041	0,5331	1,5151	1,6071	0,2842
27	7,7332	8,1758	-0,4425	-1,2577	-1,3283	0,1958
28	8,4323	8,1758	0,2565	0,7291	0,7700	0,0658
29	8,4658	7,9498	0,5160	1,4666	1,5093	0,2663
30	8,1474	8,0552	0,0921	0,2618	0,2698	$8,4918 \times 10^{-3}$
31	8,1844	8,0552	0,1291	0,3671	0,3783	0,0166

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

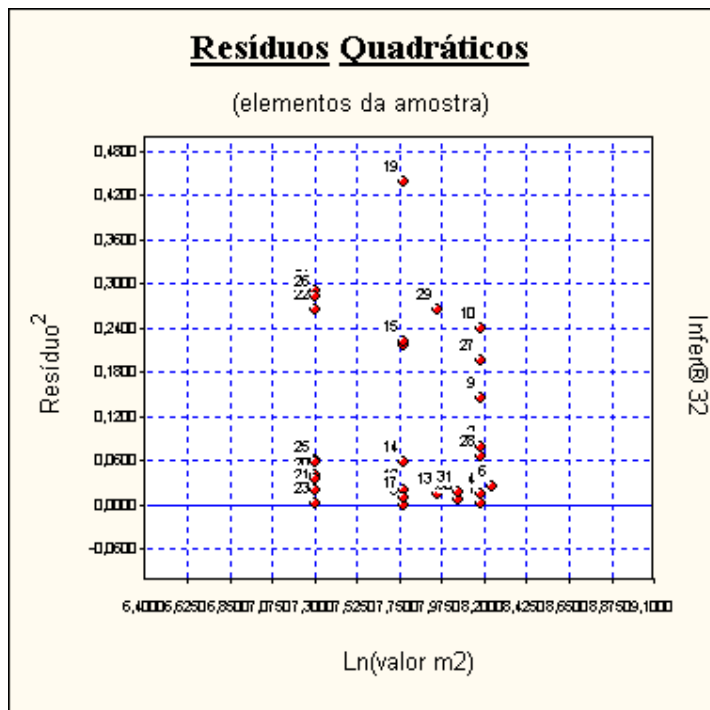


Tabela de Resíduos Deletados

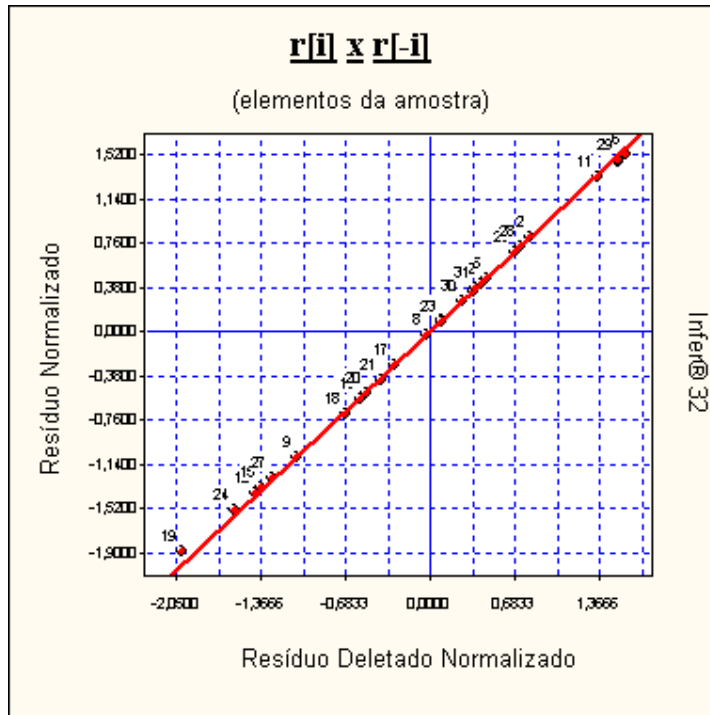
Resíduos deletados da variável dependente Ln([valor m2]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,0358	0,1289	0,0894	0,0944
2	0,3150	0,1252	0,7979	0,8427
4	0,1372	0,1282	0,3434	0,3627
6	0,1861	0,1277	0,4436	0,4807
8	-0,0137	0,1289	-0,0333	-0,0356
9	-0,4245	0,1222	-1,0886	-1,1497
10	-0,5457	0,1178	-1,4252	-1,5052
11	0,5339	0,1186	1,3512	1,4473
12	0,1643	0,1279	0,4004	0,4289
13	0,1272	0,1283	0,3354	0,3452
14	0,2780	0,1261	0,6822	0,7307
15	-0,5407	0,1183	-1,3700	-1,4674
16	-0,2282	0,1270	-0,5692	-0,6037
17	-0,1186	0,1284	-0,2885	-0,3090
18	-0,2778	0,1261	-0,6955	-0,7377
19	-0,7596	0,1080	-2,0146	-2,1579
20	-0,2079	0,1273	-0,5180	-0,5494
21	-0,1628	0,1279	-0,4046	-0,4292
22	0,5779	0,1165	1,5044	1,5957
23	0,0348	0,1289	0,0863	0,0915
24	-0,6065	0,1153	-1,5874	-1,6837
25	0,2709	0,1262	0,6777	0,7188
26	0,5997	0,1156	1,5677	1,6628
27	-0,4936	0,1198	-1,2782	-1,3500
28	0,2861	0,1259	0,7230	0,7636
29	0,5465	0,1172	1,5073	1,5512
30	0,0978	0,1285	0,2569	0,2648
31	0,1371	0,1282	0,3607	0,3717

Resíduo x Resíduo Deletado

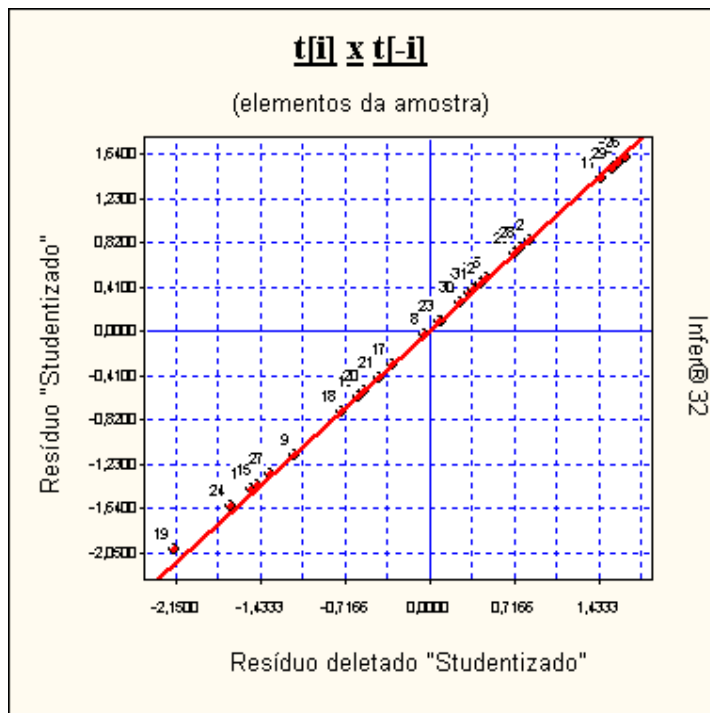


Resíduos Deletados Normalizados



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

Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 28
 Graus de liberdade : 27
 Valor médio : $4,9563 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,1105
 Desvio padrão : 0,3324
 Desvio médio : 0,2771
 Variância (não tendenciosa) : 0,1238
 Desvio padrão (não tend.) : 0,3518
 Valor mínimo : -0,6621
 Valor máximo : 0,5331
 Amplitude : 1,1952
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 0,2390

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $4,9563 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,1105
 Momento central de 3ª ordem : $-8,5001 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $-3,0357 \times 10^{-4}$

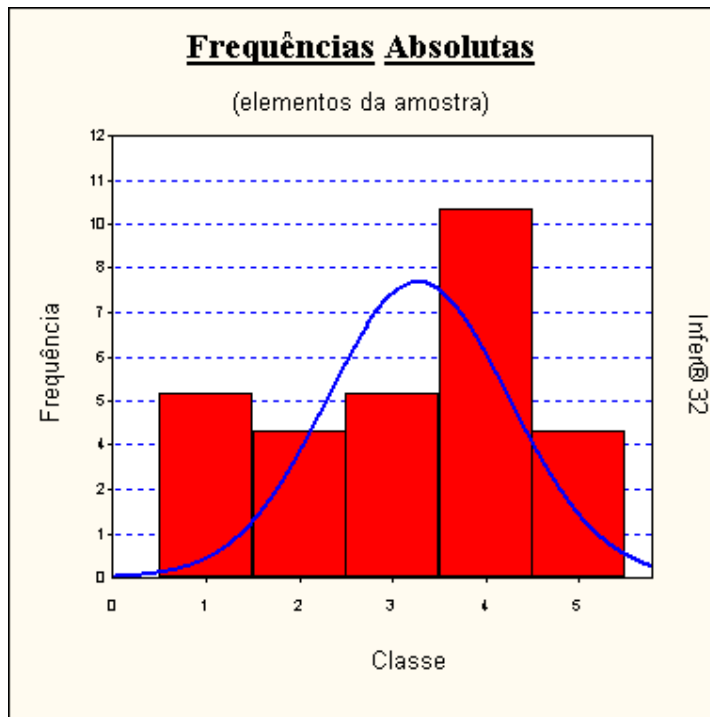
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2312	0	0
Curtose	-3,0248	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

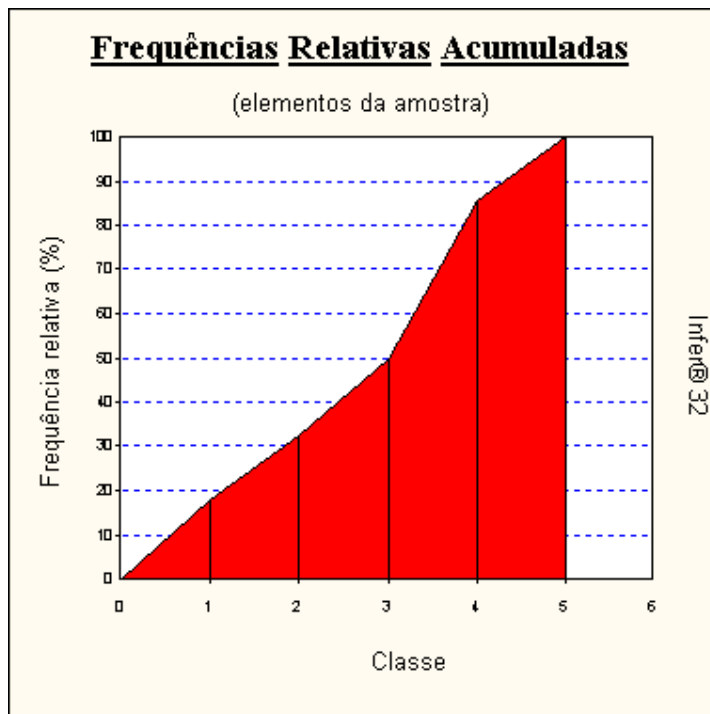
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,6621	-0,4230	5	17,86	-0,5208
2	-0,4230	-0,1840	4	14,29	-0,2538
3	-0,1840	0,0550	5	17,86	-0,0394
4	0,0550	0,2940	10	35,71	0,1788
5	0,2940	0,5331	4	14,29	0,5070

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	valor m2	Erro/Desvio Padrão(*)
3	2617,3500	-23,2358
5	1789,6900	-23,2358

7	10178,5700	-22,5935
---	------------	----------

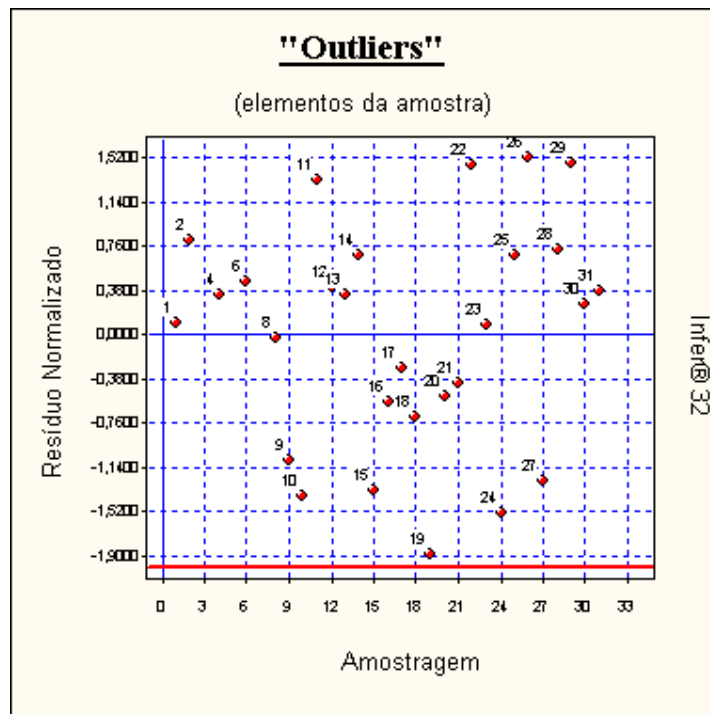
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 7,451 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	3,5778x10 ⁻⁴	0,1035	Sim
2	0,0276	0,1035	Sim
4	5,2495x10 ⁻³	0,1035	Sim
6	0,0138	0,1481	Sim
8	6,5182x10 ⁻⁵	0,1284	Sim
9	0,0502	0,1035	Sim
10	0,0830	0,1035	Sim
11	0,0985	0,1284	Sim
12	9,3414x10 ⁻³	0,1284	Sim
13	2,4327x10 ⁻³	0,0557	Sim
14	0,0267	0,1284	Sim
15	0,1010	0,1284	Sim
16	0,0155	0,1111	Sim
17	4,8669x10 ⁻³	0,1284	Sim

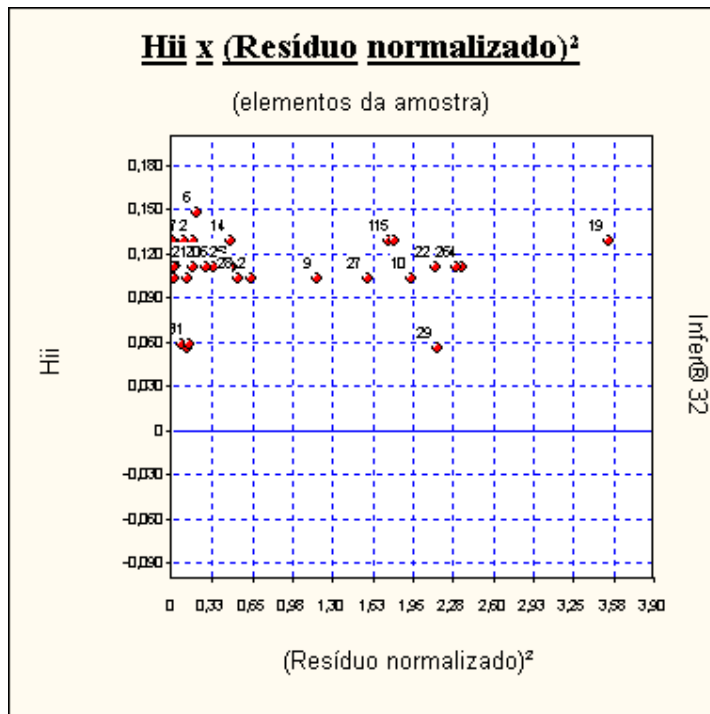
18	0,0231	0,1111	Sim
19	0,1995	0,1284	Sim
20	0,0129	0,1111	Sim
21	$7,9351 \times 10^{-3}$	0,1111	Sim
22	0,0999	0,1111	Sim
23	$3,6392 \times 10^{-4}$	0,1111	Sim
24	0,1100	0,1111	Sim
25	0,0219	0,1111	Sim
26	0,1076	0,1111	Sim
27	0,0679	0,1035	Sim
28	0,0228	0,1035	Sim
29	0,0448	0,0557	Sim
30	$1,5033 \times 10^{-3}$	0,0583	Sim
31	$2,9548 \times 10^{-3}$	0,0583	Sim

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	64,29 %
-1,64; +1,64	89,9 %	96,43 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
19	-0,6621	0,0299	0,0357	0,0299	5,7791x10 ⁻³
24	-0,5391	0,0627	0,0714	0,0270	8,6986x10 ⁻³
10	-0,4892	0,0822	0,1071	0,0107	0,0249
15	-0,4713	0,0902	0,1429	0,0169	0,0526
27	-0,4425	0,1042	0,1786	0,0386	0,0743
9	-0,3805	0,1397	0,2143	0,0388	0,0745
18	-0,2470	0,2413	0,2500	0,0270	8,6678x10 ⁻³
16	-0,2028	0,282	0,2857	0,0321	3,6091x10 ⁻³
20	-0,1848	0,300	0,3214	0,0139	0,0217
21	-0,1447	0,340	0,3571	0,0189	0,0167
17	-0,1034	0,384	0,3929	0,0272	8,4415x10 ⁻³
8	-0,0119	0,486	0,4286	0,0935	0,0578
23	0,0310	0,535	0,4643	0,1065	0,0708
1	0,0321	0,536	0,5000	0,0720	0,0363
30	0,0921	0,603	0,5357	0,1032	0,0675
13	0,1201	0,634	0,5714	0,0979	0,0622
4	0,1230	0,637	0,6071	0,0652	0,0295
31	0,1291	0,643	0,6429	0,0361	3,9540x10 ⁻⁴
12	0,1432	0,658	0,6786	0,0152	0,0205
6	0,1585	0,674	0,7143	4,6826x10 ⁻³	0,0403
25	0,2408	0,753	0,7500	0,0388	3,1420x10 ⁻³
14	0,2423	0,754	0,7857	4,4797x10 ⁻³	0,0312
28	0,2565	0,767	0,8214	0,0186	0,0543
2	0,2824	0,789	0,8571	0,0325	0,0682
11	0,4653	0,907	0,8929	0,0498	0,0141
22	0,5137	0,928	0,9286	0,0350	7,1387x10 ⁻⁴
29	0,5160	0,929	0,9643	1,9537x10 ⁻⁴	0,0355
26	0,5331	0,935	1,0000	0,0291	0,0648

Maior diferença obtida: 0,1065

Valor crítico: 0,3332 (para o nível de significância de 1 %)

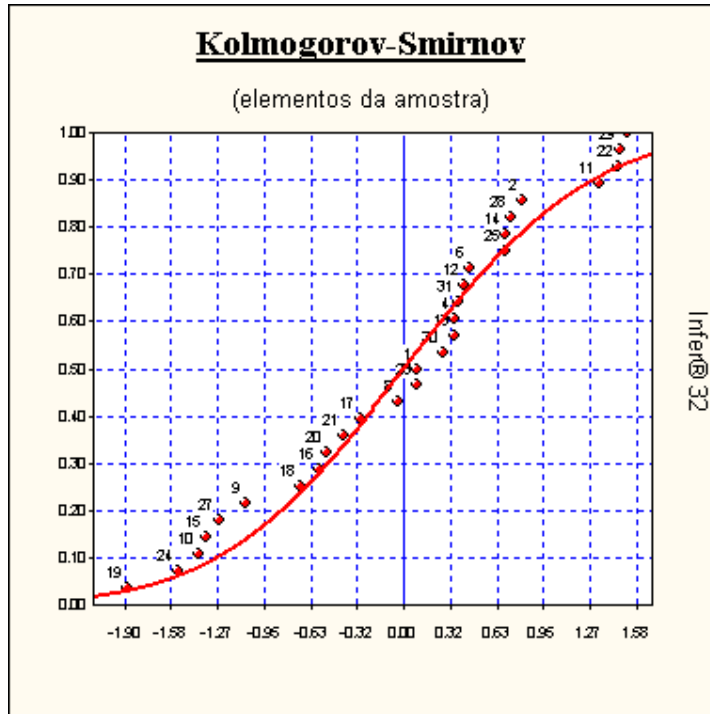
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 16
 Número de elementos negativos . : 12
 Número de sequências : 9
 Média da distribuição de sinais : 14
 Desvio padrão : 2,646

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -2,0518
 Limite superior .: -2,4453
 Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

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

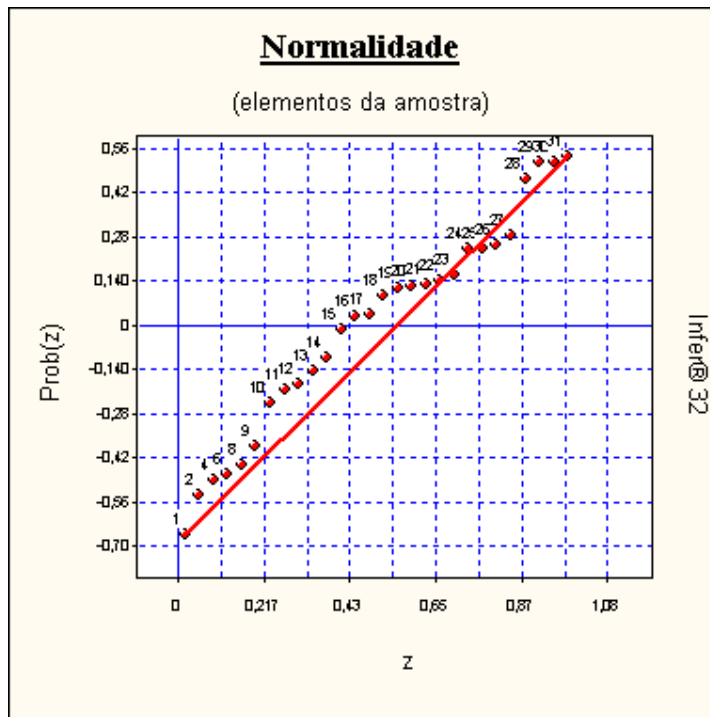
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,7559
 Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estadística de Durbin-Watson (DW) : 1,8366
(nível de significância de 1,0%)

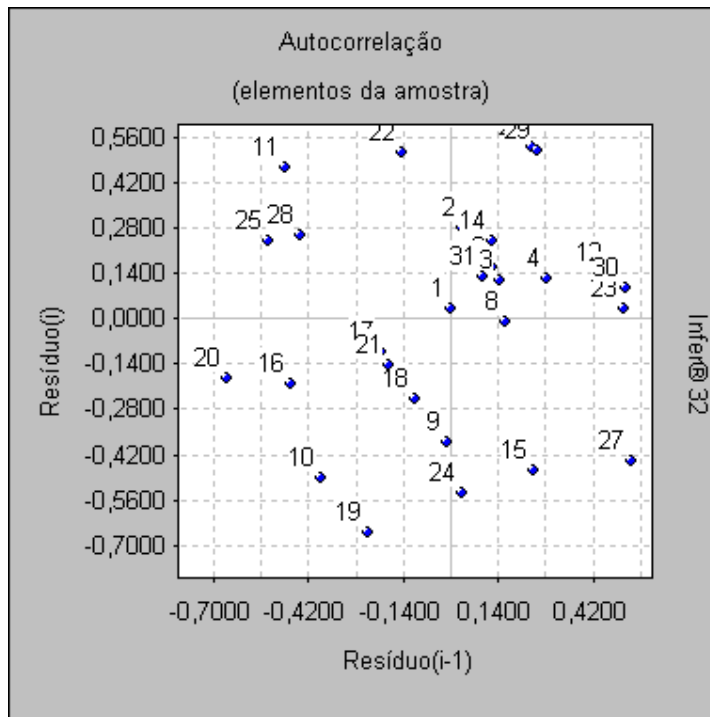
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,07
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,93

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,34 4-DU = 2,66

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.*

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

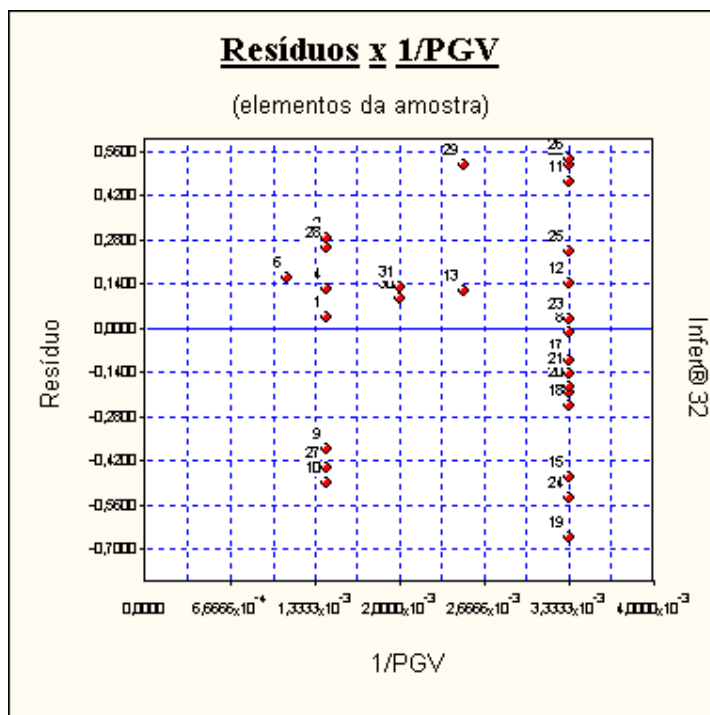
Gráfico de Autocorrelação



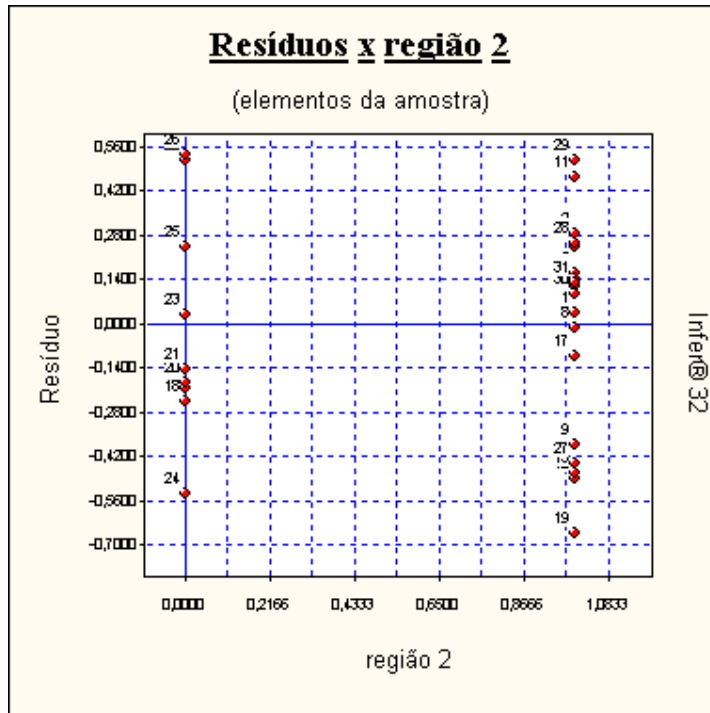
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

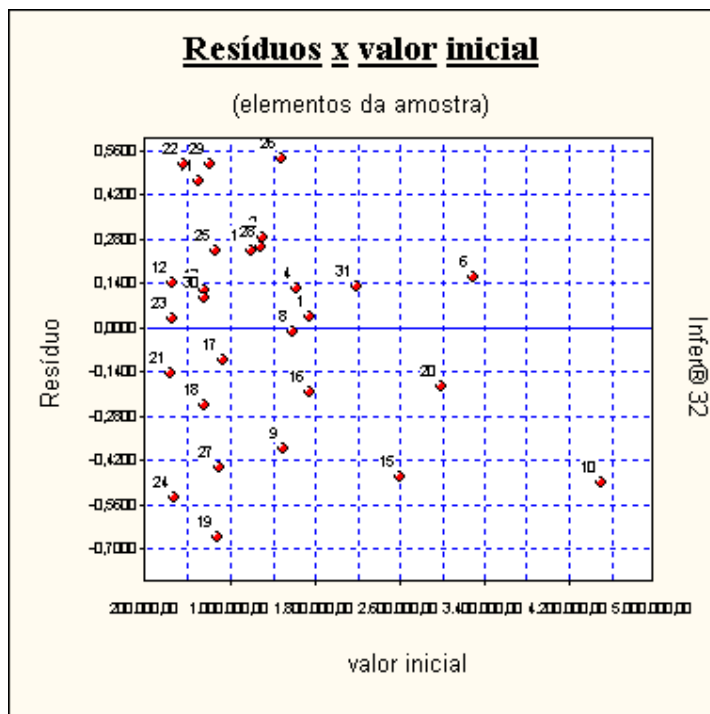
Verificação de multicolinearidade:



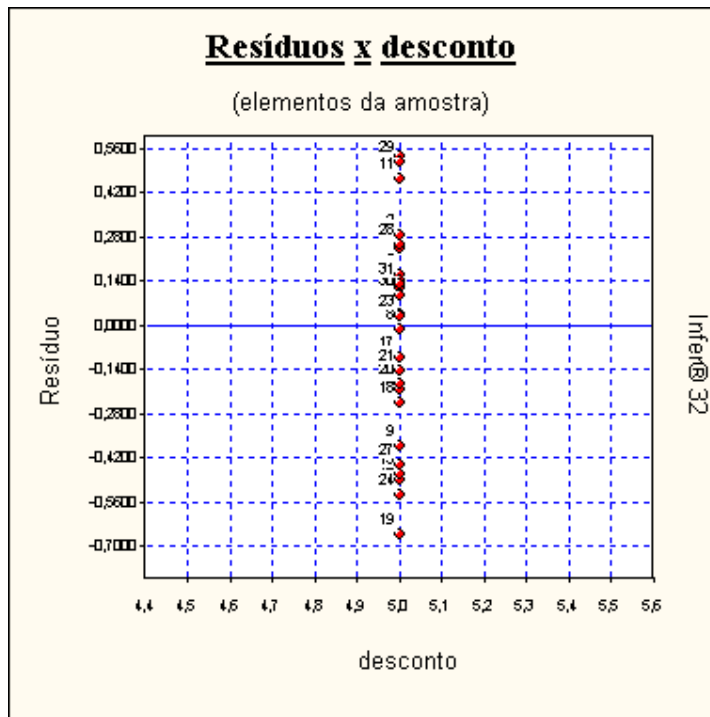
Resíduos x Variáveis Independentes



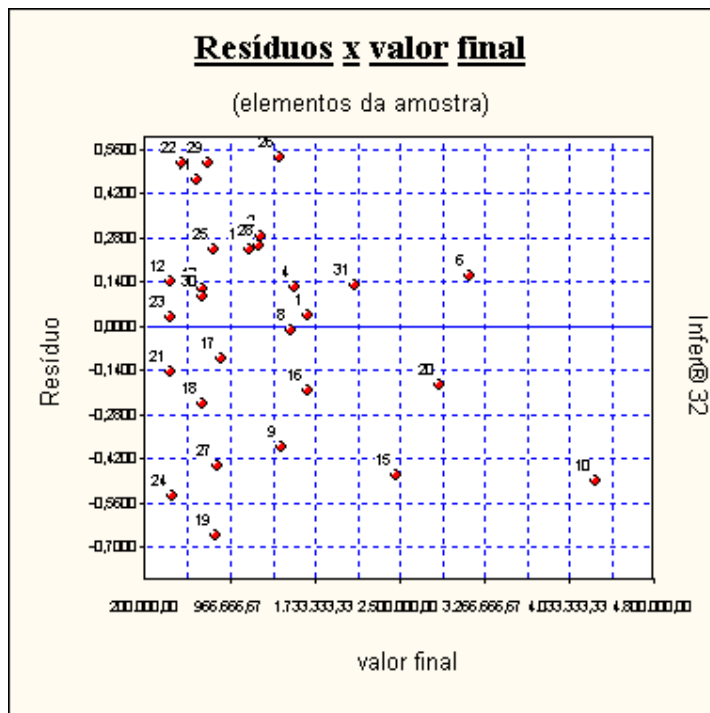
Resíduos x Variáveis Omitidas



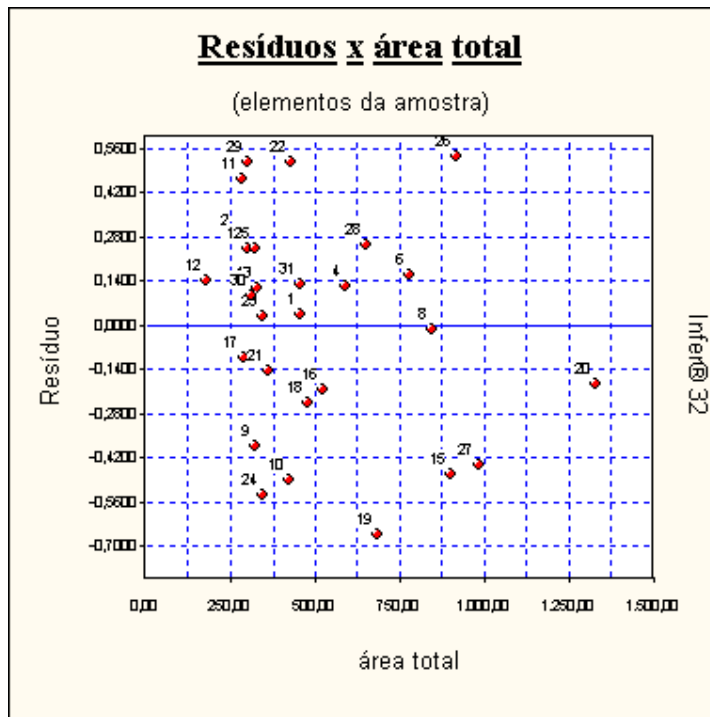
Resíduos x Variáveis Omitidas



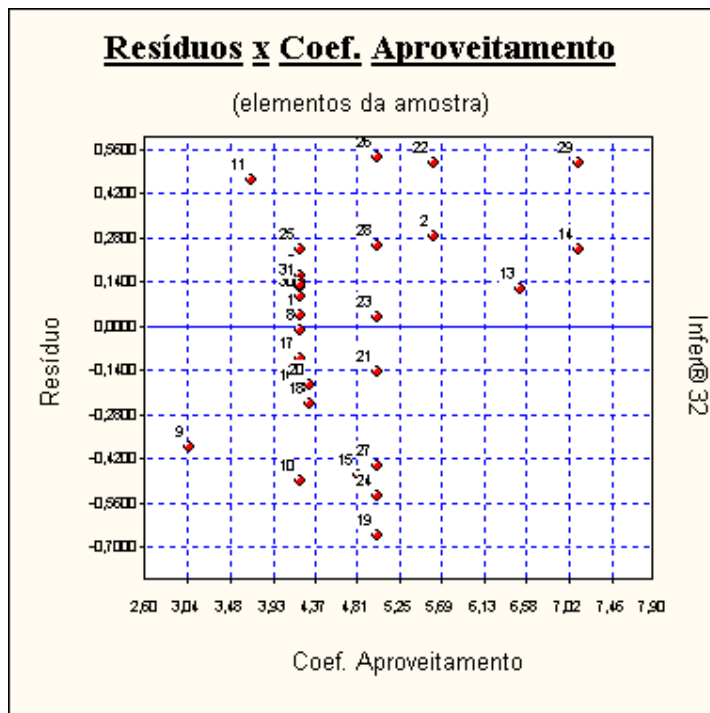
Resíduos x Variáveis Omitidas



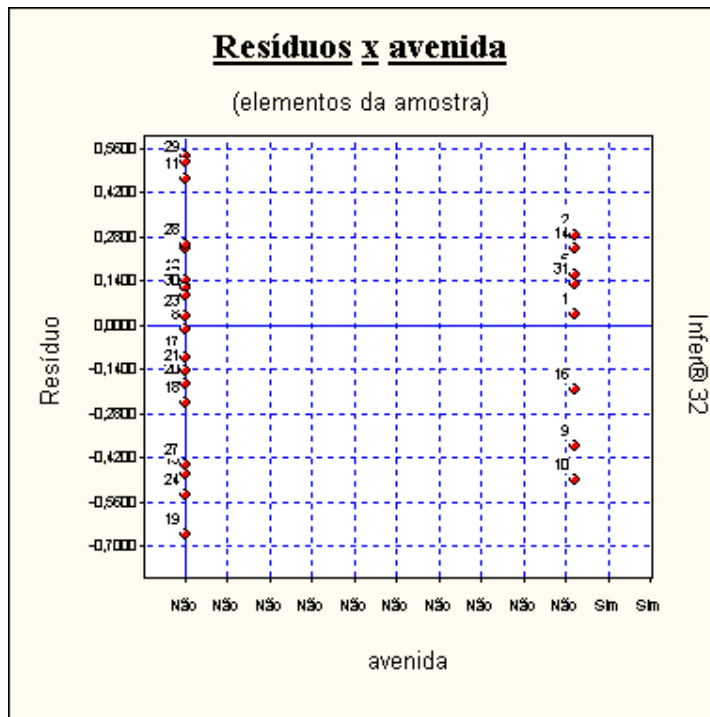
Resíduos x Variáveis Omitidas



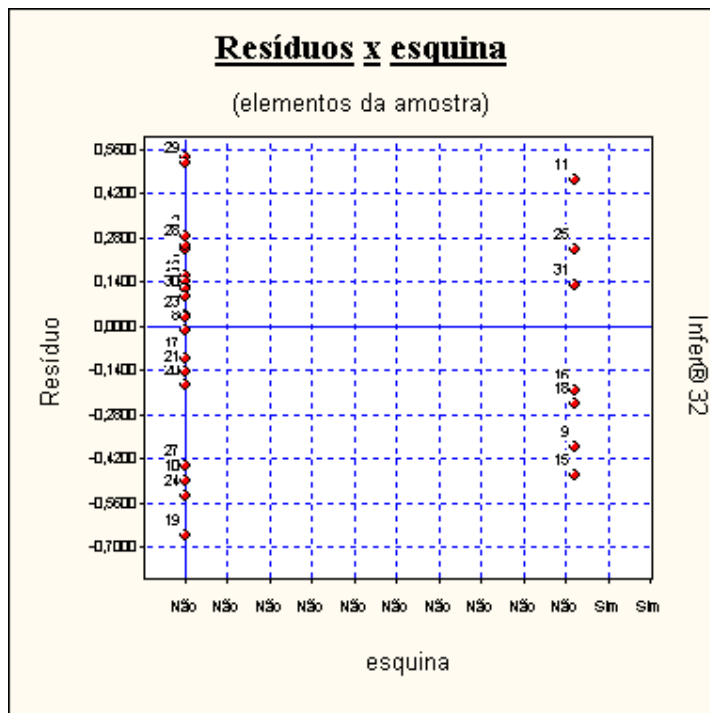
Resíduos x Variáveis Omitidas



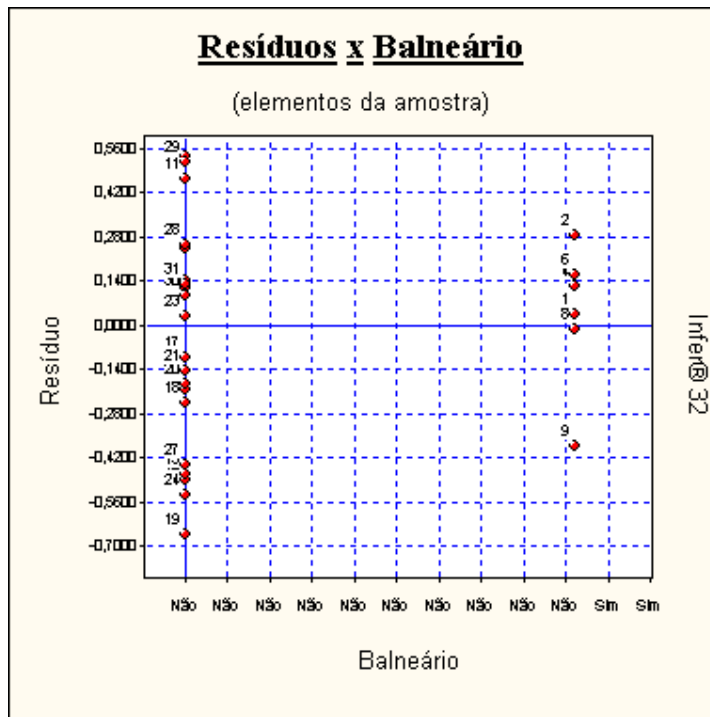
Resíduos x Variáveis Omitidas



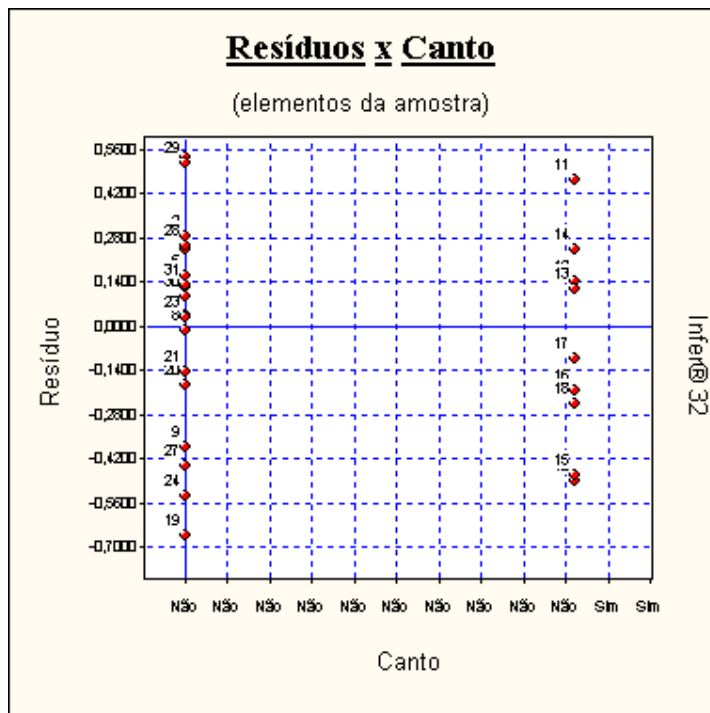
Resíduos x Variáveis Omitidas



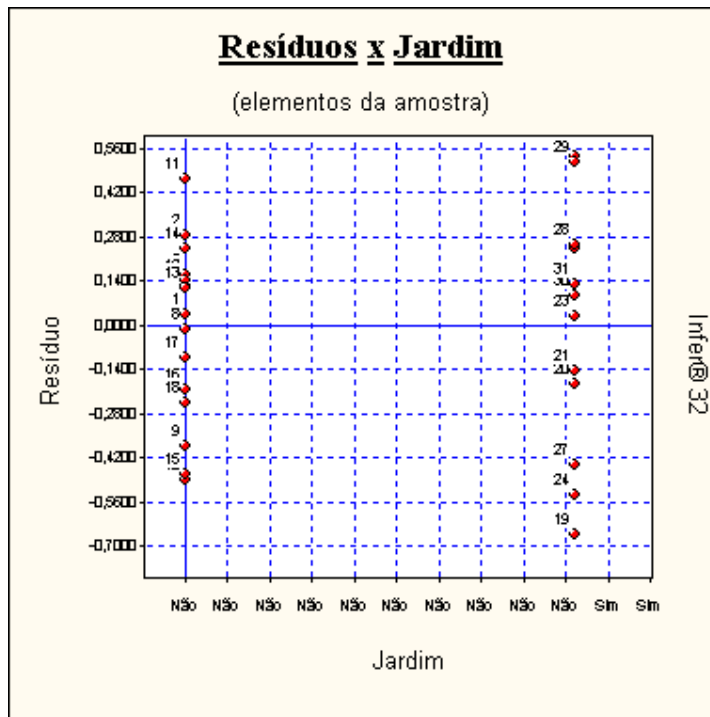
Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
PGV	300,00	900,00	700,00
região 2	Não	Sim	Sim

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Coef. Aproveitamento . = 4,21
- PGV = 700,00
- região 2 = Sim

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Observação = ???
- valor inicial = ???
- desconto = ???
- valor final = 0,00
- área total = 539,68
- avenida = Sim
- esquina = Sim
- Balneário = Sim
- Canto = Não
- Jardim = Não

Estima-se valor m2 do imóvel = R\$ 3.553,99

O modelo utilizado foi:

$$[\text{valor m2}] = \text{Exp}(8,0072 - 210,93 / [\text{PGV}] + 0,4699 \times [\text{região 2}])$$

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

Mínimo: R\$ 3.061,89
Máximo: R\$ 4.125,17

Para uma 539,68 de m² 539,6799, teremos:

valor de mercado de compra e venda obtido = R\$ 1.918.015,62
valor de mercado de compra e venda mínimo = R\$ 1.652.441,35
valor de mercado de compra e venda máximo = R\$ 2.226.272,00

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, as extrapolações não podem ser admitidas.

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

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
PGV	300,00	900,00	700,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
região 2	Não	Sim	Sim	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro do limite amostral.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
valor m2	866,97	4.750,00	3.553,99	Dentro dos limites definidos	Aprovada

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.

O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais superiores a 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 3.553,99
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 7.107,97
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independent	Valor estimado no limite	Valor estimado no limite	Maior variação em relação ao	Situação

e	amostral inferior	amostral superior	ponto de avaliação	
PGV	2.378,11	3.800,11	33,0% abaixo do lim. inferior	Aprovada
região 2	2.221,44	3.553,99	37,4% abaixo do lim. inferior	Aprovada

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitido que as estimativas nos limites amostrais extrapolem o valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
PGV	3.072,78	4.110,55	1.037,77	28,89 %
região 2	3.304,25	3.822,60	518,36	14,55 %
Valor estimado	3.061,89	4.125,17	1.063,28	29,59 %

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

Variação da Função Estimativa

Varição da variável dependente (valor m2) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
PGV	1,5298	0,3013%
região 2	1670,0673	0,4699%

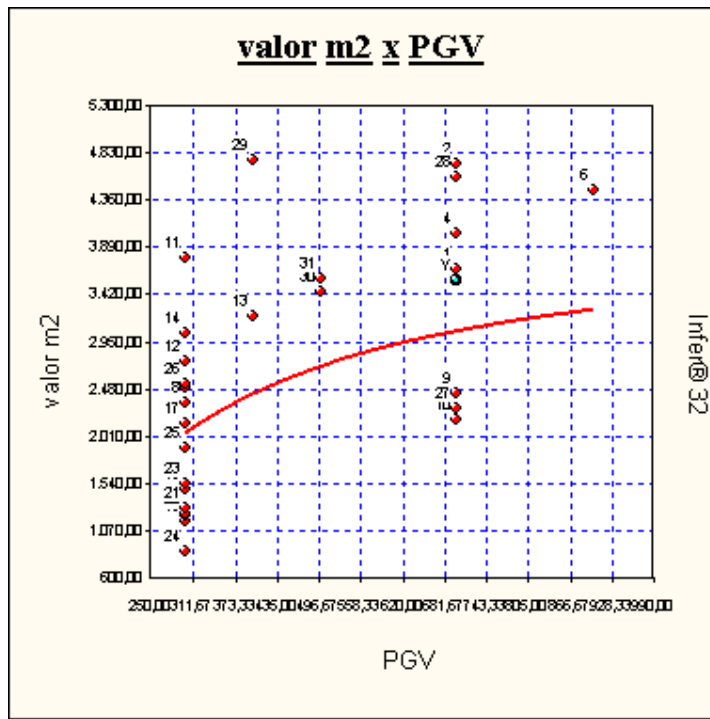
(*) *derivada parcial da variável dependente em função das independentes.*

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

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- PGV = 381,2405
- região 2 = 0,6785



Anexo 05 – Tabelas de Fundamentação e Precisão

Anexo 04 - Tabelas de fundamentação e precisão

Grau de fundamentação (no caso da utilização de modelos de regressão linear):

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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 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	2
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
Total de pontos obtidos					12

Enquadramento:

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	12
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de fundamentação obtido:				II (dois)

Grau de precisão (no caso de utilização de modelos de regressão linear):

DESCRIÇÃO	GRAUS DE PRECISÃO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Grau de precisão obtido:	III (três)		

Anexo 06 – ART do Laudo



1. Responsável Técnico

RAQUEL SANT ANA

Título Profissional: Engenheira Civil

RNP: 2503029272
Registro: 055515-7-SC

Empresa Contratada: AVALIE ENGENHARIA LTDA ME

Registro: 108208-3-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: Federação Espírita Catarinense
Endereço: RUA FREÍ FABIANO DE CRISTO

CPF/CNPJ: 83.885.194/0001-87
Nº: 200

Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS

Bairro: MONTE CRISTO
UF: SC

CEP: 88090-490

Valor: R\$ 2.000,00

Ação Institucional:
Tipo de Contratante:

Contrato: Celebrado em:

Vinculado à ART:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Federação Espírita Catarinense

CPF/CNPJ: 83.885.194/0001-87
Nº: 0

Endereço: RUA VEREADOR BATISTA PEREIRA

Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS

Bairro: BALNEARIO
UF: SC

CEP: 88075-525

Data de Início: 12/02/2026

Previsão de Término: 06/03/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

4. Atividade Técnica

Avaliação

Terreno, Lote ou Gleba

Dimensão do Trabalho:

539,68

Metros Quadrados/Mês

5. Observações

Avaliação de mercado de lote na Rua Vereador Batista Esquina com a Rua Sérgio Gil, balneário, Florianópolis.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

JOINVILLE - SC, 06 de Março de 2026

8. Informações

- A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
- Situação do pagamento da taxa da ART em 06/03/2026: TAXA DA ART A PAGAR
- Valor ART: R\$ 108,39 | Data Vencimento: 16/03/2026 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

RAQUEL SANT ANA
033.526.539-17

Anexo 07 - Consulta automatizada para fins de construção, fornecida pelo contratante

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**N° 010388/2026**

Inscrição imobiliária: 44.92.070.0069.001

Endereço: RUA SERGIO GIL (202067), SN

Bairro/Localidade:

Distrito administrativo: ESTREITO

Lei de Referência: **LC 482/2014**Lei de Alteração: **LC 739/2023**

ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares**O direito de construir**

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com a iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

2. Zoneamento

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

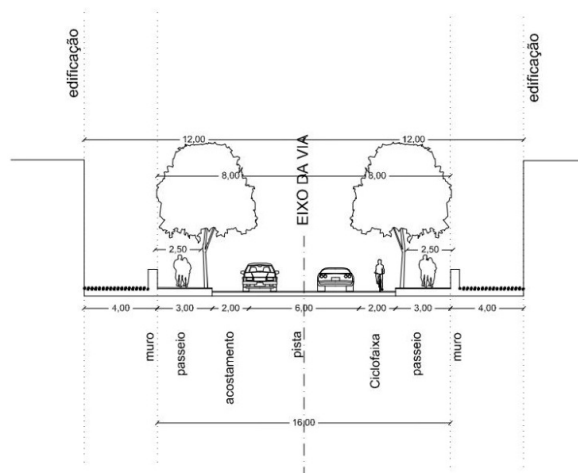
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA SERGIO GIL (202067)	Sub Coletora Continental SCC-1	16.00	12.00	8.00	3.00
RUA VER BATISTA PEREIRA (102747)	Via não hierarquizada	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais

Observações

Em vias de trânsito rápido o acesso ao imóvel deverá ser aprovado pelo órgão responsável pela via e pelo órgão municipal de planejamento conforme Decreto xxxx.

Seção Transversal Via SCC-1

48



Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA SERGIO GIL (202067): Lei 3292/1989 - Lei nº 3292/1989 - Fica denominada Rua "Sérgio Gil", a via pública de código de logradouro (202067), partindo da Rua José Candido da Silva até atingir a Rua José Anchieta, no Balneário, sub-distrito do Estreito, nesta Capital."

RUA VER BATISTA PEREIRA (102747): Lei 236/1955 - Lei nº 236/1955 - Passa a denominar-se "Rua Vereador Batista Pereira", a atual Rua Sta. Luzia, no Estreito.

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Recuo Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio comercial / de serviços	ARM-6.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARM-6.5	5	1	50%	70%	23.5	29.5	0.25	1	1.97	0.44	0.8	4.21
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d'água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entropiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													

LIMITES DE OCUPAÇÃO												
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)				
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)												
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).												
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.												
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.												
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação Para verificar as possibilidades de aplicação dos Incentivos , acesse o link.												
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.												

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4.00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.

A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023**.

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R\$/m² 655.22

Não Residencial R\$/m² 524.18

6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.

Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na Lei Complementar Municipal n. 325/2008 .
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023**.

Modo de Licenciamento para Obra

Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, [clique aqui](#).

ATENÇÃO: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

Regularidade dominial do terreno

Os dados do imóvel - como endereço, área e dimensões do terreno - informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos

As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada

As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade

As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
 Telefone: (48) 3251-4968
 E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
 Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da **SMH DU**.

Responsável pela Emissão

Internet

PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis

Data de Emissão

06-03-2026

**ESTA CONSULTA É VÁLIDA
POR 30 DIAS**



PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.