



Parecer da  
Comissão do Conselho Federativo Estadual  
para Viabilização da Nova Sede da FEC

## Da Comissão

A Comissão para Viabilização Nova Sede da FEC foi criada no Conselho Federativo Estadual no dia 25.02.2023, com o objetivo de analisar as viabilidades possíveis para que a FEC possa ter uma sede própria, resolvendo as dificuldades presentes na atual sede, buscando alcançar os melhores benefícios possíveis com esta mudança.

Na ocasião da criação desta Comissão, foi definido que ela seria composta por 10 pessoas, sendo 5 indicadas pela Diretoria Executiva e 5 indicadas pelas Uniões Regionais Espíritas.

Foi nomeada no CFE 03\_2023, do dia 07.10.2023, sendo presidida por José Gabriel da Silva (14ª URE) e secretariada por Jetro Barboza de Oliveira (6ª URE).

A Comissão está atualmente composta pelas seguintes pessoas: Luiz Antonio Maciel Brescovites, Wilmar Manske, Hamilton Luiz Sell, Jeferson Luiz Ostrufka, José Gabriel da Silva, Jetro Barboza de Oliveira, Marco Antonio Roza, Vilmar Sonemann Martins Júnior

A Comissão apresentou Relatório no dia 24.01.2024, sugerindo que houvesse a solicitação de autorização expressa das Instituições Espíritas Filiadas, mediante uma Assembleia, para que fosse disponibilizado o terreno para permuta ou venda.

Este relatório foi aprovado no CFE de 17.02.2024, e em seguida foi feito a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária que foi realizada no dia 01.06.2024, onde houve a participação de 80 % das Instituições Espíritas Filiadas, com 134 votos Sim e 2 Não.

A partir desta autorização, a Comissão passou a trabalhar com a divulgação de venda do terreno no mercado imobiliário de Florianópolis.

## Dos trabalhos da Comissão

Comissão deliberou, desde o início de suas atividades, que todas as ligações telefônicas e manifestações de interesse relacionadas à comercialização do terreno seriam centralizadas no Presidente da Comissão. Caberia a este realizar o primeiro contato com os interessados, prestar as devidas informações, bem como efetuar o cadastramento das imobiliárias e corretores, garantindo o adequado controle e organização das tratativas.

Ao longo do período compreendido entre o início dos trabalhos e a presente data, foram recebidas mais de duas dezenas de contatos de interessados, incluindo tanto consultas efetivas quanto manifestações de caráter especulativo. Dentre essas, 13 (treze) imobiliárias e corretores foram devidamente cadastrados, tendo sido autorizada a veiculação do anúncio do terreno por meio desses profissionais, conforme detalhado na Tabela 1.

Tabela 1- Lista de Imobiliárias cadastradas que atuaram na divulgação para venda ou permuta do terreno

	IMOBILIÁRIAS	CONTATO	TELEFONE	STATUS
1	Marcelo Caminha	Marcelo	XXXXX-6418	Anunciado
2	Crédito Real Imóveis	Wilson	XXXXX-8056	Anunciado
3	Cesar Vaz	Elvis	XXXXX-7571	Anunciado
4	Invista	Fred	XXXXX -5605	Anunciado
5	Gralha Azul	Salete	XXXXX- 1763	Anunciado
6	CorretorSC	José Carlos	XXXXX-1312	Anunciado
7	Paulo Farinhaque	Paulo	XXXXX-7007	Anunciado
8	Smolka Imóveis	Cristina		Anunciado
9	Help Imóveis	Rodrigo	XXXXX-0177	Anunciado
10	Wolf Imobiliária	Cristina Klein	XXXXX-2608	Anunciado
11	Auxiliadora Predial			Anunciado
12	Set	Maria Petro	XXXXX-4802	Anunciado
13	Master Prime	Tereza Varella	XX XXXXX-9299	Anunciado
14	Alexandria	Wostton	XXXXX-2114	Anunciado
15	Fernando Luiz S Lucas	Fernando		Anunciado
16	Imobiliária Crédito Real	Mayara		Anunciado
17	Real Map Imóveis			
18	Aresta Negócios imobiliários	Maria	XXXXX-8810	Não anunciado
19	My Broker	Letícia	XXXXX-8671	Não anunciado

A Comissão desenvolveu suas atividades por meio de reuniões realizadas em caráter extraordinário, não havendo, portanto, a definição prévia de um calendário fixo. As convocações ocorriam conforme a demanda dos trabalhos, podendo ser motivadas tanto por iniciativa do Presidente quanto pelos demais membros.

Ao longo do período de atuação, diversas reuniões foram realizadas com o objetivo de acompanhamento, alinhamento e condução das tratativas relacionadas à venda do terreno. Contudo, foram formalmente registradas em ata apenas aquelas reuniões cujas deliberações implicaram alteração, encaminhamento ou definição relevante no curso das negociações.

Nesse contexto, foram lavradas, ao todo, 11 (onze) atas, que documentam os principais atos decisórios da Comissão no desenvolvimento de suas atividades.

Conforme mencionado, após decisão da Assembleia Geral Extraordinária do dia 01.06.2024, a comissão conduziu os trabalhos considerando duas modalidades de negociação: a venda direta do imóvel ou a permuta por edificação. Ao longo do período, foram recebidas seis propostas concretas, as quais ensejaram visitas técnicas, reuniões e acompanhamento sistemático por parte da comissão.

Dentre essas propostas, destacou-se uma possibilidade de permuta apresentada por intermédio de corretor vinculado à imobiliária Alexandria, representando a empresa VYU BT Empreendimento Ltda., referente a imóvel localizado na Servidão João dos Passos, nº 15, bairro Capoeiras, em Florianópolis/SC. A proposta mostrou-se inicialmente atrativa e foi analisada com atenção pela comissão. No entanto, não houve viabilidade de continuidade nas negociações, em razão da alteração do valor originalmente proposto, somada à necessidade de investimentos adicionais para adequação do imóvel, fatores que levaram à decisão de não prosseguir com a tratativa.

É importante destacar que, a partir desse momento, a continuidade das tratativas passou a ocorrer diretamente com a empresa VYU BT Empreendimento Ltda., não mais por intermédio da imobiliária. Mesmo após a interrupção da negociação de permuta, a empresa manteve contato com a comissão, buscando alternativas, incluindo a tentativa de ajuste de valores e a prospecção de novos imóveis. Nesse contexto, a própria empresa adquiriu terreno contíguo à área pertencente à FEC, evidenciando a permanência do interesse e o aprofundamento das negociações iniciadas anteriormente. Tais tratativas evoluíram, posteriormente, para a apresentação de proposta de aquisição, a qual será detalhada no item seguinte, denominado “Da Proposta de Venda”.

## Da proposta de Venda

A empresa VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA, CNPJ: 62.196.400/0001-71, situada na Rua Jaú Guedes da Fonseca, 369 – Praia do Riso – Coqueiros – Florianópolis – SC - CEP. 88.080-080 fez contato no mês de abril.2025, demonstrando interesse no terreno.

Trata-se de uma construtora que possui diversos empreendimentos na região onde está localizado o terreno da FEC.

Foi feita reunião com os representantes da Construtora e membros da Comissão, onde foi demonstrado o interesse da FEC na busca da sua sede e foram apresentados os requisitos necessários para obtenção deste objetivo.

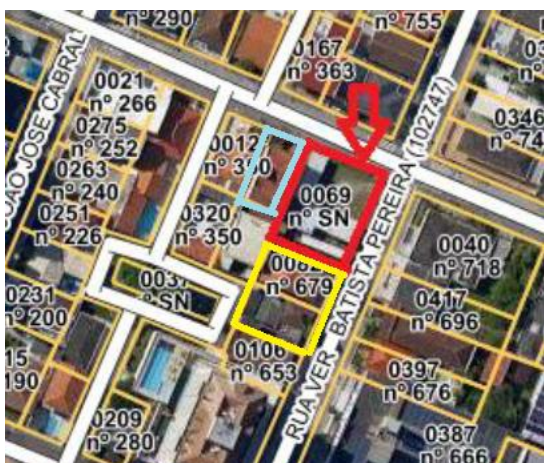
Neste momento da negociação, foi apresentado para construtora o interesse por uma permuta por outro imóvel dentro dos requisitos descritos.

A Construtora foi em busca de imóveis e no mês de junho.2025. apresentou duas possibilidades de permuta. Uma foi descartada por não atender ao espaço desejado e a outra estaria dentro do esperado e que poderia acomodar a atual estrutura da FEC. A Comissão fez a visita ao local no dia 13.06.2025 e ficou muito interessada no imóvel. No entanto, no andamento das negociações não houve entendimento entre a Construtora e o proprietário do imóvel.

Isso demonstrou que a possibilidade da permuta depende de muitos fatores, pois envolveria três partes interessadas (A FEC, A Construtora e o proprietário do imóvel). Após vários meses sem efetivas propostas, a Comissão deliberou que poderíamos considerar a possibilidade de realização de venda direta. Desta forma ficaria à cargo da própria FEC fazer a busca de um novo imóvel, ou até mesmo da aquisição de um terreno e posterior construção, estando com recursos da venda em mãos.

Após informar a construtora desta possibilidade de negociação, no dia 11.02.2026 recebemos uma proposta formal da empresa VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA propondo o valor de R\$ 1.800.000,00 (Hum milhão e Oitocentos Mil Reais) sendo pagos em 18 parcelas de R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais). Inicialmente a proposta foi recusada por estar abaixo do valor desejado. (Anexo I)

No andamento dessas negociações, conforme descrito anteriormente, a Construtora interessada adquiriu dois terrenos nas adjacências do terreno da FEC. (O terreno da FEC está destacado em vermelho no mapa abaixo e o terreno da construtora em amarelo).



Em busca de mais informações também descobrimos que recentemente o terreno na outra extremidade do nosso imóvel, também foi vendido. (Destacado em azul no mapa acima)

Considerando que temos um terreno de esquina, com vários recuos definidos pelo Plano Diretor do município de Florianópolis (conforme foi descrito no relatório anterior), considerando ainda que a Construtora interessada pode fazer a realização de um empreendimento com os terrenos que já é proprietária, sem a utilização do nosso terreno, entendemos que seria muito prejudicial para a FEC se não aproveitar esta oportunidade de venda, pois o nosso imóvel tem um bom valor comercial, quando agregado a uma área maior. Se o terreno ficar isolado ele perde a facilidade de negociação, deixa de ser atrativo e até mesmo pode perder valor de mercado.

Buscando maiores subsídios para fundamentar a decisão desta Comissão, realizamos uma nova avaliação com a empresa AVALIE ENGENHARIA LTDA, CNPJ 13.914.029/0001-20, Cep 89218-520, Rua Pero Vaz de Caminha, nº 348, Bairro Costa e Silva, Joinville, SC, telefone (47) 99972-2677, CREA-SC 108208-3. Sendo a mesma empresa que realizou o primeiro laudo em 01.2024.

O laudo da avaliação apresentou valor do imóvel com R\$ R\$1.920.000,00 (um milhão novecentos e vinte mil reais) para a data de referência de março/2026 (Anexo V).

Considerando todas estas questões no dia 12.03.2026, fizemos uma contraproposta no valor de R\$2.200.000,00 (Dois Milhões e Duzentos Mil Reais) em 5 parcelas de 440.000,00 (Quatrocentos e Quarenta Reais). (Anexo II)

No dia 16.03.2026 foi apresentada nova proposta pela Construtora VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA, que propôs o valor de R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais), sendo pagos com 15% (R\$ 315.000,00) na assinatura da escritura, e mais 11 parcelas mensais de R\$ 162.272,73 (Cento e sessenta e dois mil duzentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos), com as parcelas mensais corrigidas pelo CUB/Fpolis/SC. (Anexo III)

## Da conclusão do Parecer da Comissão de Viabilização da Nova Sede da FEC

Os membros da Comissão reuniram-se no dia 17.03.2026, e deliberaram por unanimidade pelo aceite da última proposta apresentada. (Anexo IV)

É de consenso desta Comissão, que o valor alienado deve ser integralmente direcionado para aquisição de outro imóvel que atenda às necessidades da nova Sede da FEC, conforme informações já levantadas por esta Comissão.

No atendimento ao artigo 44, item VI, encaminha-se o presente parecer para que o Conselho Fiscal possa emitir seu parecer.

Da mesma forma, encaminha-se cópia do presente parecer, também, à Diretoria Executiva FEC, para que ela possa deliberar e encaminhar o assunto como entender necessário.

Sugere-se, por fim, convoque-se a Assembleia Geral Extraordinária para a votação para a venda do terreno da FEC.

Todos os documentos produzidos pela comissão estão disponibilizados no Portal da FEC, no Menu “FEC Para Filiados” opção “Comissão para Viabilização da Nova Sede”, ou através do link <https://fec.org.br/comissao-para-viabilizacao-da-nova-sede/>

Florianópolis, SC 17.03.2026

José Gabriel da Silva

Presidente da Comissão de Viabilidade da Nova Sede da FEC

# ANEXO I

## PROPOSTA DE COMPRA/VENDA

### **VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA**

CNPJ: 62.196.400/0001-71

Rua Jaú Guedes da Fonseca, 369 – Praia do Riso – Coqueiros – Florianópolis – SC  
CEP. 88.080-080

**Data: 11/02/2026**

Vimos através desta apresentar uma proposta de compra/venda do terreno abaixo descrito:

### **PROPRIETÁRIA: FEDERAÇÃO ESPÍRITA CATARINENSE**

CNPJ: 83.885.194/0001-87

Rua Frei Fabiano de Cristo - Monte Cristo, Florianópolis - SC,  
A/C Presidente: **Luiz Antonio Maciel Brescovites**

### ***Dados do Terreno***

Terreno com área de 539,68m<sup>2</sup>, situado no lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, bairro Balneário (Estreito) – Florianópolis – SC, 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, extrema com Adir Maria Alves, e no lado esquerdo, também 20,63m, com a Rua Sérgio Gil, Matrícula 31788 – Livro nº 2 – 3º Ofício de Registro de Imóveis, cujo proprietário supracitado.

### ***Oferta Comercial***

**Valor proposto:** R\$ 1.800.000,00 (Hum milhão e oitocentos mil reais)

**Forma de pagamento:** 18 parcelas mensais de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)

**Condição Especial:** Ter preferência de compra na análise da comissão e exclusividade de análise na Assembléia Geral de Sócios (Filiados).

### ***Prazo de Validade***

Proposta válida por 10 dias.

DARLAN LEMOS DA  
CUNHA:799123629  
34

Assinado de forma digital  
por DARLAN LEMOS DA  
CUNHA:79912362934  
Dados: 2026.02.11  
13:38:01 -03'00'

---

**VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA**

**CNPJ: 62.196.400/0001-71**

**Darlan Lemos da Cunha**

## ANEXO II

Ilmo. Sr.  
Darlan Lemos da Cunha  
VYU BT Empreendimento Ltda  
Nesta

Caro Sr.

Vimos através desta apresentar uma contraproposta de compra/venda do terreno abaixo descrito, tendo como base a V. proposta de 11.02.2026

**Dados do Terreno**

Terreno com área de 539,68m<sup>2</sup>, situado no lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, bairro Balneário (Estreito) – Florianópolis – SC, 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, extrema com Adir Maria Alves, e no lado esquerdo, também 20,63m, com a Rua Sérgio Gil, Matrícula 31788 – Livro nº 2 – 3º Ofício de Registro de Imóveis, cujo proprietário supracitado.

**Valor contraproposto:** R\$ 2.200.000,00 (Dois Milhões e Duzentos Mil Reais)

**Forma de pagamento:** 5 parcelas mensais de R\$ 440.000,00 (Quatrocentos e Quarenta Mil Reais)


**Condição Especial:** Ter preferência de compra na análise da comissão e exclusividade de análise na Assembleia Geral de Sócios (Filiados).

**Prazo de Validade**

Proposta válida por 10 dias.

Ficamos à disposição

Fraternalmente

Documento assinado digitalmente  
 LUIZ ANTONIO MACIEL BRESCOVITES  
Data: 12/03/2026 10:40:19-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luiz Antonio Maciel Brescovites  
Presidente  
Federação Espírita Catarinense - FEC

## ANEXO III

## PROPOSTA DE COMPRA/VENDA

### **VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA**

CNPJ: 62.196.400/0001-71

Rua Jaú Guedes da Fonseca, 369 – Praia do Riso – Coqueiros – Florianópolis – SC  
CEP. 88.080-080

**Data: 16/03/2026**

Vimos através desta apresentar uma proposta de compra/venda do terreno abaixo descrito:

### **PROPRIETÁRIA: FEDERAÇÃO ESPÍRITA CATARINENSE**

CNPJ: 83.885.194/0001-87

Rua Frei Fabiano de Cristo - Monte Cristo, Florianópolis - SC,  
A/C Presidente: **Luiz Antonio Maciel Brescovites**

### ***Dados do Terreno***

Terreno com área de 539,68m<sup>2</sup>, situado no lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, bairro Balneário (Estreito) – Florianópolis – SC, 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, extrema com Adir Maria Alves, e no lado esquerdo, também 20,63m, com a Rua Sérgio Gil, Matrícula 31788 – Livro nº 2 – 3º Ofício de Registro de Imóveis, cujo proprietário supracitado.

### ***Oferta Comercial***

**Valor proposto:** R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais)

### **Forma de pagamento:**

- 15% ( R\$ 315.000,00) na assinatura da escritura
- 11 parcelas mensais de R\$ 162.272,73 (Cento e sessenta e dois mil duzentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos).
- parcelas mensais corrigidas pelo CUB/Fpolis/SC

**Condição Especial:** Ter preferência de compra na análise da comissão e exclusividade de análise na Assembléia Geral de Sócios (Filiados).

### ***Prazo de Validade***

Proposta válida por 120 dias.

DARLAN LEMOS DA  
CUNHA:799123629  
34

Assinado de forma digital por  
DARLAN LEMOS DA  
CUNHA:79912362934  
Dados: 2026.03.20 12:54:24  
-03'00'

---

**VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA**

**CNPJ: 62.196.400/0001-71**

**Darlan Lemos da Cunha**

## ANEXO IV

Ilmo. Sr.  
Darlan Lemos da Cunha  
VYU BT Empreendimento Ltda  
Nesta

Caro Sr.

Vimos através desta informar que a Proposta de Compra/Venda do imóvel abaixo descrito, apresentada pela V. empresa na data de 16.03.2026, foi aprovada pela Comissão de Viabilização da Sede da FEC no dia 17.03.2026.

### **Dados do Terreno**

Terreno com área de 539,68m<sup>2</sup>, situado no lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, bairro Balneário (Estreito) – Florianópolis – SC, 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, extrema com Adir Maria Alves, e no lado esquerdo, também 20,63m, com a Rua Sérgio Gil, Matrícula 31788 – Livro nº 2 – 3º Ofício de Registro de Imóveis, cujo proprietário supracitado.

### **Valor contraproposto:**

R\$ 2.100.000,00 (Dois Milhões e Cem Mil Reais)

### **Forma de pagamento:**

Entrada 15% - no valor R\$ 315.000,00 (Trezentos e Quinze Mil Reais) na assinatura da escritura. Saldo em 11 parcelas mensais de R\$ 162.272,73 (Cento e Sessenta e Dois Mil. Duzentos e Setenta e Dois Reais e Setenta e Três Centavos) corrigidas pelo CUB/Fpolis/SC


### **Considerações:**

Considerando a constituição jurídica da Federação Espírita Catarinense e o devido cumprimento do seu Estatuto e Regimento Interno, conforme já foi informado, a aprovação definitiva desta alienação se dará somente após a aprovação em todas as instâncias deliberativas (Conselho Fiscal, Diretoria Executiva, Conselho Federativo Estadual e Assembleia Geral das Instituições Espíritas Filiadas).

Estima-se que o prazo necessário para este trâmite seja de aproximado de 120 dias.

**Para que possamos assegurar que toda essa tramitação ocorra, solicitamos que nos enviem a proposta e compromisso de compra ofertada com validade de 120 dias, uma vez que a FEC suspenderá todas as demais negociações para levar vossa opção de compra aos associados em Assembleia Geral.**

Fraternalmente

Documento assinado digitalmente  
 LUIZ ANTONIO MACIEL BRESCOVITES  
Data: 19/03/2026 10:15:05-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luiz Antonio Maciel Brescovites  
Presidente  
Federação Espírita Catarinense - FEC

## ANEXO V

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 539,68m<sup>2</sup>, 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	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-453m2-RS1590000/id-1041632/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-453m2-RS1590000/id-1041632/</a>
2	Balneário	Rua Tijucas, 295	1.300.000,00	4.961,83	262,00	AMC 8.5	5,61		700	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-262m2-RS1166000/id-14044638/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-262m2-RS1166000/id-14044638/</a>
3	Balneário	Rua da Concórdia,144	1.620.000,00	2.755,10	588,00	ARM 6.5	4,21		700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-balneario-bairros-florianopolis-com-garagem-588m2-venda-RS1620000-id-2819151241/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-balneario-bairros-florianopolis-com-garagem-588m2-venda-RS1620000-id-2819151241/?source=ranking%2Crp</a>
4	Balneário	Rua da Concórdia,158	3.300.000,00	4.230,77	780,00	ARM 6.5	4,21		700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-bairros-florianopolis-780m2-venda-RS3300000-id-2721667245/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-bairros-florianopolis-780m2-venda-RS3300000-id-2721667245/?source=ranking%2Crp</a>
5	Balneário	Rua José Cândido da Silva	1.590.000,00	1.883,89	844,00	ARM 6.5	4,21		700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-bairros-florianopolis-844m2-venda-RS1590000-id-2843719938/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-bairros-florianopolis-844m2-venda-RS1590000-id-2843719938/?source=ranking%2Crp</a>
6	Balneário	Rua Santo Amaro	1.500.000,00	4.687,50	320,00	ARM 3.5	3,05		900	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-320-m-por-r\$-1.500.000-00-3001203861.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-320-m-por-r\$-1.500.000-00-3001203861.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
7	Canto	Rua Afonso Pena	4.500.000,00	10.714,29	420,00	AMC 6.5	4,21		400	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-420m2-venda-RS4500000-id-2868968592/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-420m2-venda-RS4500000-id-2868968592/?source=ranking%2Crp</a>
8	Canto	Rua Professora Antonieta de Barros, 855	700.000,00	2.473,50	283,00	ARM 4.5	3,70		300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-283m2-venda-RS700000-id-2867547184/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-283m2-venda-RS700000-id-2867547184/?source=ranking%2Crp</a>
9	Canto	Rua André Maykot	450.000,00	2.556,82	176,00	ARM 6.5	4,21		700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-176m2-venda-RS4500000-id-2865285934/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-176m2-venda-RS4500000-id-2865285934/?source=ranking%2Crp</a>
10	Canto	Rua Professora Antonieta de Barros, 322	750.000,00	2.293,58	327,00	ARM 12.5	6,50		700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-327m2-venda-RS750000-id-2774918131/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-327m2-venda-RS750000-id-2774918131/?source=ranking%2Crp</a>
11	Canto	Rua Felipe Neves, 568	1.200.000,00	3.986,71	301,00	AMC 12.5	7,11		300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-301m2-venda-RS1200000-id-2725402906/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-canto-bairros-florianopolis-301m2-venda-RS1200000-id-2725402906/?source=ranking%2Crp</a>
12	Canto	Rua Felipe Neves,	2.600.000,00	2.888,89	900,00	AMC 6.5	4,28		300	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-felipe-neves-canto-florianopolis-sc-2962713219.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-felipe-neves-canto-florianopolis-sc-2962713219.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2</a>
13	Canto	Professora Antonieta de Barros/esquina Felipe	1.750.000,00	3.365,38	520,00	AMC 6.5	4,21		400	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-canto-3008965549.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-canto-3008965549.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7</a>
14	Canto	Rua Professora Antonieta de Barros	925.000,00	3.189,66	290,00	AMC6.5	4,21		300	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/a-venda-terreno-de-290-m-canto-em-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/a-venda-terreno-de-290-m-canto-em-</a>
15	Canto	Rua José Bonifácio	750.000,00	1.562,50	480,00	AMR 4.5	4,30		300	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-florianopolis-canto-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-florianopolis-canto-</a>
16	Jardim Atlântico	Rua Eleutério da Silva Furtado	875.000,00	1.277,37	685,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
17	Jardim Atlântico	Avenida Marinheiro Max Schramm, 923	3.000.000,00	2.257,34	1.329,00	AMC 4.5	4,30		300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
18	Jardim Atlântico	Rua Atahualpa de Andrade, 351	440.000,00	1.222,22	360,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
19	Jardim Atlântico	Rua Coronel Caetano Costa	550.000,00	1.291,08	426,00	AMC 8.5	5,61		300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
20	Jardim Atlântico	Rua Francisco Evangelista, 77	450.000,00	1.300,58	346,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
21	Jardim Atlântico	Rua Eduardo Horn, 445	463.000,00	1.353,80	342,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
22	Jardim Atlântico	Rua Nossa Senhora do Rosário, 49	850.000,00	2.615,38	325,00	ARM 6.5	4,21	sim	300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
23	Jardim Atlântico	Rua Osvaldo Hipólito da Silva	1.480.000,00	1.613,96	917,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
24	Jardim Atlântico	Rua Prefeito Gasparino Dutra, 10	898.000,00	912,60	984,00	ARP 8.5	5,01	sim	300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
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	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
26	Jardim Atlântico	Elesbão Pinto da Luz	800.000,00	2.666,67	300,00	AMC 12.5	7,11	sim	300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
27	Jardim Atlântico	Rua Vidal Gregório Pereira, 182	745.000,00	2.403,23	310,00	ARM 6.5	4,21		700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
28	Jardim Atlântico	Avenida Marinheiro Max Schramm	2.200.000,00	4.835,16	455,00	ARM 6.5	4,21		700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-bairros-florianopolis-</a>
29	Balneário	Rua Prefeito Tolentino de Carvalho, 180,	2.000.000,00	5.000,00	400,00	ARM 6,5	4,21		400	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-</a>
30	Balneário	Rua Quinze de Novembro,148	960.000,00	3.636,36	264,00	ARM 3.5	3,05		500	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-264m2-">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-balneario-264m2-</a>
31	Balneário	Rua Gonçalves Dias, 337	1.200.000,00	3.773,58	318,00	ARM 3.6	3,05		500	<a href="https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/lote-terreno-em-balneario-estrito-">https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/lote-terreno-em-balneario-estrito-</a>

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 <sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>). (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

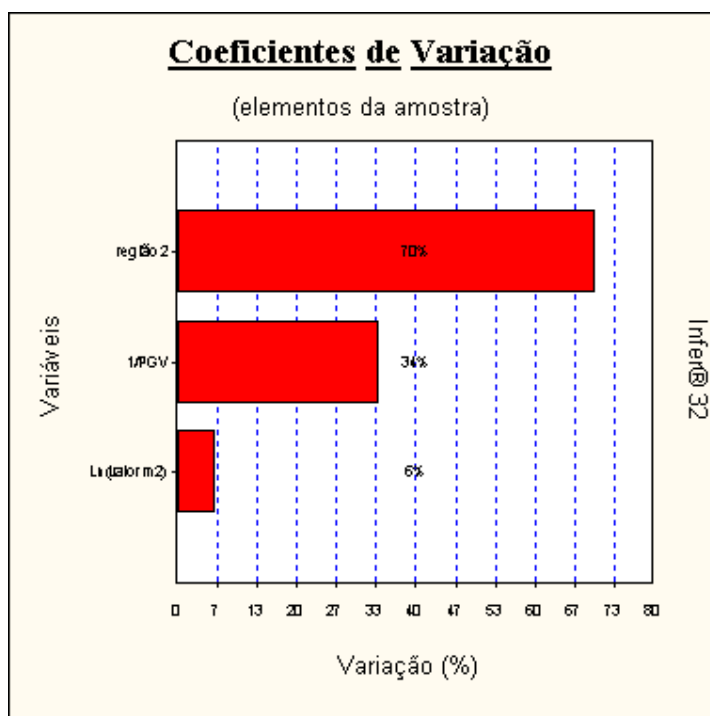
## Estatísticas Básicas

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.

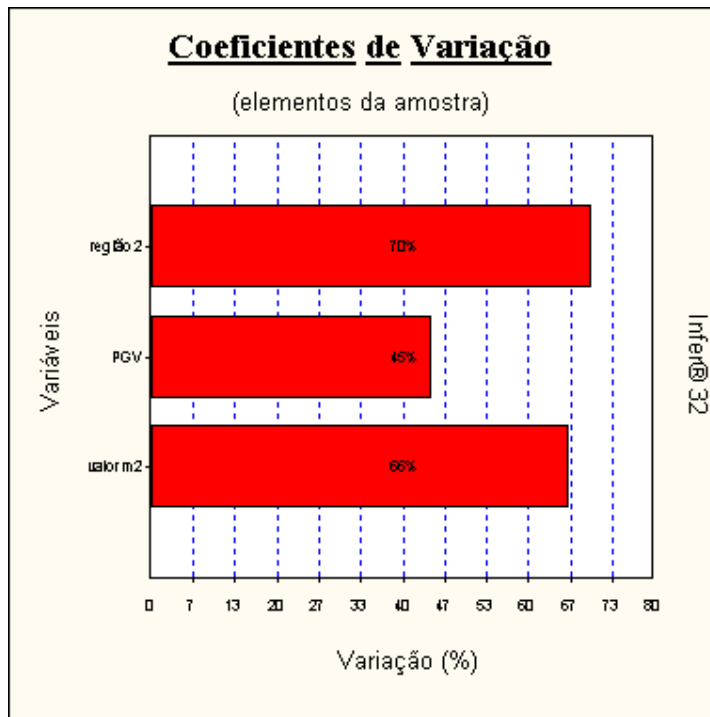
### Distribuição das Variáveis



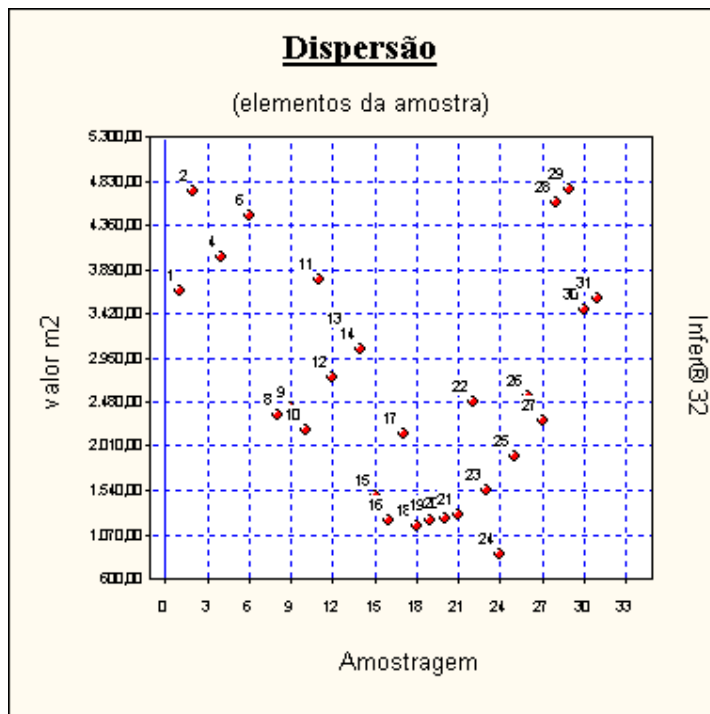
### Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

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

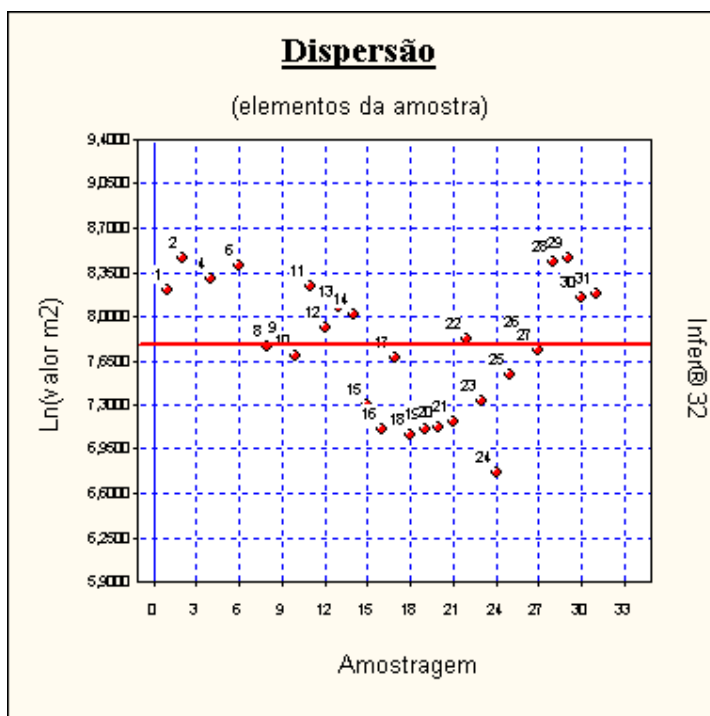
### Distribuição das Variáveis não Transformadas



### Dispersão dos elementos



### Dispersão em Torno da Média



**Tabela de valores estimados e observados**

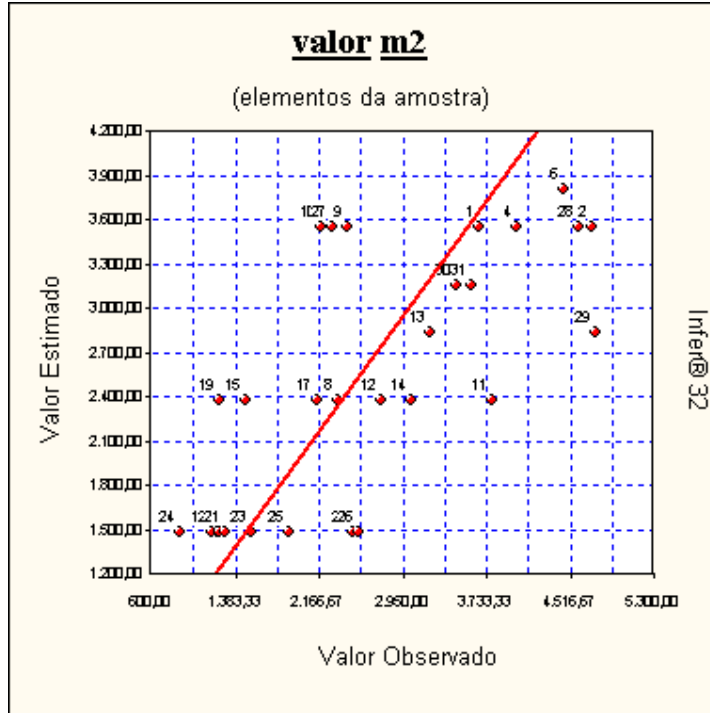
Valores para a variável valor m2.

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
<b>Regressão</b>	3,5569	2	1,7784	14,36
<b>Residual</b>	3,0951	25	0,1238	
<b>Total</b>	<b>6,6520</b>	<b>27</b>	<b>0,2463</b>	

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	$\infty$	-4,050	4,414
PGV	-4,050	$\infty$	-3,401
região 2	4,414	-3,401	$\infty$

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  $\beta$  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:  $t(\text{crítico}) = 1,3163$

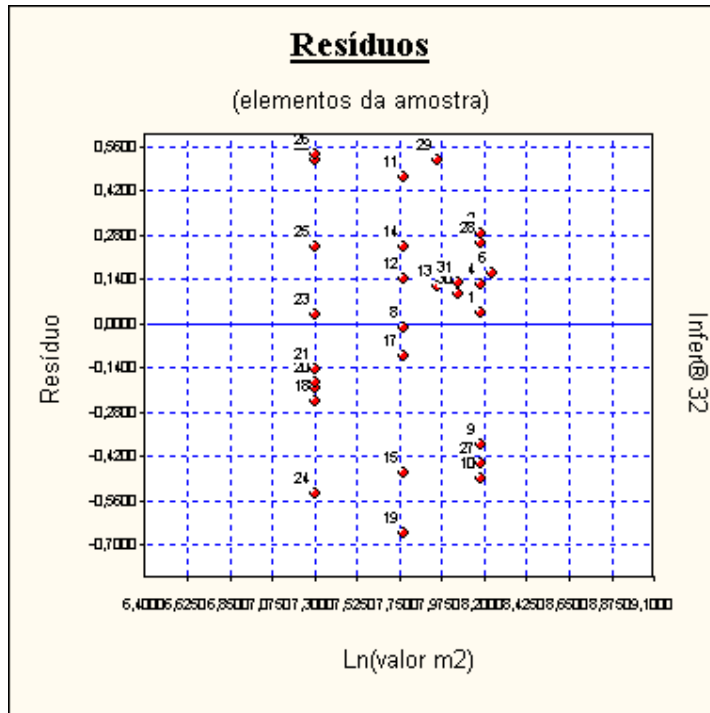
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
PGV	b1	-2,280	1,6%
região 2	b2	2,729	0,6%

### Tabela de Resíduos

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

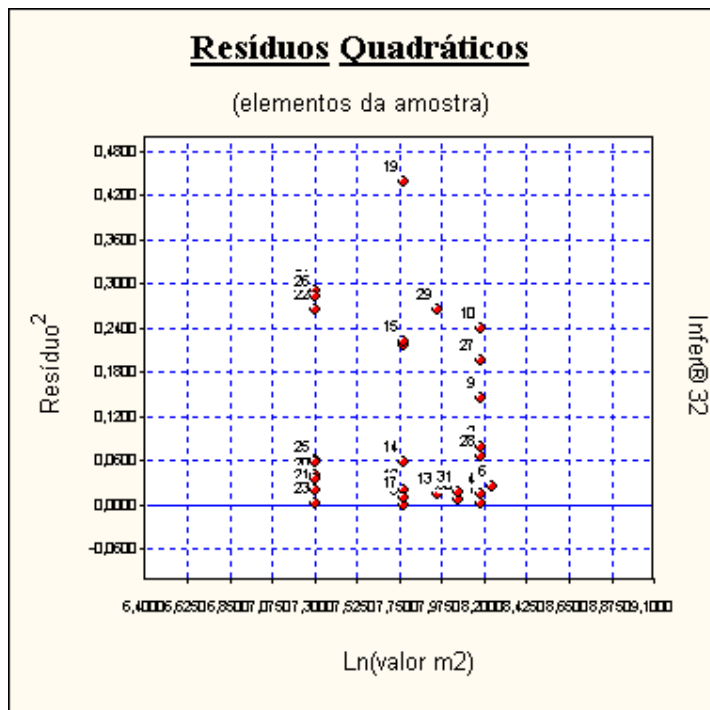
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,2079	8,1758	0,0321	0,0912	0,0964	$1,0314 \times 10^{-3}$
2	8,4582	8,1758	0,2824	0,8026	0,8477	0,0797
4	8,2988	8,1758	0,1230	0,3496	0,3692	0,0151
6	8,4013	8,2427	0,1585	0,4506	0,4883	0,0251
8	7,7620	7,7740	-0,0119	-0,0340	-0,0364	$1,4322 \times 10^{-4}$
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**

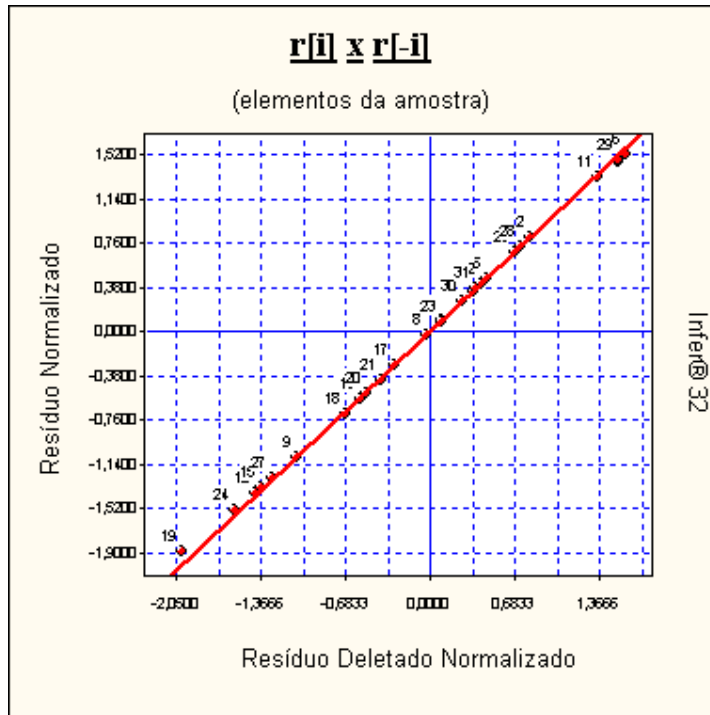
Resíduos deletados da variável dependente Ln([valor m2]).

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

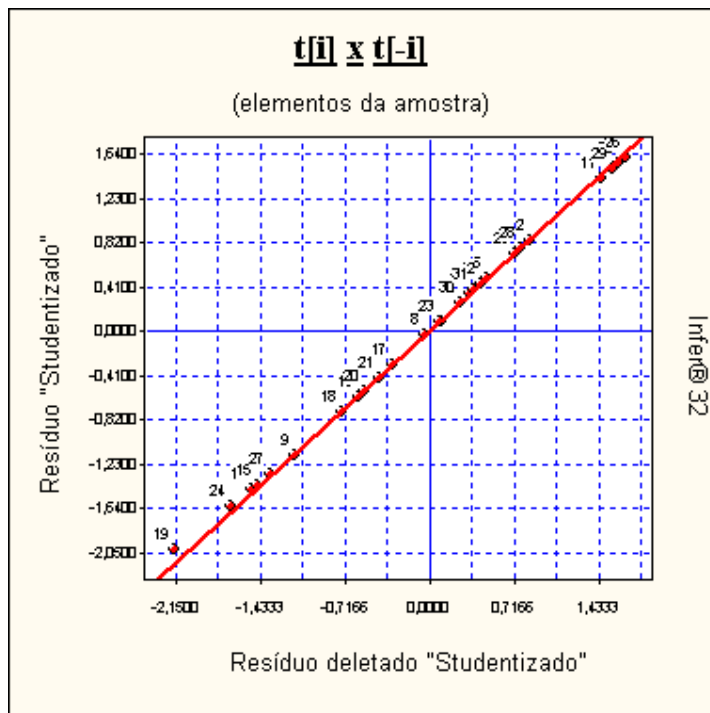


### Resíduos Deletados Normalizados



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 :  $-3,0357 \times 10^{-4}$

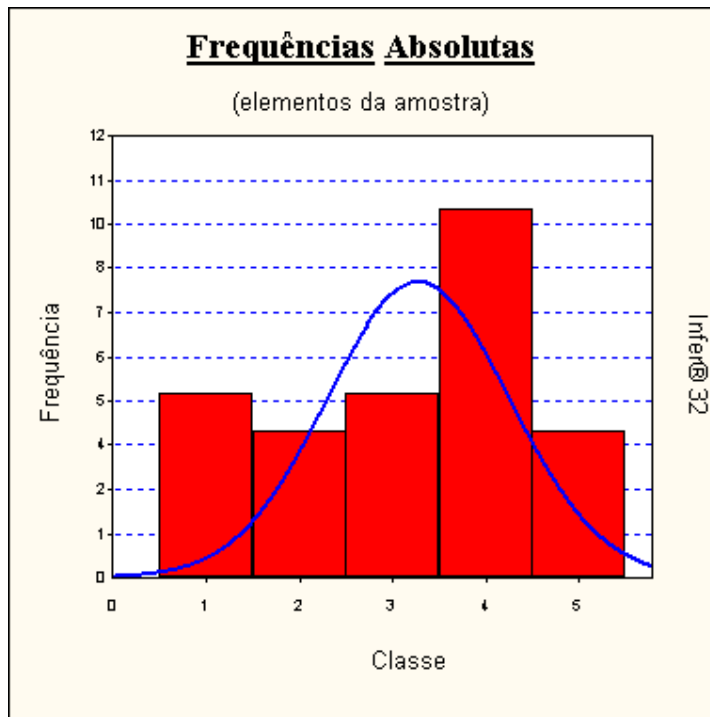
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
<b>Assimetria</b>	-0,2312	0	0
<b>Curtose</b>	-3,0248	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.*

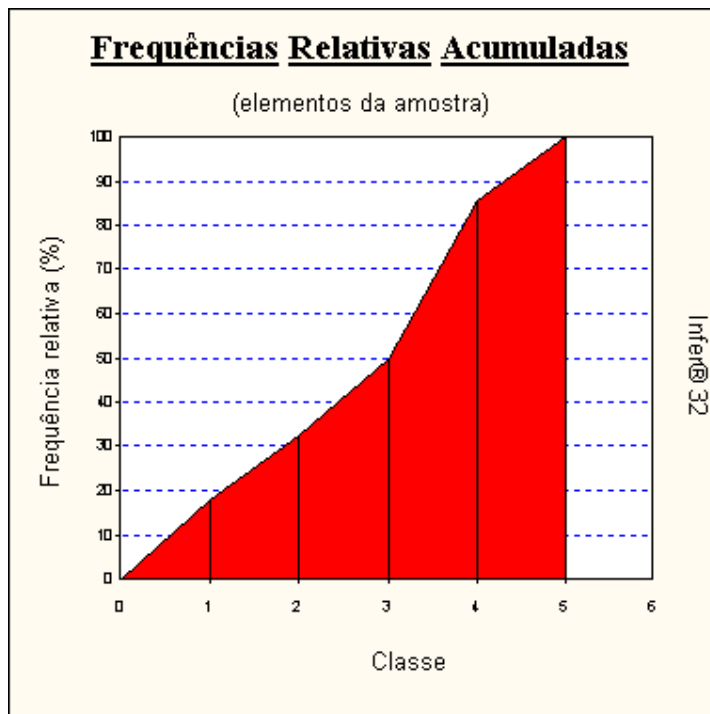
### Intervalos de Classes

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

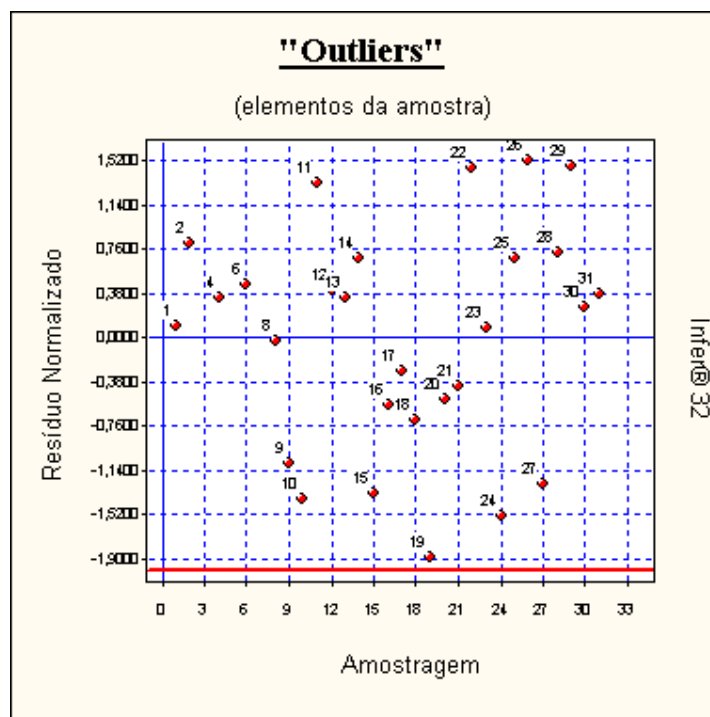
### Presença de Outliers

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 <sup>-4</sup>	0,1035	Sim
2	0,0276	0,1035	Sim
4	5,2495x10 <sup>-3</sup>	0,1035	Sim
6	0,0138	0,1481	Sim
8	6,5182x10 <sup>-5</sup>	0,1284	Sim
9	0,0502	0,1035	Sim
10	0,0830	0,1035	Sim
11	0,0985	0,1284	Sim
12	9,3414x10 <sup>-3</sup>	0,1284	Sim
13	2,4327x10 <sup>-3</sup>	0,0557	Sim
14	0,0267	0,1284	Sim
15	0,1010	0,1284	Sim
16	0,0155	0,1111	Sim
17	4,8669x10 <sup>-3</sup>	0,1284	Sim

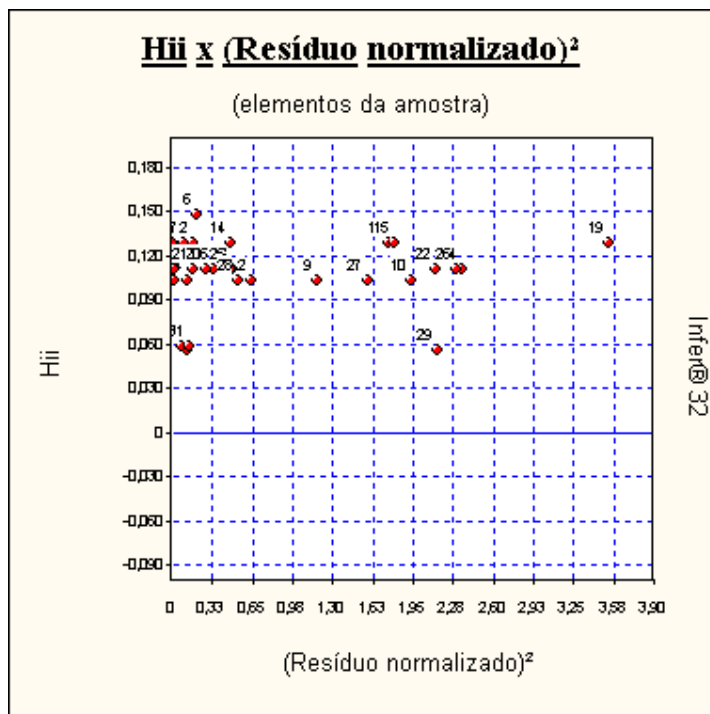
18	0,0231	0,1111	Sim
19	0,1995	0,1284	Sim
20	0,0129	0,1111	Sim
21	$7,9351 \times 10^{-3}$	0,1111	Sim
22	0,0999	0,1111	Sim
23	$3,6392 \times 10^{-4}$	0,1111	Sim
24	0,1100	0,1111	Sim
25	0,0219	0,1111	Sim
26	0,1076	0,1111	Sim
27	0,0679	0,1035	Sim
28	0,0228	0,1035	Sim
29	0,0448	0,0557	Sim
30	$1,5033 \times 10^{-3}$	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<sub>ii</sub> 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 <sup>-3</sup>
24	-0,5391	0,0627	0,0714	0,0270	8,6986x10 <sup>-3</sup>
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 <sup>-3</sup>
16	-0,2028	0,282	0,2857	0,0321	3,6091x10 <sup>-3</sup>
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 <sup>-3</sup>
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 <sup>-4</sup>
12	0,1432	0,658	0,6786	0,0152	0,0205
6	0,1585	0,674	0,7143	4,6826x10 <sup>-3</sup>	0,0403
25	0,2408	0,753	0,7500	0,0388	3,1420x10 <sup>-3</sup>
14	0,2423	0,754	0,7857	4,4797x10 <sup>-3</sup>	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 <sup>-4</sup>
29	0,5160	0,929	0,9643	1,9537x10 <sup>-4</sup>	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 %)

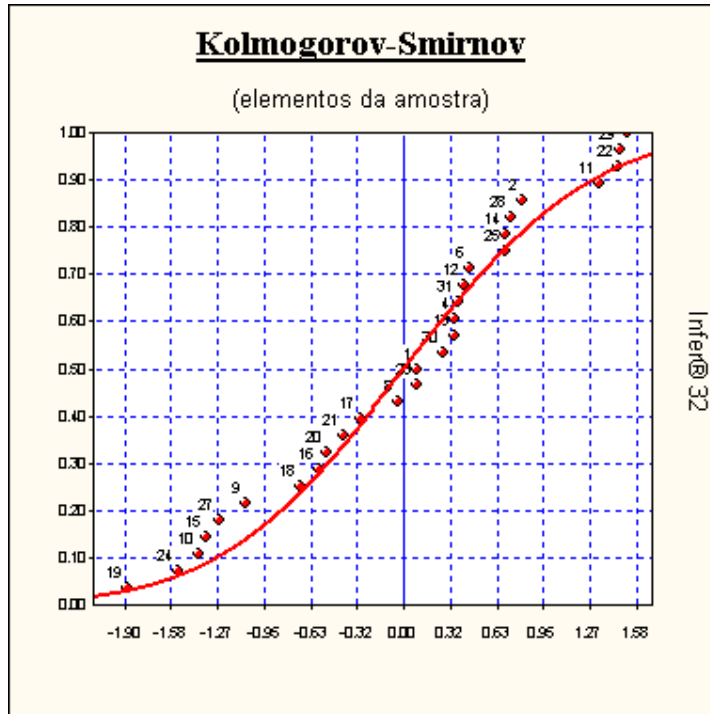
*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).*

*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.*

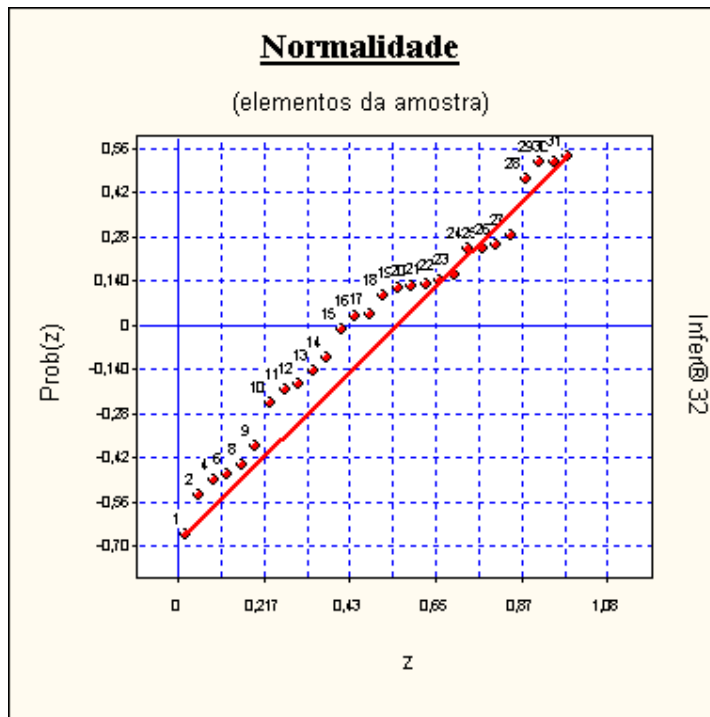
### Teste de Sinais

(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)

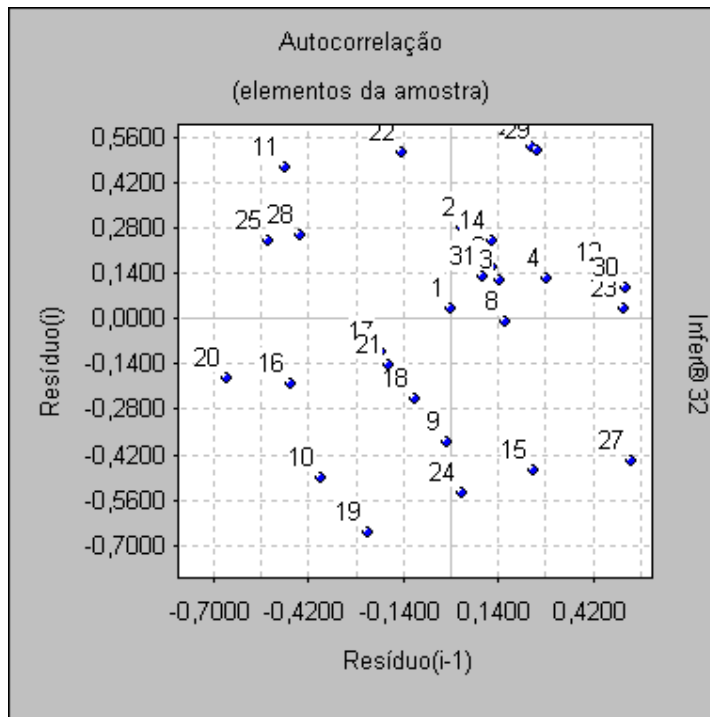
DU = 1,34    4-DU = 2,66

*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.*

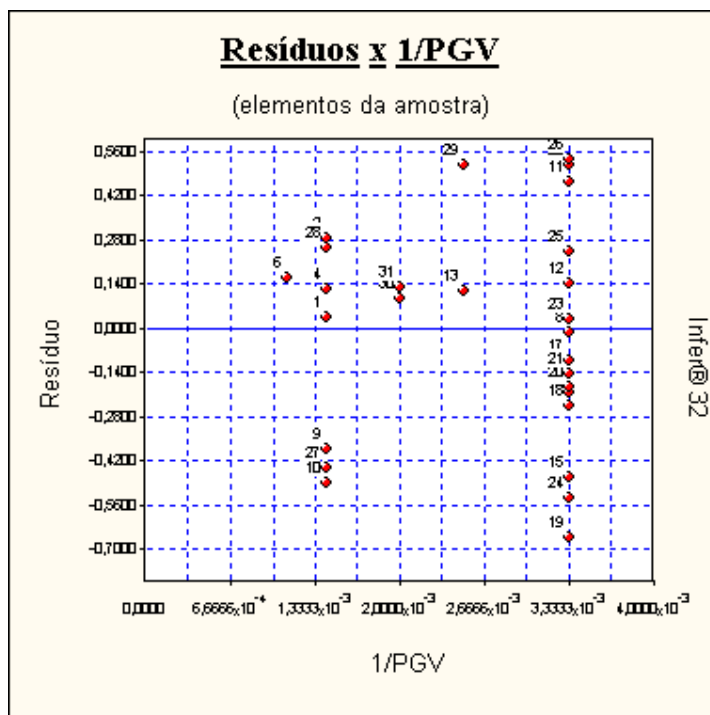
Gráfico de Autocorrelação



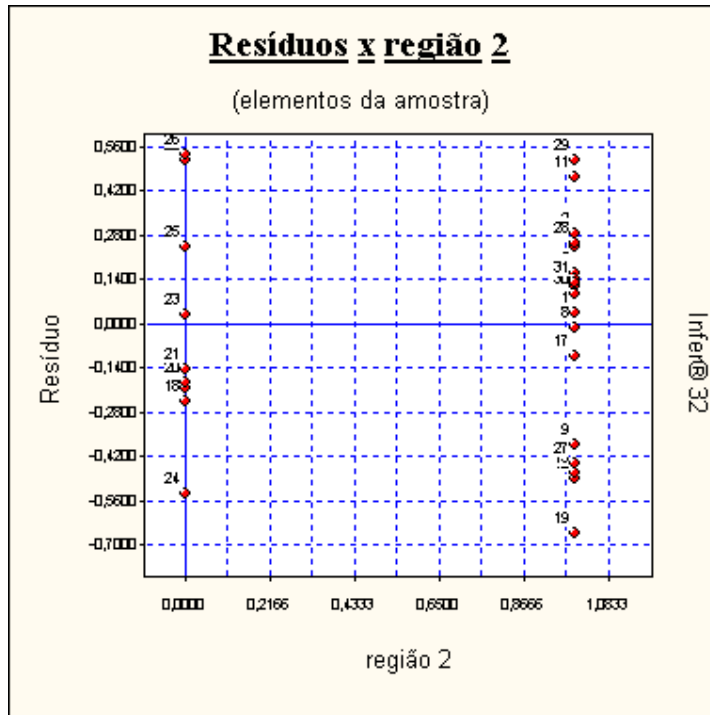
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

### Resíduos x Variáveis Independentes

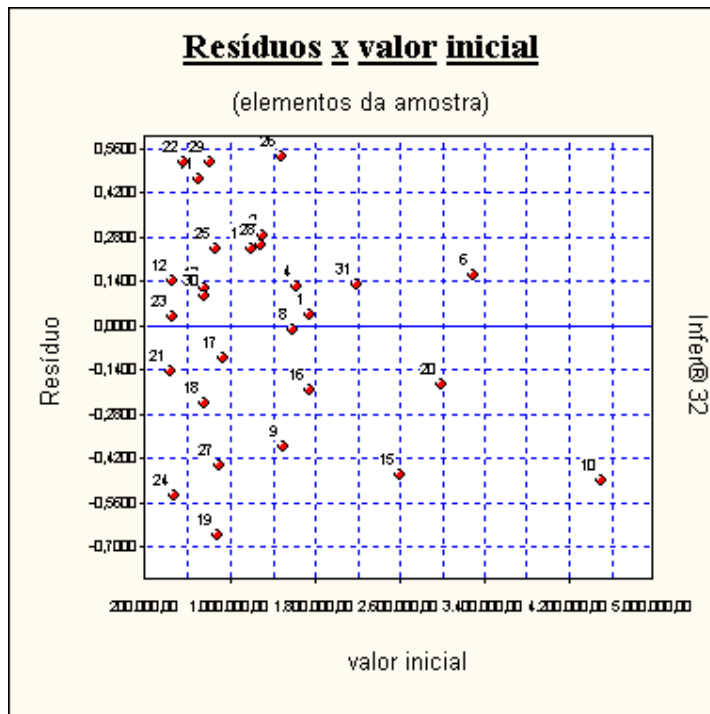
Verificação de multicolinearidade:



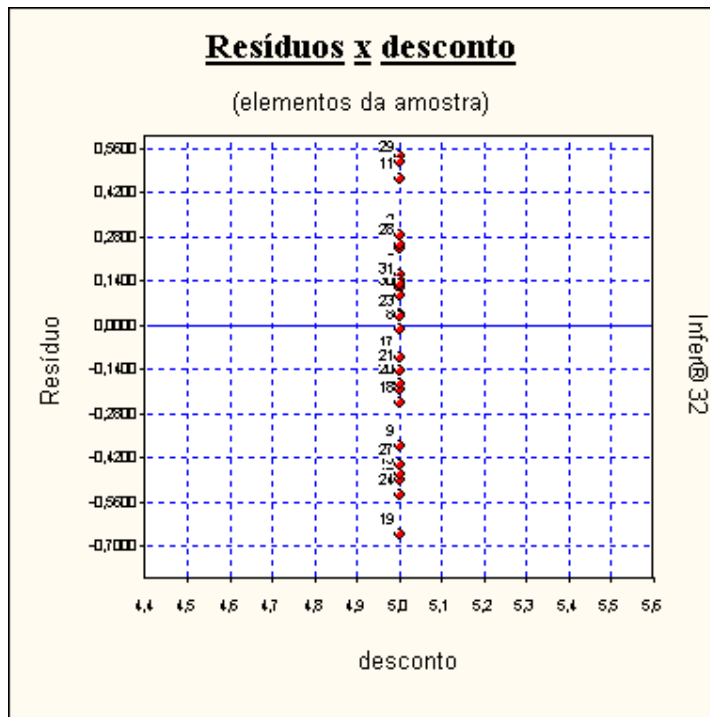
### Resíduos x Variáveis Independentes



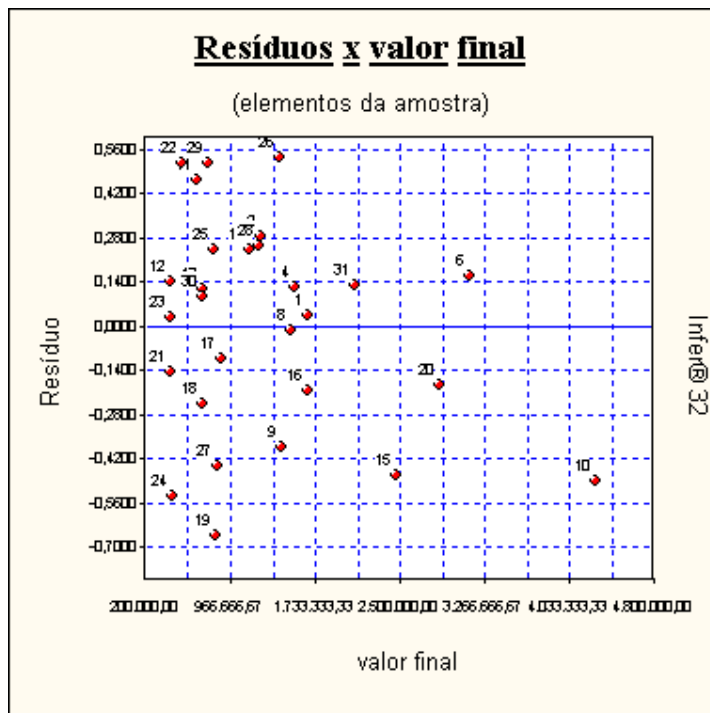
**Resíduos x Variáveis Omitidas**



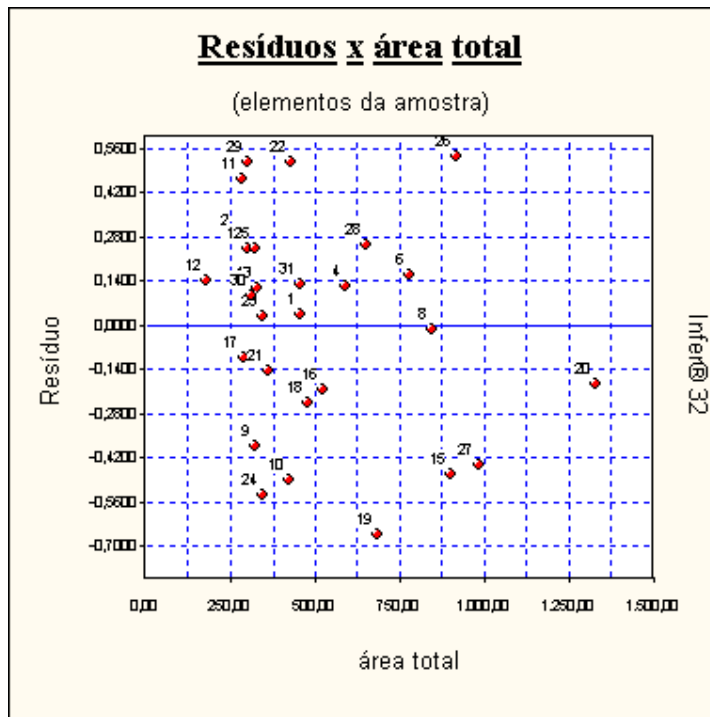
**Resíduos x Variáveis Omitidas**



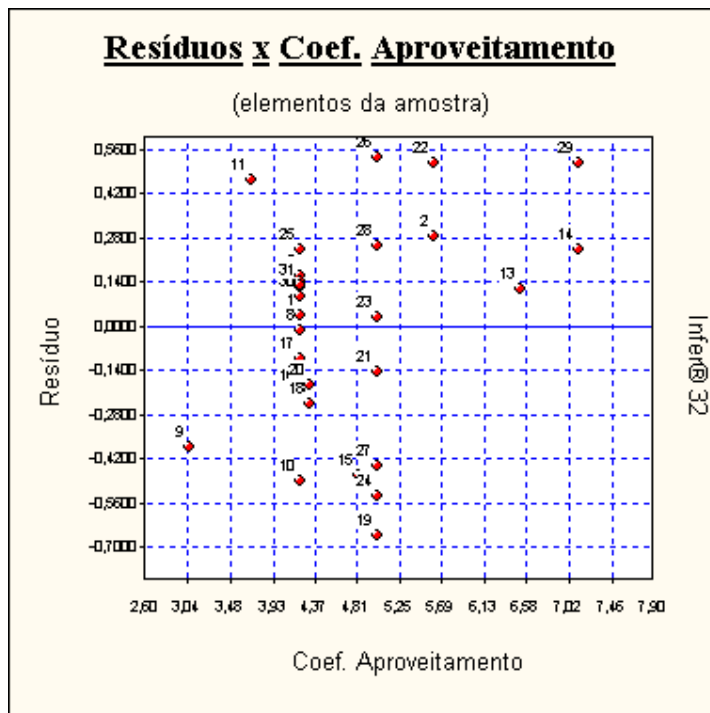
**Resíduos x Variáveis Omitidas**



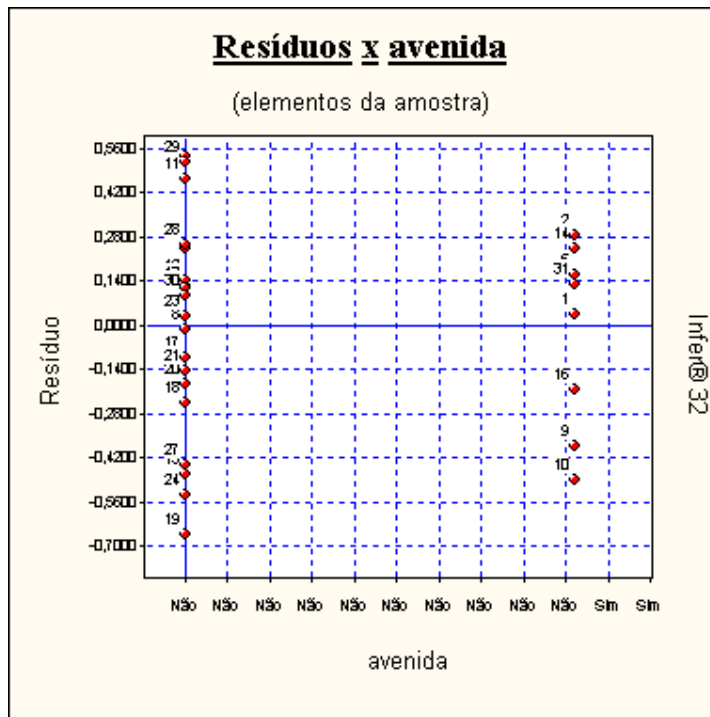
**Resíduos x Variáveis Omitidas**



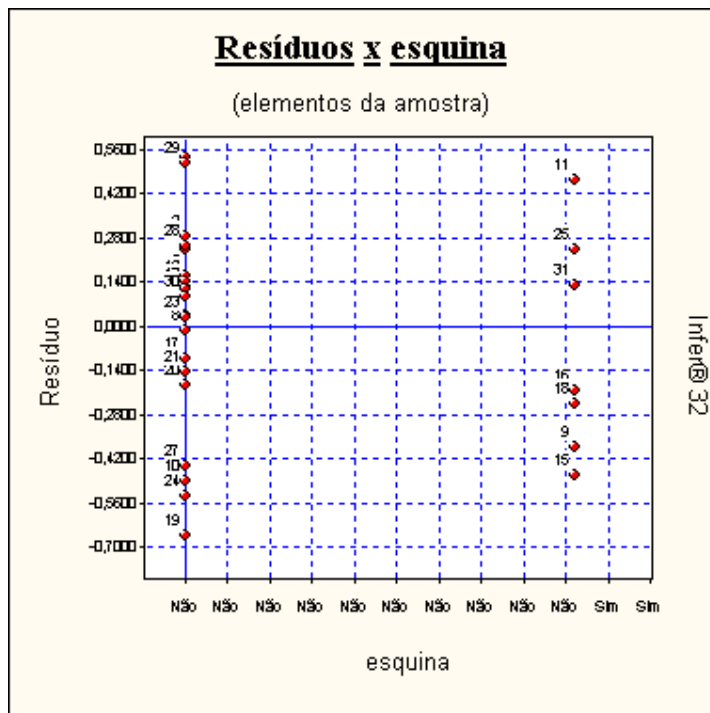
**Resíduos x Variáveis Omitidas**



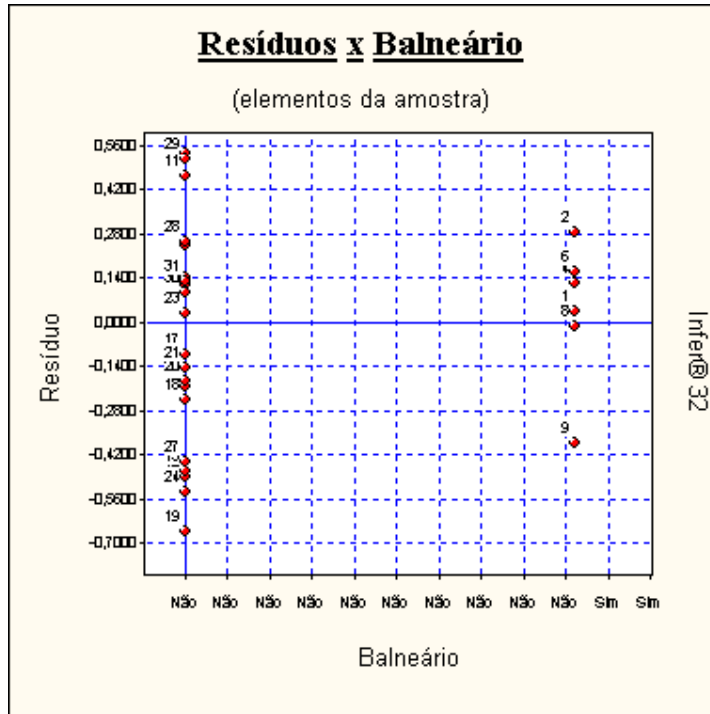
**Resíduos x Variáveis Omitidas**



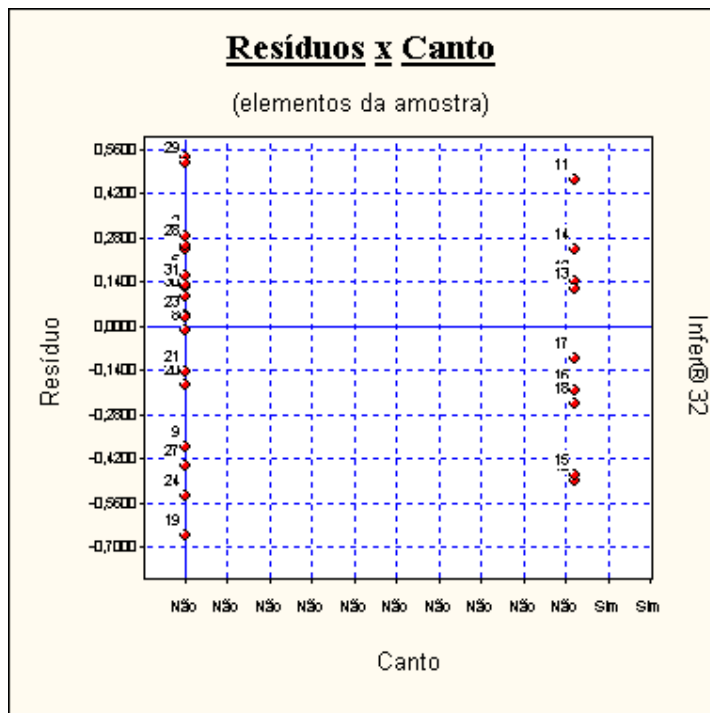
**Resíduos x Variáveis Omitidas**



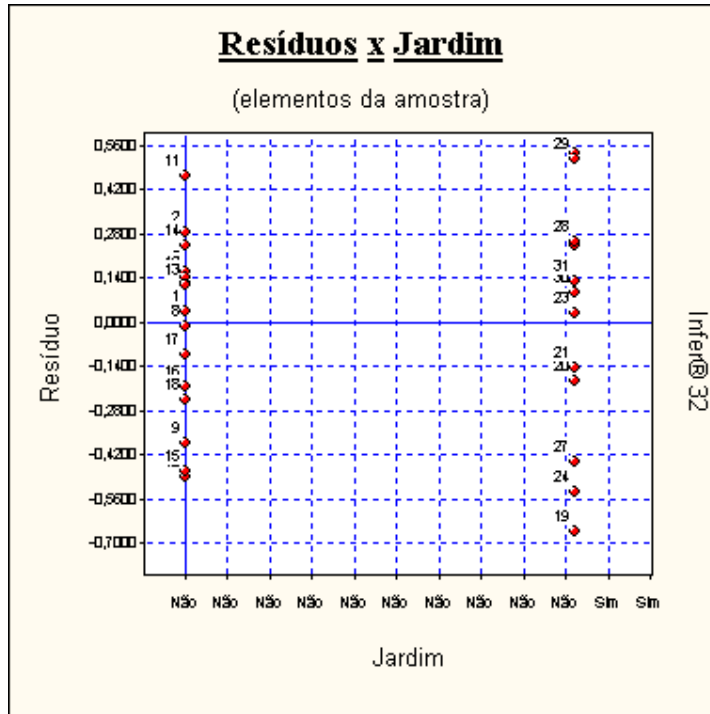
**Resíduos x Variáveis Omitidas**



**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 m<sup>2</sup> 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.*

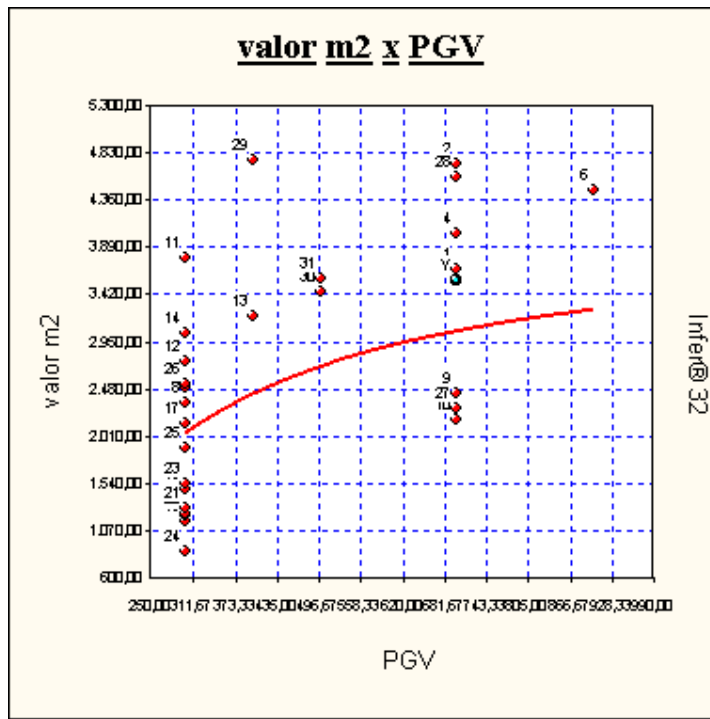
(\*\*) *variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

### 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
<b>Total de pontos obtidos</b>					<b>12</b>

### 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	
<b>Grau de fundamentação obtido:</b>				<b>II (dois)</b>

**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 %
<b>Grau de precisão obtido:</b>	<b>III (três)</b>		

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

Complemento:

Cidade: FLORIANOPOLIS

Valor: R\$ 2.000,00

Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Ação Institucional:

Tipo de Contratante:

Bairro: MONTE CRISTO

UF: SC

CPF/CNPJ: 83.885.194/0001-87

Nº: 200

CEP: 88090-490

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Federação Espírita Catarinense

Endereço: RUA VEREADOR BATISTA PEREIRA

Complemento:

Cidade: FLORIANOPOLIS

Data de Início: 12/02/2026

Finalidade:

Previsão de Término: 06/03/2026

Coordenadas Geográficas:

Bairro: BALNEARIO

UF: SC

CPF/CNPJ: 83.885.194/0001-87

Nº: 0

CEP: 88075-525

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

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](http://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.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

JOINVILLE - SC, 06 de Março de 2026

RAQUEL SANT ANA  
033.526.539-17

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

**CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO****Nº 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**

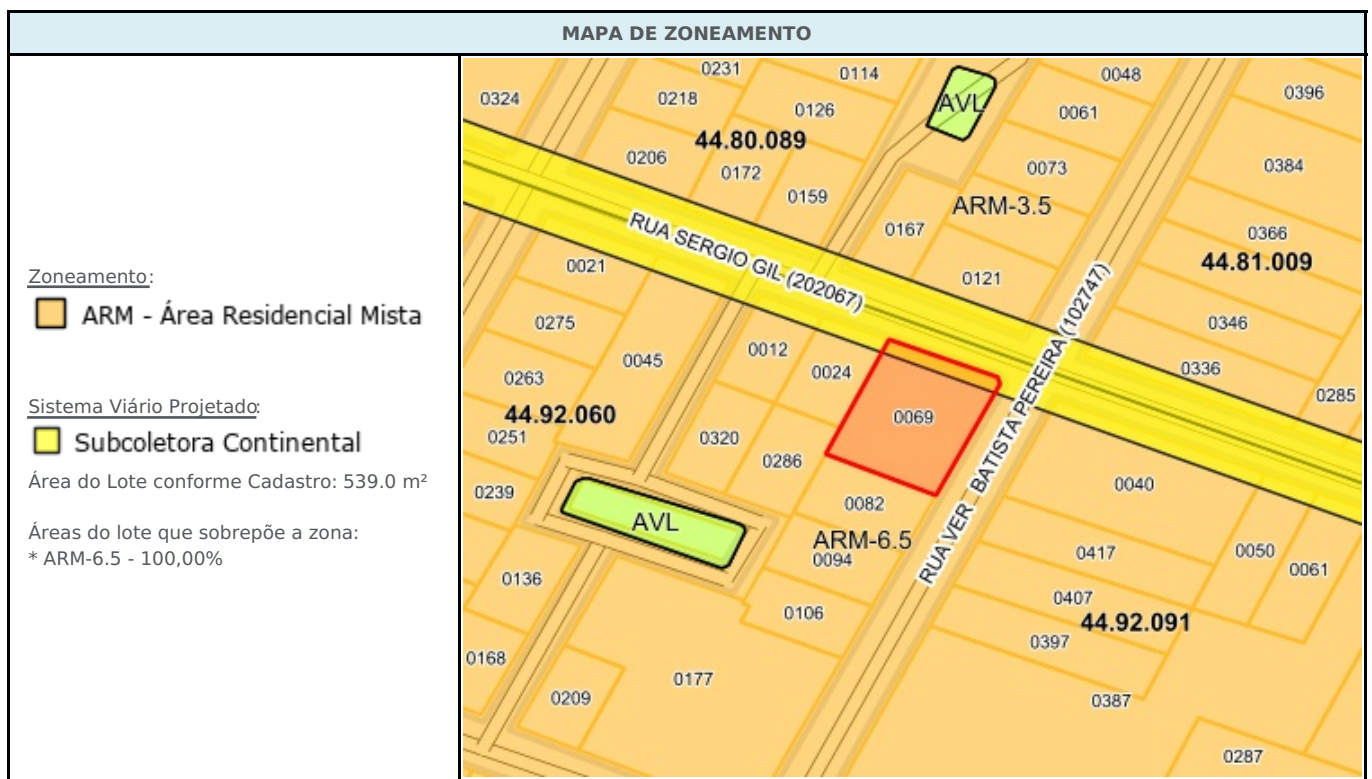
ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

**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

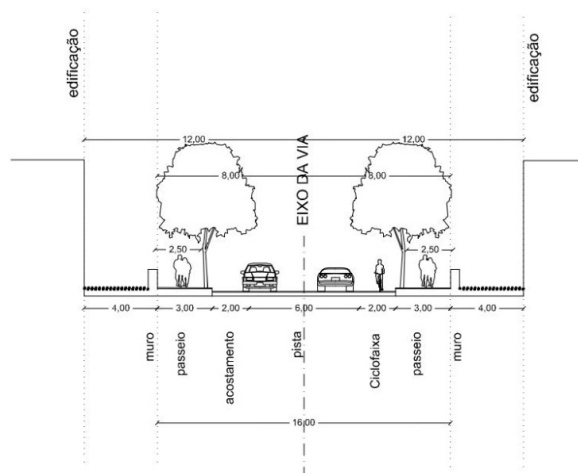
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA SERGIO GIL (202067)	Sub Coletora Continental SCC-1	16.00	12.00	8.00	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)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O 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 <b>Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação</b> Para verificar as possibilidades de aplicação dos <b>Incentivos</b> , 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 m<sup>2</sup> na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

**Residencial** R\$/m<sup>2</sup> 655.22

**Não Residencial** R\$/m<sup>2</sup> 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 <b>Lei Federal n. 3.924/1961</b> e na <b>Lei Complementar Municipal n. 325/2008</b> .
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.
<b>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.</b>	

## 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](mailto: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.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Conforme normas ABNT NBR 14653-1:2019 e 14653-2:2011

## 1. Identificação do contratante

FEDERAÇÃO ESPÍRITA CATARINENSE, CNPJ 83.885.194/0001-87, Cep 88090-490, Rua Frei Fabiano de Cristo, nº 200, Bairro Monte Cristo, Florianópolis, SC, telefone (48) 3348-0808/99923-7958.

## 2. Identificação do contratado

AVALIE ENGENHARIA LTDA, CNPJ 13.914.029/0001-20, Cep 89218-520, Rua Pero Vaz de Caminha, nº 348, Bairro Costa e Silva, Joinville, SC, telefone (47) 99972-2677, CREA-SC 108208-3.

## 3. Identificação do imóvel avaliando

Terreno com área de 539,68 m<sup>2</sup> situado do lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, Bairro Balneário, Florianópolis, SC.



Imagem 001. Visto geral do terreno avaliando

4. **Finalidade:** Venda ou permuta.

5. **Objetivo:** Valor de mercado de compra e venda.

6. **Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:** Imóvel considerado na sua real condição.

## 7. Documentação

### 7.1. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel

Identificação: Matrícula nº 31.788, do 3º RI da Comarca de Florianópolis.

Imóvel: lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, Subdistrito do Estreito, Florianópolis, SC.

Área total do terreno: 539,68 m<sup>2</sup>

Dimensões e confrontantes:

Frente: 26,16 m.....Rua Vereador Batista Pereira;

Fundos: 26,16 m .....Moacir Vasconcelos Lobo e Janice Chiquio;

Lateral direita: 20,63 m .....Adir Maria Alves;

Lateral esquerda: 60,63 m.....Rua Sérgio Gil.

Proprietário: Federação Espírita Catarinense (CNPJ 83.885.194/0001-87).

Data do registro de transmissão: 10/01/2007

## 8. Vistoria

### 8.1. Data da vistoria:

A vistoria no imóvel avaliando foi realizada em 21/02/2026.

### 8.2. Registro fotográfico

Foto 001. Vista geral do terreno avaliando, na Rua Sérgio Gil.



Foto 002. Vista do imóvel avaliando na Rua Sérgio Gil.



Foto 003. Vista do imóvel na esquina da Rua Sérgio Gil, com a rua vereador Batista Pereira.



Foto 004. Vista da entrada do imóvel na Rua Vereador Batista Pereira.



Foto 005. Vista da esquina da Rua Vereador Batista Pereira e Rua Sérgio Gil.



Foto 006. Vista interna do imóvel, onde atualmente está em funcionamento uma lavação de automóveis.



Foto 007. Vista interna do imóvel, onde atualmente está em funcionamento uma lavação de automóveis.



Foto 008. Vista interna, em direção a esquina.



## 9. Croqui de localização do avaliando

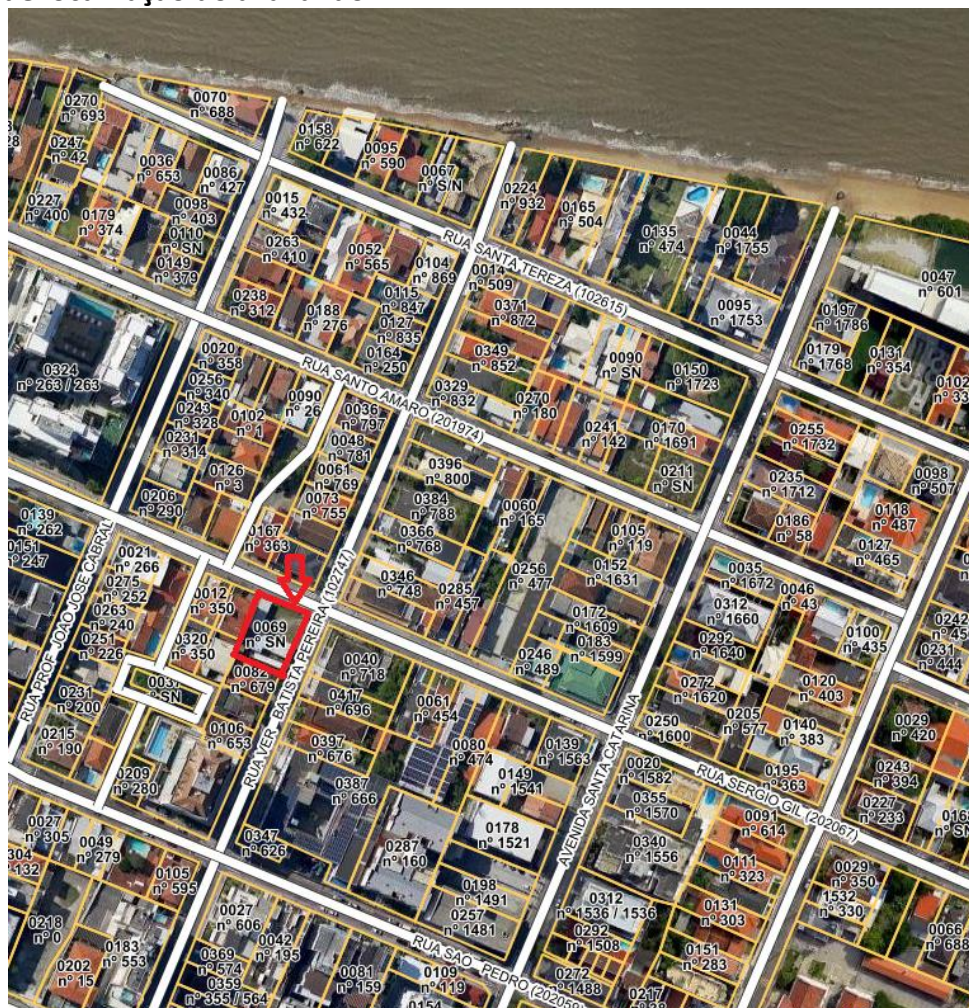


Imagem 002. Croqui de localização - O terreno avaliando está destacado em vermelho.

## 10. Caracterização da região

10.1. Infraestrutura urbana					
✓	Água potável	✓	Esgoto sanitário	✓	Energia elétrica
✓	Telefone	✓	Pavimentação	✓	Esgoto pluvial
	Gás canalizado	✓	Iluminação pública		

10.2. Serviços públicos e comunitários					
✓	Coleta de lixo	✓	Transporte coletivo	✓	Comércio
✓	Rede bancária	✓	Educação	✓	Saúde
✓	Segurança				

10.3. Região no contexto urbano					
	Não inserido na malha		Ocupação periférica		Região não central
✓	Região central				

10.4. Via de acesso					
	Local		Vicinal	✓	Sub coletora continental
	Arterial ou principal		Rodovia		

10.5. Influências					
	Valorizantes	✓	Sem destaque		Desvalorizantes

10.6. Usos predominantes no logradouro					
✓	Residencial unifamiliar	✓	Residencial multifamiliar	✓	Comercial
	Industrial		Institucional		

10.7. Padrão predominante das edificações no logradouro					
	Mínimo		Baixo		Normal baixo
✓	Normal		Normal alto		Alto
	Luxo				

## 11. Caracterização do imóvel avaliando

Dados obtidos na CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO, no geoportal:

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.J. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEIEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MIN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR ODDC (G3)	ACRÉSCIM O 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

As demais caracterizações estão descritas na Planilha de Caracterização do Avaliando e Dados de Mercado, e na Consulta automatizada para fins de construção em anexo.

## 12. Diagnóstico de mercado

	<b>Quanto a performance</b>		<b>Nível de ofertas no segmento</b>		<b>Liquidez do Imóvel</b>
	Aparentemente Aquecido		Aparentemente Alto		Provavelmente Alta
✓	Sem Destaque	✓	Sem Destaque	✓	Sem Destaque
	Aparentemente Recessivo		Aparentemente Baixo		Provavelmente Baixa

## 13. Indicação do método e procedimentos adotados

O método adotado foi o comparativo direto de dados de mercado. Os procedimentos estão descritos no Relatório da Inferência, em anexo.

## 14. Especificação da avaliação

<b>Grau de fundamentação</b>	<b>Grau de precisão</b>
Grau 2	Grau 3

A memória de cálculo do grau de fundamentação e precisão se encontra em anexo.

## 15. Planilha dos dados utilizados

Esta planilha se encontra em anexo com o nome Planilha de Caracterização do Avaliando e Dados de Mercado.

## 16. Descrição das variáveis do modelo

Se encontra junto ao Relatório da Inferência, em anexo.

## 17. Tratamento dos dados e identificação do resultado

O tratamento adotado foi o tratamento científico. Na determinação do resultado, o avaliador adotou a estimativa central do intervalo de confiança, arredondando o valor para um número inteiro com ajuste máximo de 1%.

## 18. Resultado da avaliação e sua data de referência

Com base nos estudos realizados, demonstrados neste laudo, e na minha experiência como profissional da engenharia de avaliações, determino que:

**o valor do imóvel é de R\$ 1.920.00,00 (um milhão novecentos e vinte mil reais)**  
para a data de referência de **março/2026**

O relatório do software com todas as considerações e análises estatísticas, se encontram em anexo.

## 19. Responsável técnico pela avaliação

Raquel Sant'Ana, CPF 033.526.539-17, engenheira mestre em civil, especialista em perícias e avaliações de engenharia, CREA-SC nº 055.515-7.

## 20. Anexos

Anexo 01 – Documentação Dominial;  
Anexo 02 – Planilha de Caracterização do Avaliando e Dados de Mercado;  
Anexo 03 – Localização dos Dados e Avaliando;  
Anexo 04 – Relatório da Inferência;  
Anexo 05 – Tabelas de Fundamentação e Precisão;  
Anexo 06 – ART do Laudo.  
Anexo 07 - Consulta automatizada para fins de construção, fornecida pelo contratante.

## 21. Local e data de emissão

Joinville (SC), 06/02/2025.



Documento assinado digitalmente

RAQUEL SANT ANA

Data: 06/03/2026 17:24:44-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Raquel Sant' Ana**

AVALIE ENGENHARIA LTDA, CNPJ 13.914.029/0001-20, CREA-SC 108208-3

Eng. Civil M.Sc, CPF 033.526.539-17, CREA-SC 055.515-7