



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – VALOR PARA VENDA

Avaliação de **TERRENO**

PTAM Nº **PER 19 / 22**



Terreno

BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101

Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Solicitante:

**3ª Vara Cível de Balneário Camboriú
Autos 0304262-66.2017.8.24.0005**



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

FOLHA RESUMO

Solicitante:	3ª Vara Cível de Balneário Camboriú Autos 0304262-66.2017.8.24.0005
Objetivo da Avaliação:	Determinação do valor de Terreno

Dados do Imóvel

Logradouro	BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Bairro / Cidade / Estado:	Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC
Área Total – Terreno	20.364,40 m²
Matricula	40.034 – 2º RI Balneário Camboriú
Insc Municipal	DIC 93558

Método de Avaliação utilizado	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através de REGREÇÃO LINEAR
--------------------------------------	---

**Resultado da Avaliação COM arredondamento para o período e áreas abaixo
informados:**

Abril de 2022	Valor Bruto para Venda – Terreno	R\$ 1.530.000,00
----------------------	---	-------------------------

Responsável Técnico

Perito Avaliador Alessandro Bender da Silva	CRECI-SC: 22.670	CNAI: 24.388
--	-------------------------	---------------------

Data Base do Parecer	04/04/2022
Data da Emissão do Parecer	04/04/2022

Observações:

Documento Assinado Digitalmente - Certificado emitido no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP – Brasil, de acordo com a **LEI Nº 12.682, DE 9 DE JULHO DE 2012.**

**ALESSANDRO BENDER**

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388

47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br

atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaEndereço BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel Terreno

AUTORIA DO TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria do Perito Avaliador Mercadológico **Alessandro Bender da Silva**, registrado no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) sob nº 022.670, no CNAI (Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis) sob o nº 24.388 e no CRA/DF (Conselho Regional de Administração) sob nº 014.902, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. A sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização do autor, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- **LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978.** Que dá regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

- **RESOLUÇÃO 1.066 DE 2007 (INCLUI ATO NORMATIVO Nº 001/2011)** regulamentada posteriormente pelo Ato Normativo nº. 001/2011, que criou a profissão de Avaliador de Imóveis, que ...

“é aquele que determina o valor de imóveis não apenas para compra e venda, mas também para questões judiciais, como partilha de bens, ou para prefeituras e governos que precisam, por exemplo, efetuar desapropriações”³, devendo estar incluído no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI), cuja inclusão depende de curso técnico de avaliação imobiliária ou diploma em curso superior de gestão imobiliária, em instituição reconhecida pelo COFECI.

- **RECURSO ESPECIAL 277 443 do STJ** - Superior Tribunal de Justiça

“O Avaliador de Imóveis, inscrito no CNAI (Cadastro nacional de Avaliadores Imobiliários), possui a capacidade de emitir o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), documento este que, através de critérios técnicos, faz análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.”



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1) Solicitante(a): 3ª Vara Cível de Balneário Camboriú
Autos 0304262-66.2017.8.24.0005**
- 1.2) Interessado(s): 3ª Vara Cível de Balneário Camboriú
Autos 0304262-66.2017.8.24.0005**
- 1.3) Proprietário(s): Saint Tropez Imóveis e Cobranças Ltda**

1.4) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: **Terreno**
- ▶ Área do Terreno: **20.364,40 m²**
- ▶ Condomínio: **Não é parte**
- ▶ Endereço: **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101**
- ▶ Bairro / Município / Estado: **Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**
- ▶ Finalidade: **Apuração do valor de VENDA, bem como a apresentação dos fatores que subsidiaram a sua execução.**

1.5) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Efetuada no dia **03/03/2022**
- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

1.6) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

1.7) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel Terreno

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, método este consagrado como o mais adequado para avaliação de imóveis.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Nesse estudo serão ponderados por:

REGRESSÃO LINEAR / INFERENCIA ESTATÍSTICA

2.1) Especificação da avaliação:

Uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

☒ Método Comparativo:

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau
		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	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

**ALESSANDRO BENDER**

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388

47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br

atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaEndereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**Imóvel **Terreno**

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
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
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios</i>	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

O Grau de precisão deve ser determinado conforme a Tabela 3.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

Tabela 3 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

2.2) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário.

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Terrenos Residenciais

3.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- Logradouro frontal: **Rodovia BR 101.**
- Bairro: **Estaleirinho;**
- Cidade / Estado: **Balneário Camboriú/ SC**
- Coordenadas: **-27.047804475724465, -48.59895921465303**

Para melhor entendimento e visualização juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região a seguir.



Fonte: Geoprocessamento Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região semiurbana não integra, totalmente, o perímetro urbano por não apresentar aparatos públicos mínimos para tal caracterização, contudo esta situado em um dos principais eixos de ligação entre estados da Federação, esta muito próximo às regiões centrais das cidades de Balneário Camboriú e de Itapema e em região de grande aproveitamento Logístico e Industrial, o acesso é muito facilitado, por via de bom gabarito viário, destacando-se a seguinte:

► Rodovia BR 101.

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- Vocação principal do imóvel: **Industrial / Armazenagem / Comércio;**
- Padrão Construtivo: **Médio /Alto.**

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde está(ão) situado(s) o imóvel(is) avaliando(s) é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários:

**pavimentação da via pública - drenagem superficial - rede de energia elétrica
- rede telefônica - arborização - transporte coletivo - coleta de lixo - entrega postal**

3.1.5) Características Físicas:

- Formato do terreno: **Irregular;**
- Área do Terreno: **20.364,40,00m²**
- Frentes: **Frente para 2 Acessos da BR 101**
- Posição: **Meio de Quadra**
- Topografia: **Active e Declive**
- Pavimentação: **Asfalto**
- Vegetação Arbórea: **Em sua Totalidade**
- Tipo de uso Predominante do Trecho: **Industrial / Armazenagem / Comércio**

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação a outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando: **Terrenos em região limítrofe à BR 101 que tenham possibilidade de atender à Polo Logístico.**

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel para venda se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De **R\$ 66,04 / m²** à **R\$ 700,00 / m²**

► **ÁREA Total**: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De **5.000,00 m²** à **106.000,00 m²**

► PREÇO UNITÁRIO:

Identificação: **Y**

Estado: **Aplicada**

Tipo: **Variável dependente**

Unidade: **R\$/m²**

Transformação: **ln(y)**

Amplitude: **633,96 R\$/m²**

Desvio Padrão: **227 R\$/m²**

Transformações Configuradas e não Aplicadas: **y, 1/y, √y, 1/√y, y² e 1/y²**

Descrição: Preço de Venda / Área Privativa

► ÁREA PRIVATIVA

Identificação: **X1**

Estado: **Aplicada**

Tipo: **Contínua**

Unidade: **m²**

Transformação: **1/x²**

Crescimento Esperado/Obtido: **(-)negativo / (-)negativo**

Amplitude: **101000 m²**

Desvio Padrão: **32900,62 m²**



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

Transformações Configuradas e não Aplicadas: **x , $1/x$, $\ln(x)$, $\sqrt{x}$, $1/\sqrt{x}$ e x^2**
Descrição: Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.

► ÁREA DE BOSQUE NATIVO:

Identificação: **X2**

Estado: **Aplicada**

Tipo: **Contínua**

Unidade: **m²**

Transformação: **$1/x^2$**

Crescimento Esperado/Obtido: **(-)negativo / (-)negativo**

Amplitude: **95399 m²**

Desvio Padrão: **28678,23 m²**

Transformações Configuradas e não Aplicadas: **x , $1/x$, $\ln(x)$, $\sqrt{x}$, $1/\sqrt{x}$ e x^2**

Descrição: Quantitativa. Área ocupada por vegetação nativa protegida por legislação específica.

► TOPOGRAFIA

Identificação: **X3**

Estado: **Aplicada**

Tipo: **Código alocado**

Transformação: **$\sqrt{x}$**

Crescimento Esperado/Obtido: **(+)positivo / (+)positivo**

Amplitude: **2**

Desvio Padrão: **0,87**

Transformações Configuradas e não Aplicadas: **x , $1/x$, $\ln(x)$, $1/\sqrt{x}$, x^2 e $1/x^2$**

Descrição: Qualitativa. Valores assumidos: 1(aclive, declive), 2(semi-plano) e 3(plano).

Após os testes efetuados foram descartadas as demais variáveis, que estão descritas no anexo deste. As variáveis acima descritas foram então tabuladas conforme planilha abaixo, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos **19** dados da pesquisa, **12** foram efetivamente aproveitados na inferência.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

DADOS (DESCRIPTIVO - TEXTO)

CastleR

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude
1	desabilitado	MARCOS DA SILVA	(48)98412-5295	Balneário Camboriú	São Judas Tadeu	Rodovia BR-101, 3561	22J	738017	7008076
2	habilitado	DMD Neg. Imobiliários	(47)3048-8290	Balneário Camboriú	Nova Esperança	Rodovia BR-101, 142 (km 142)	22J	738103	7005060
3	desabilitado	JR Brokers	(47)3360-7780	Balneário Camboriú	Nova Esperança	Rodovia BR-101, 139 (KM 139)	22J	737461	7008190
4	desabilitado	Salazar Imóveis	(47)3801-0547	Balneário Piçarras	Nossa Senhora da Conceição	Rodovia BR 101, 1000	22J	729458	7039014
5	habilitado	Casa Brava Imóveis	(47)3349-9199	Camboriú	Várzea do Ranquinho (Monte Alegre)	Rodovia BR-101, 131 (KM 131)	22J	731849	7012657
6	desabilitado	LITORAL NORTH IMÓVEIS	(47)99673-1309	Camboriú	Várzea do Ranquinho (Monte Alegre)	Rodovia BR-101, 1200	22J	731267	7013097
7	habilitado	Carlos Augusto	(47)99751-3333	Camboriú	Várzea do Ranquinho (Monte Alegre)	Rodovia BR-101, 1000	22J	731172	7013314
8	habilitado	ATLANTIQUE IMÓVEIS	(47)3058-8080	Camboriú	Várzea do Ranquinho (Monte Alegre)	Rodovia BR-101, 1750	22J	730803	7030012
9	desabilitado	Cabral e Cabral Negócios Imobiliários	(47)3046-3300	Itajaí	Canhanduba	Rodovia BR-101, 13600	22J	729694	7017468
10	habilitado	Cabral e Cabral Negócios Imobiliários	(47)3046-3300	Itajaí	Salseiros	Rodovia BR-101, 4100	22J	725894	7027716
11	desabilitado	Cabral e Cabral Negócios Imobiliários	(47)3046-3300	Itajaí	Salseiros	Rodovia BR-101, 3365	22J	725572	7026885
12	habilitado	Cabral e Cabral Negócios Imobiliários	(47)3046-3300	Itajaí	Salseiros	Rodovia BR-101, 360	22J	728365	7018586
13	habilitado	Golden Imobiliária	(47)3398-4309	Porto Belo	Pereque	Rodovia BR 101, 166	22J	736375	6999625
14	habilitado	Jucimar Serafim Imóveis	(48)99121-7056	Porto Belo	Monretes	Rodovia BR 101, 172 (KM 172)	22J	735710	6998956
15	habilitado	Denis Alexandre Imóveis	(47)99994-0042	Penha	São Nicolau	Rodovia BR 101, 161	22J	728135	7029840
16	habilitado	Fabio Wrzesinski Negócios	(47)99641-1860	Camboriú	Várzea do Ranquinho (Monte Alegre)	Rodovia BR-101, 1800	22J	730627	7013309
17	desabilitado	Infer Praias Imóveis	(47)3363-5655	Itaperma	Canho da Praia	Rodovia BR 101, 1080	22J	737087	7001703
18	habilitado	LITORAL NORTH IMÓVEIS	(47)99673-1309	Porto Belo	Pereque	Rodovia BR 101, 507	22J	736525	6991300
19	habilitado	Salazar Imóveis	(47)3801-0547	Balneário Piçarras	Nossa Senhora da Conceição	Rodovia BR 101, 2630	22J	728794	7040620

DADOS (DESCRIPTIVO - TEXTO)

CastleR

Dado	Preço Unitário	Preço de Venda	* dist. ao polo: "Orla Marítima"	* Renda IBGE 2010	* Infraestrutura presente no Endereço	* Serviços Presentes no Entorno	* Densidade de Ocupação no Entorno	Área Privativa	* Frente	Área de Bosque Nativo	* Número de Frontes	Posicionamento	Topografia	* Aterro	* Formato
1	R\$ 42,72 / m²	R\$ 3.200.000,00	1887 m	R\$ 2.456,01	5	2	1	74901 m²	107,5 m	71155 m²	1	1	1	2	3
2	R\$ 332,85 / m²	R\$ 2.050.000,00	809 m	R\$ 2.279,70	4	2	1	8159 m²	61,50 m	1231 m²	1	1	3	1	3
3	R\$ 1.000,00 / m²	R\$ 32.000.000,00	2439 m	R\$ 2.396,33	6	5	2	32000 m²	207 m	0 m²	2	2	3	2	2
4	R\$ 125,93 / m²	R\$ 17.000.000,00	1597 m	R\$ 2.468,39	4	1	1	135000 m²	225 m	81000 m²	1	1	2	1	1
5	R\$ 86,04 / m²	R\$ 7.000.000,00	3030 m	R\$ 2.136,16	4	2	1	108000 m²	137 m	95400 m²	1	1	1	2	3
6	R\$ 596,24 / m²	R\$ 30.000.000,00	3527 m	R\$ 2.235,79	4	3	1	50315 m²	127,05 m	13081,9 m²	1	1	2	2	3
7	R\$ 600,00 / m²	R\$ 30.000.000,00	3585 m	R\$ 2.052,46	4	2	1	50000 m²	128 m	0 m²	1	1	3	2	3
8	R\$ 700,00 / m²	R\$ 9.000.000,00	4707 m	-	4	2	1	12857,16 m²	18 m	0 m²	1	1	3	2	3
9	R\$ 494,51 / m²	R\$ 27.000.000,00	5326 m	R\$ 2.122,94	6	3	2	54600 m²	280 m	5000 m²	1	1	2	1	3
10	R\$ 600,00 / m²	R\$ 3.000.000,00	8990 m	R\$ 2.046,30	4	2	1	5000 m²	28 m	0 m²	1	1	2	1	3
11	R\$ 270,00 / m²	R\$ 6.750.000,00	9114 m	R\$ 2.120,55	4	2	2	25000 m²	50 m	0 m²	1	1	3	1	3
12	R\$ 450,00 / m²	R\$ 24.210.000,00	6088 m	R\$ 1.863,38	4	2	2	53800 m²	253 m	15000 m²	2	2	3	1	2
13	R\$ 298,71 / m²	R\$ 4.500.000,00	2638 m	-	4	1	1	15085 m²	65 m	1506,5 m²	1	1	3	1	3
14	R\$ 150,00 / m²	R\$ 11.400.000,00	2447 m	-	4	1	1	76000 m²	200 m	7600 m²	1	1	2	1	3
15	R\$ 77,63 / m²	R\$ 6.800.000,00	7249 m	-	3	1	1	87600 m²	73 m	50000 m²	1	1	1	1	3
16	R\$ 587,41 / m²	R\$ 18.000.000,00	4125 m	R\$ 2.010,40	5	2	1	30643 m²	18 m	0 m²	1	1	3	2	3
17	R\$ 1.478,92 / m²	R\$ 9.600.000,00	611 m	R\$ 2.750,47	5	2	1	8500 m²	90 m	4600 m²	1	1	3	2	3
18	R\$ 192,31 / m²	R\$ 10.000.000,00	4195 m	-	4	1	1	52000 m²	372 m	10400 m²	1	1	2	1	2
19	R\$ 175,61 / m²	R\$ 7.200.000,00	1969 m	R\$ 2.277,32	4	1	1	41000 m²	143 m	22550 m²	1	1	1	1	3

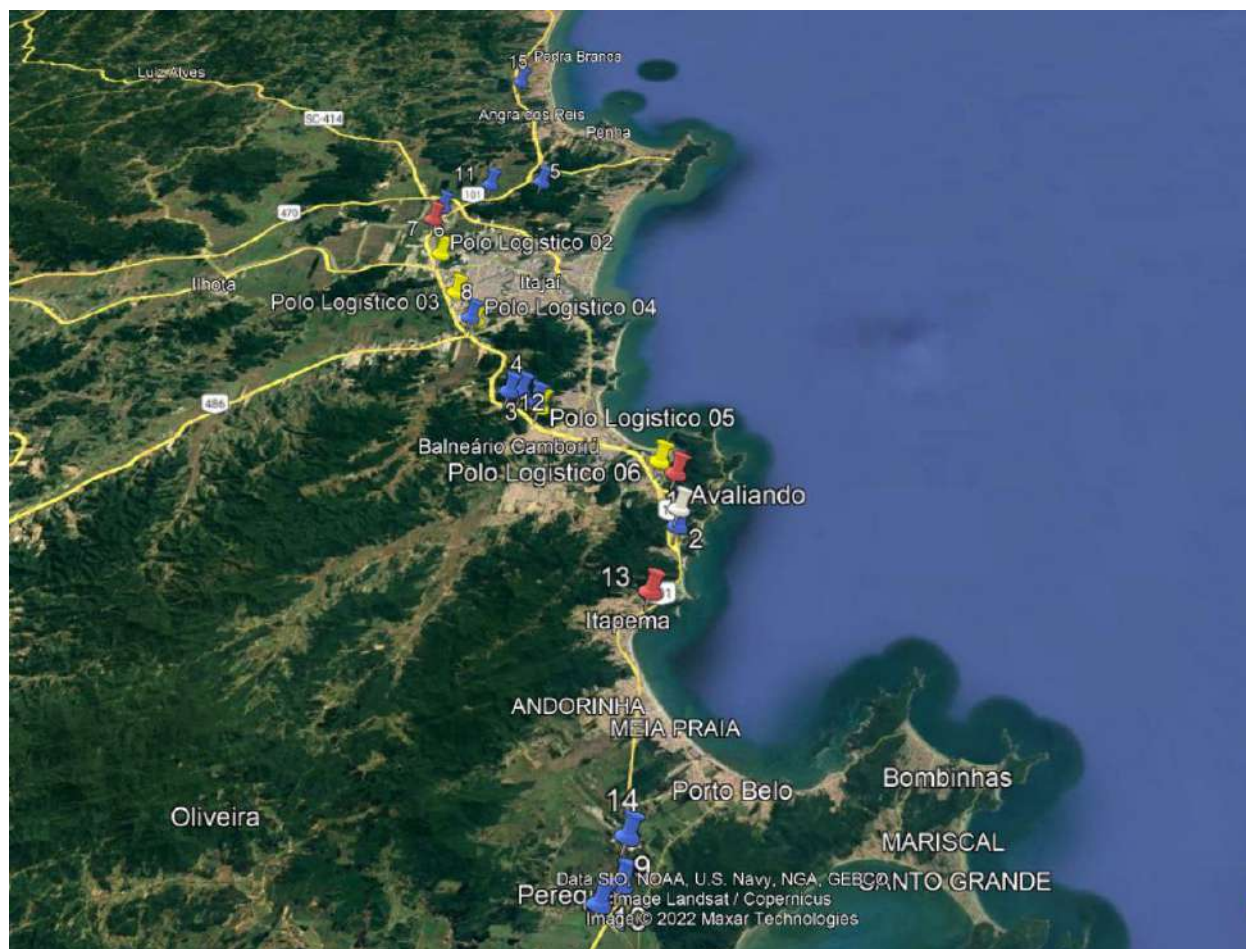


ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço: BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel: Terreno



Fonte: Google Earth em 31/03/2022 – Localização das amostras

4.3.1) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

$$\ln(Y) = 2,9504422979279354 + 8920676,57876888 / X1^2 + 0,720021273281084 / X2^2 + 1,6058031686355747 * \sqrt{X3}$$

4.3.2) Tratamento estatístico da amostra:

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

**ALESSANDRO BENDER**

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388

47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br

atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaEndereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**Imóvel **Terreno**

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,944618658980323 \text{ ou } 94,46 \%$$

◆ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,89 e o coeficiente de correlação será igual a 0,79.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 79% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 21% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,892304410893783 \text{ ou } 89,23 \%$$

◆ Campo de Arbítrio:

O Campo de Arbítrio é o Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliadas distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

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



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

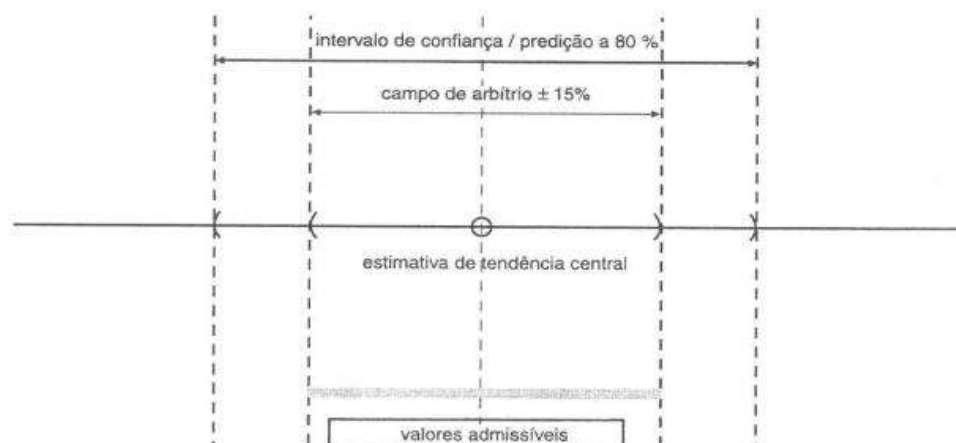


Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 69,77 / m ²	R\$ 111,51 / m ²
VALOR UNITÁRIO MODA	
R\$ 74,98 / m ²	

4.3.3) Resumo do Tratamento Estatístico das Amostras:

Existe a obrigatoriedade da observação de alguns itens para que o modelo estatístico seja completamente Validado.

Características da Equação Aplicada

Nº de dados efetivos (habilitados): 12 Nº de variáveis independentes efetivas (habilitadas): 3 Graus de liberdade: 8

Equação de Regressão Função Estimativa

Equação

$$\ln(Y) = 2,9504422979279354 + \frac{0,892067657876888}{X_1} + \frac{0,720021273281084}{X_2} + 1,6058031686355747 \cdot \sqrt{X_3}$$

Parâmetros

Coefficiente de determinação múltiplo (R^2): **0,892304410893783**
Coefficiente de determinação múltiplo ajustado: **0,8519185649789517**
Coefficiente de correlação múltiplo (r): **0,9446186589803226**
Erro Padrão Estimado: **0,31311637399407605**

Fisher-Snedecor

F Calculado: **22,094483616253573** (Sig.: **0,03164523012888498%**)

Normalidade dos Resíduos

-1dp à 1dp: **75%** (ref. 68%)
-1,64dp à 1,64dp: **92%** (ref. 90%)
-1,96dp à 1,96dp: **100%** (ref. 95%)

Outliers: **0 (0%)**

Tabela de análise de variância (ANOVA)

VARIACÃO	GRAUS DE LIBERDADE	SOMA DOS QUADRADOS	QUADRADO MÉDIO	F CALCULADO	SIGNIFICÂNCIA DE F(%)
Explicada	3	6,498553051240492	2,166184350413497	22,094483616253573	0,03164523012888498
Não Explicada	8	0,7843349093055849	0,09804186366319811		
Total	11	7,282887960546077			



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

◆ Micronumerosidade

- $3 \times (K + 1) = \text{GRAU I}$
- $4 \times (K + 1) = \text{GRAU II}$
- $6 \times (K + 1) = \text{GRAU III}$

Onde K = número de variáveis do modelo

O resultado da equação = o número mínimo de amostras a serem utilizadas para o respectivo Grau.

Assim, para o presente estudo obtemos:

$$3 \times (3 + 1) = 12 \quad 4 \times (3 + 1) = 16 \quad 6 \times (3 + 1) = 24$$

GRAU ALCANÇADO = I

◆ Variáveis aplicadas

Variável	IDENTIFICAÇÃO	TRANSFORMAÇÃO	COEFICIENTE	T OBSERVADO	SIGNIFICÂNCIA	CRESCIMENTO	FIV	VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO	HIPÓTESE DE CRESCIMENTO
Preço Unitário	Y	ln(y)						66,03773585	352,5451267	699,9990667	
Área Privativa	X1	1/x²	9920676,579	1,158358812	26,01%	-0,15%	1,100828	5000	44677,01333	106000	(-)negativo
Área de Bosque Nativo	X2	1/x²	0,720021273	3,277508132	1,12%	0,00%	1,312685	1	16974,29167	95400	(-)negativo
Topografia	X3	-√x	1,805803169	4,814107673	0,13%	11,05%	1,230262	1	2,25	3	(+)positivo

◆ Análise da Variância

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

No presente estudo foram encontrados os seguintes valores:

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

Varição	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	3	6,498553051	2,16618435	22,09448362	0,03%
Não Explicada	8	0,784334909	0,098041864		
Total	11	7,282887961			



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel Terreno

◆ Correlações Parciais

Não deve ocorrer Multicolinearidade, assim os valores da intersecção entre os diferentes deverão estar entre -0,80 e 0,80.

No presente estudo foram encontrados os seguintes valores:

Variável / Variável			Y	X1	X2	X3
Preço Unitário	$\ln(y)$	Y	100,00%	37,62%	74,46%	83,10%
Área Privativa	$1/x^2$	X1	37,62%	100,00%	29,93%	16,91%
Área de Bosque Nativo	$1/x^2$	X2	74,46%	29,93%	100,00%	43,06%
Topografia	$\sqrt{x}$	X3	83,10%	16,91%	43,06%	100,00%

◆ Significância dos Regressores (bicaudal)

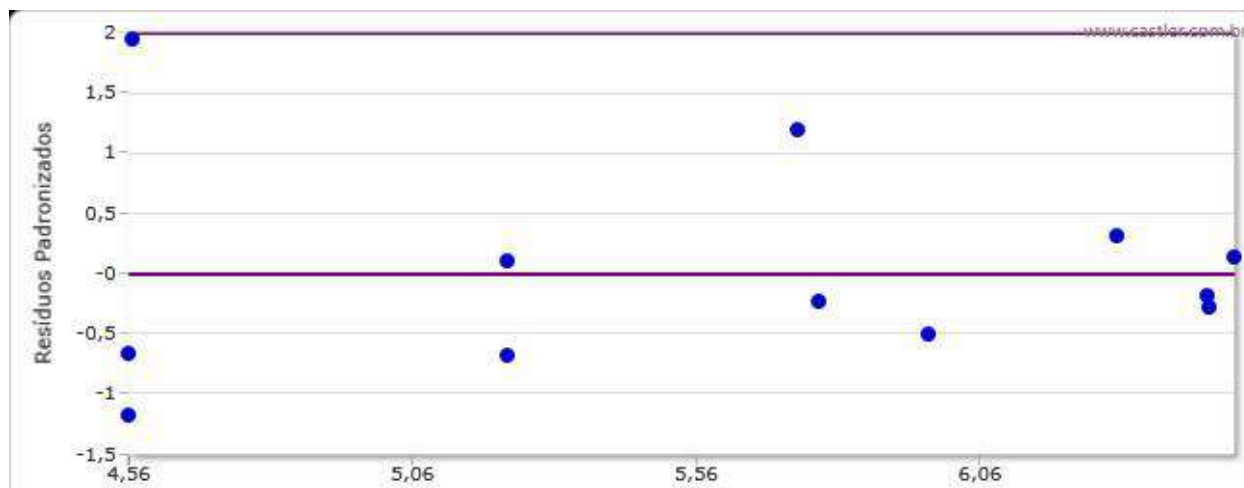
Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).

Significância = 10%

◆ Resíduos x Valor Estimado

Homocedasticidade não deve ocorrer no modelo.

O gráfico abaixo demonstra que os resíduos estão dispersos, o que não configura homocedasticidade no presente estudo.



**ALESSANDRO BENDER**

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388

47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br

atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaEndereço BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel Terreno

◆ **Outliers**

O gráfico acima também demonstra que não há presença de outliers no presente estudo.

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de $\pm 2DP$ para a Equação de Regressão

O gráfico acima também demonstra que não há presença outliers no presente estudo.

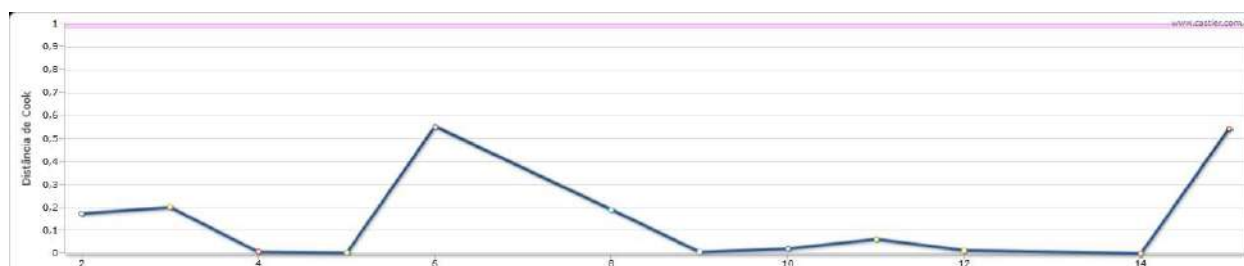
◆ **Efeitos de cada Observação na Regressão:**

Não devem ocorrer Pontos Influenciantes.

No estudo foram encontrados os seguintes valores para a distância de Cook e Mahalanobis:

Dado	Distância de Cook	Distância de Mahalanobis
2	0,174324749	5,119843587
5	0,20120822	2,307140371
7	0,006759786	2,813451113
8	0,002808069	2,150732606
10	0,552572349	7,985423136
12	0,19153365	2,149677046
13	0,006499073	2,020006506
14	0,020930115	0,578891784
15	0,063095024	2,305389732
16	0,013727357	2,713389579
18	0,000544865	0,568786375
19	0,544275846	2,287268164

Distância de Cook





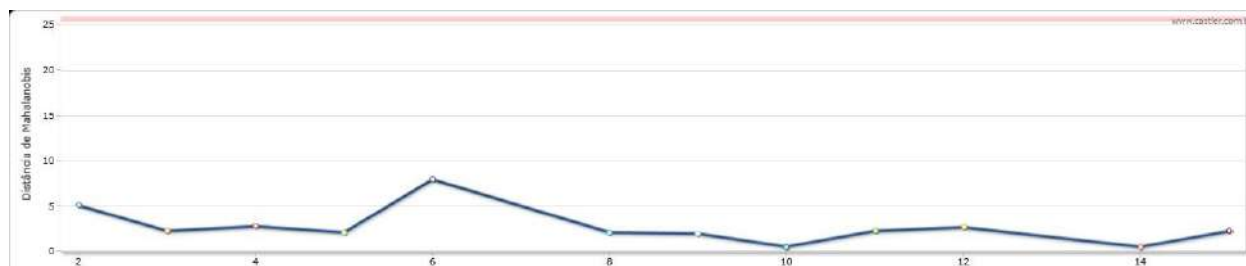
ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

Distância de Mahalanobis



◆ Distribuição dos Resíduos Normalizados

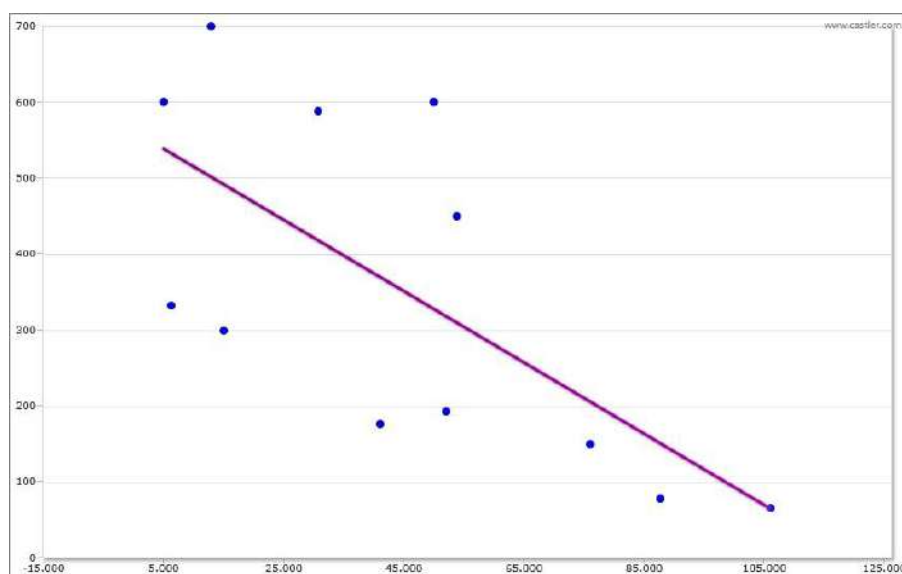
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvios padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

No presente estudo foram encontrados os seguintes valores:

Normalidade dos Resíduos	
-1dp à 1dp	75%
-1,64dp à 1,64dp	92%
-1,96dp à 1,96dp	100%

Gráficos de Regressão 2D:



O gráfico R\$/m² x Área Privativa (m²) demonstra que quanto maior a área do imóvel, menor é o seu valor unitário. O que valida o modelo.



ALESSANDRO BENDER

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388

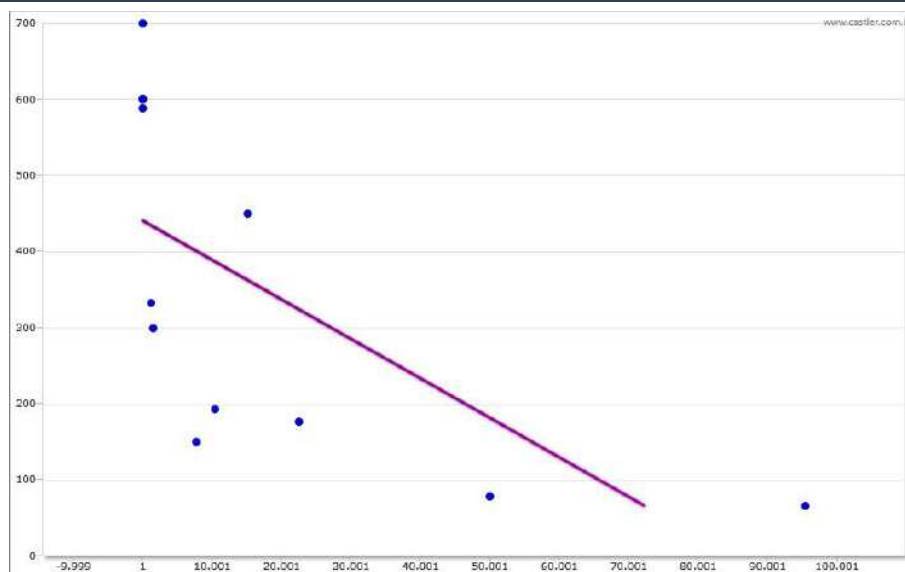
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br

atendimento@avaliacaosc.com.br

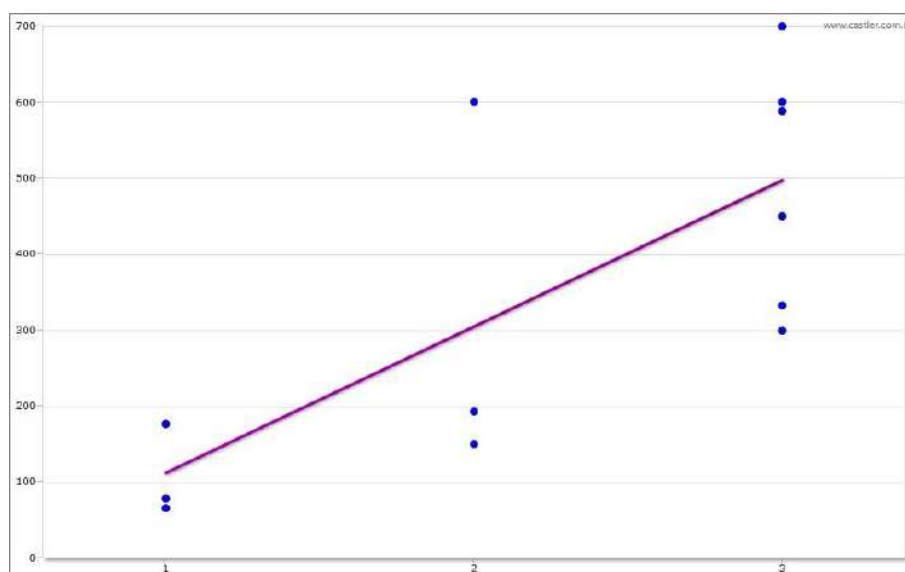
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**



O gráfico R\$/m² x Área de Bosque Nativo demonstra que o imóvel quanto maior a incidência de Vegetação Nativa menor é seu valor unitário. O que valida o modelo.



O gráfico R\$/m² x Topografia, onde os valores assumidos são 1(active, declive), 2(semi-plano) e 3(plano), demonstra que quanto mais acidentado for o terreno menor é o seu valor unitário. O que valida o modelo.

4.3.4) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço: BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel: Terreno

Inferido: **Valor**
Nível de Confiança: **80%**
Estimador Pontual: **Moda**
Precisão do Avaliando: **grau I**

Estimador pontual - Valor da Moda (Unitário): **R\$ 88,21 / m² (0%)**
Intervalo de Confiança (Unitário): **R\$ 69,77 / m² (-20,9%) à R\$ 111,51 / m² (26,42%)**
Campo de Arbítrio (Unitário): **R\$ 74,98 / m² (-15%) à R\$ 101,44 / m² (15%)**
Amplitude (Unitário): **R\$ 41,74 / m² (47,32%)**
Valor Definido (Unitário): **R\$ 74,98 / m² (-15%)**
Avaliação Intervalar (Unitário): **R\$ 74,98 / m² (0%) à R\$ 98,28 / m² (31,08%)**

Estimador pontual - Valor da Moda (Total): **R\$ 1.796.332,89 (0%)**
Intervalo de Confiança (Total): **R\$ 1.420.920,11 (-20,9%) à R\$ 2.270.931,23 (26,42%)**
Campo de Arbítrio (Total): **R\$ 1.526.882,96 (-15%) à R\$ 2.065.782,83 (15%)**
Amplitude (Total): **R\$ 850.011,12 (47,32%)**
Valor Definido (Total): **R\$ 1.526.882,96 (-15%) → (R\$ 1.530.000,00)**
Avaliação Intervalar (Total): **R\$ 1.526.882,96 (0%) à R\$ 2.001.481,30 (31,08%)**

4.3.5) Classificação da avaliação:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	I	1
3	Identificação dos dados de mercado	III	3
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	I	1
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3
Pontuação atingida			14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
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
Cumpriu Requisitos	-	-	SIM
Classificação quanto à fundamentação: Grau I			



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

◆ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação foi obtido através do calculado a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{111,51 - 69,77}{90,64} = 46,05\%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	-	-	SIM
Classificação quanto à precisão: Grau I			

6) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características do avaliando, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor bruto de mercado do imóvel, respectivamente, de acordo com as épocas abaixo relacionadas, seja:

Data de Referencia	Imóvel	Valor do Imóvel
Abril 2022	Terreno 20.364,40 m²	R\$ 1.530.000,00

7) ENCERRAMENTO

7.1) Anexos:

- 1 – Relatório Fotográfico (numeradas de 1 a 4);
- 2 – Relatório Vídeo (link)
- 3 – Relatórios Estatísticos Regressão Linear;
- 4 – Consulta de Viabilidade para Construção;
- 5 – Consulta de Viabilidade Ambiental;

7.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

► Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

► O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do COFECI-Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e do CNAI – Conselho Nacional dos Avaliadores de Imóveis.

7.3) Termo de encerramento:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de **23** páginas numeradas e **5** anexos todos assinados digitalmente.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Balneário Camboriú- SC, 04 de abril de 2022

ALESSANDRO BENDER DA SILVA
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI/SC – 022.670
CNAI – 24.388
Documento Assinado e Certificado **DIGITALMENTE**
Certificado emitido no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP – Brasil, de acordo com a [LEI Nº 12.682, DE 9 DE JULHO DE 2012](#).



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço	BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101 Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC
Imóvel	Terreno

ANEXO 1 – Relatório Fotográfico



Foto 01: Acesso à Propriedade pelo logradouro sentido Sul/Norte da Rodovia



Foto 02: Vista para a fachada Lado Leste



Foto 03: Vista para o Sul no sentido Sul/Norte da Rodovia



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

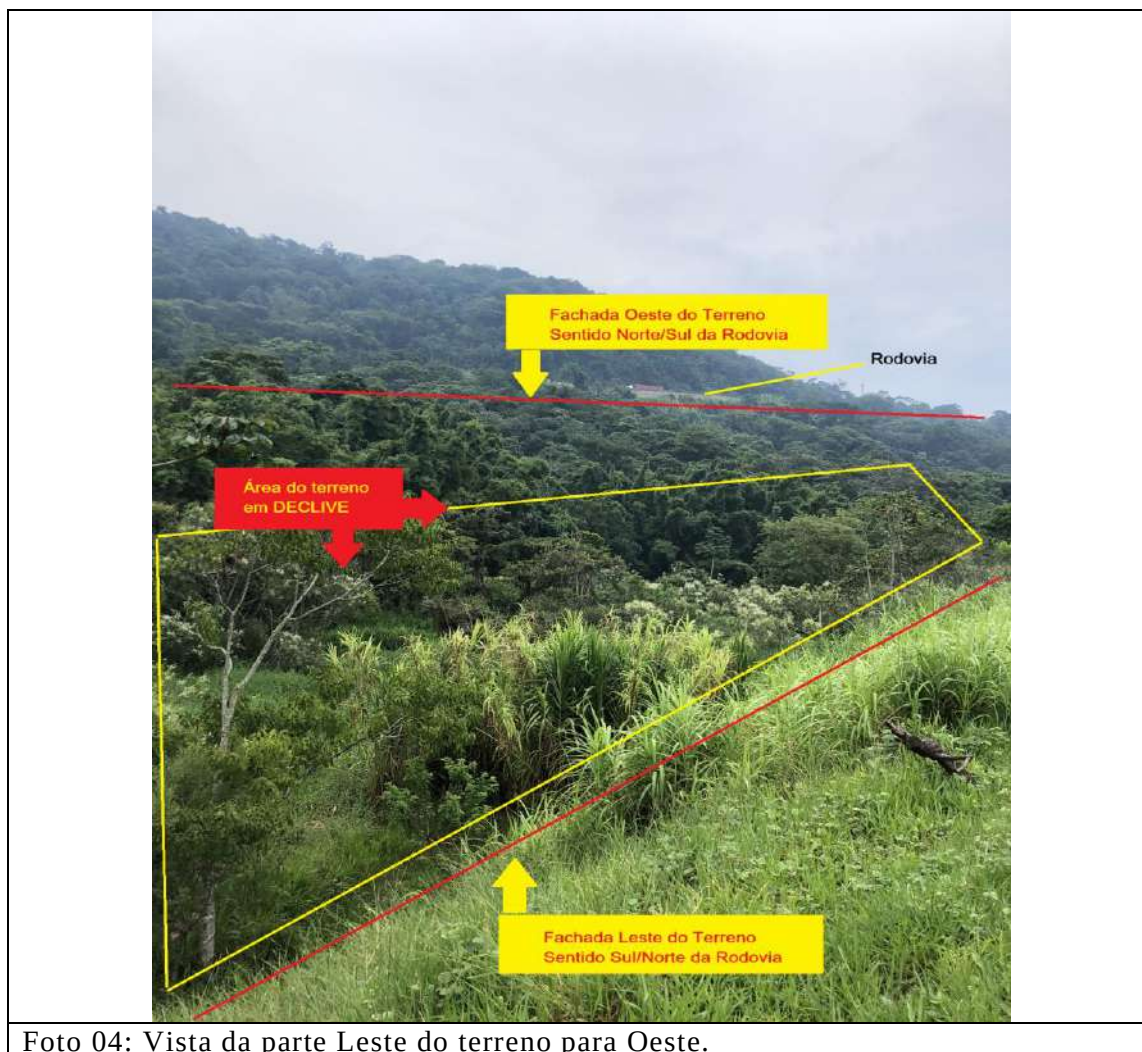


Foto 04: Vista da parte Leste do terreno para Oeste.

ANEXO 2 – Relatório de Vídeo

Para acessar ao vídeo basta clicar no link abaixo ou copia-lo e cola-lo na barra de navegação de qualquer navegador.

https://drive.google.com/file/d/11Nr8KS3tZa-Hf_NHkAQ2ehVoaquqyUsp/view?usp=sharing



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel Terreno

ANEXO 3 – Relatório dos Cálculos da Avaliação

Base de Cálculo utilizando o software Castle-R

A contagem iniciará no item 6, os anteriores já foram elucidados no transcorrer deste trabalho, são eles:

- 1 Responsável
- 2 Caracterização
- 3 Finalidade
- 4 Resultado
- 5 Diagnóstico de Mercado

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 3(TRÊS) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 12(DOZE) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,892304410893783(er) / 0,9283824849649328(fe)
- Coeficiente de Determinação Ajustado ($R_{ajustado}^2$): 0,8519185649789517(er) / 0,9015259168267826(fe)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,9446186589803226(er) / 0,9635260686483438(fe)

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2 , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 89,23%(er) e por 92,84%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

**ALESSANDRO BENDER**

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388

47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br

atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaEndereço BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel Terreno

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: $R = 1,00$
- Correlação Forte: $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média: $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca: $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente: $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Forte para a Equação de Regressão (94,46%) e também para a Função Estimativa (96,35%).

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- Equação de Regressão: F calculado em 22,094483616253573, correspondendo ao nível de significância de 0,03% e confiabilidade mínima de 99,97%.
- Função Estimativa: F calculado em 34,568172679001, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvios padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 75%(er) / 83%(fe)
- -1,64dp à 1,64dp: 92%(er) / 92%(fe)
- -1,96dp à 1,96dp: 100%(er) / 92%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

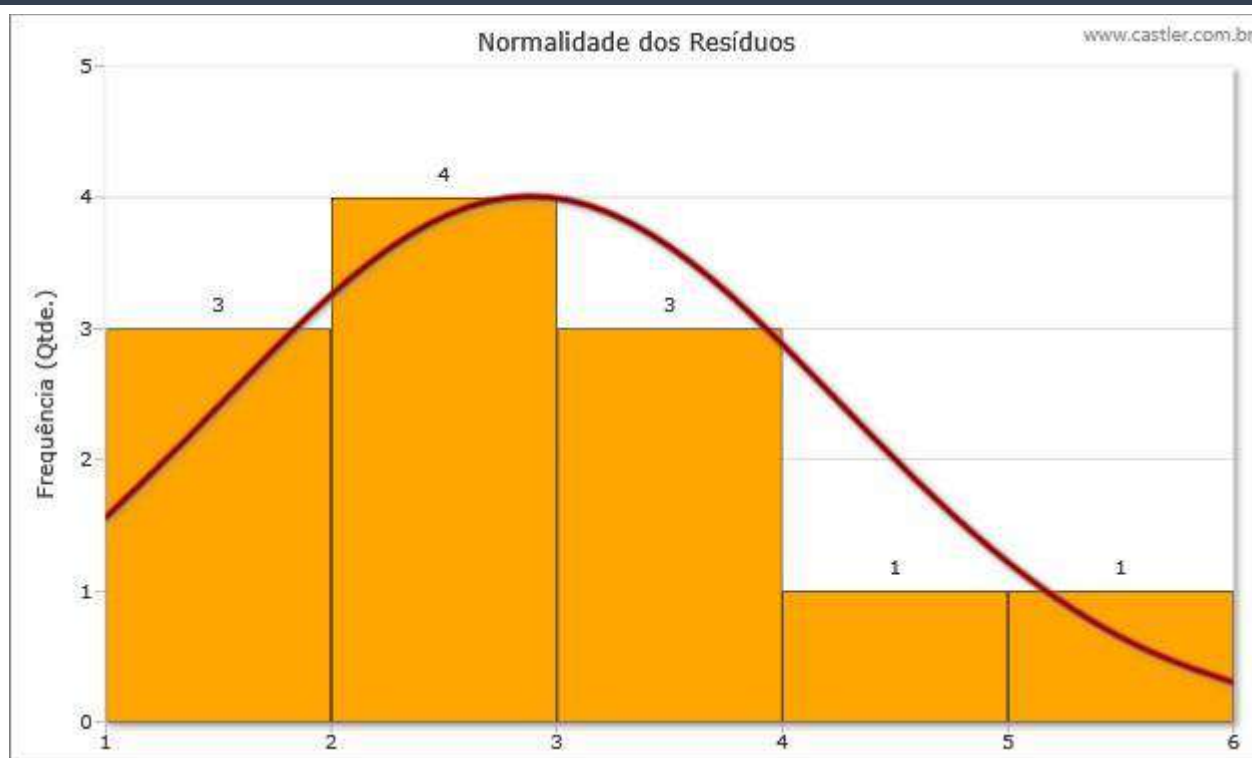


ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

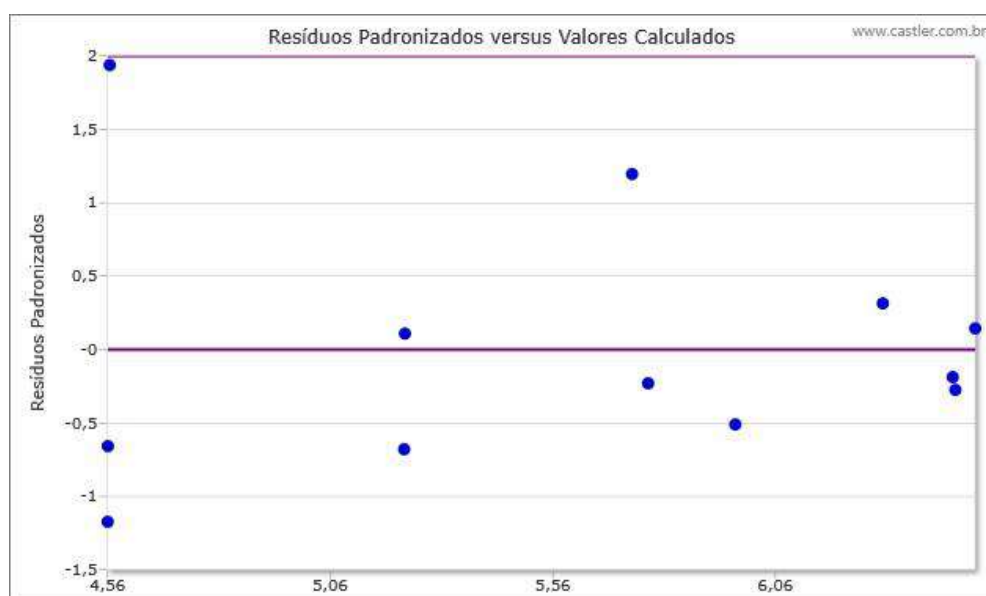


6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de $\pm 2DP$ para a Equação de Regressão e 0 (0%) para a Função Estimativa.

Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



6.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências



ALESSANDRO BENDER

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388

47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br

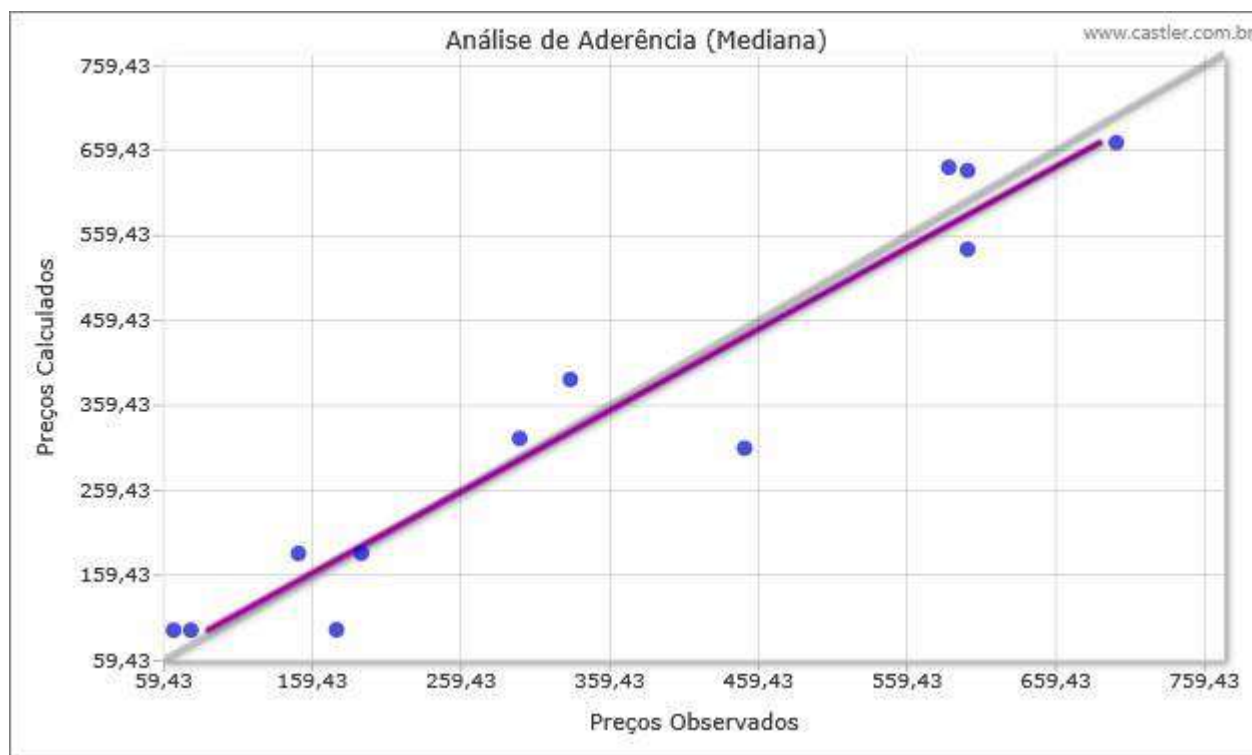
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

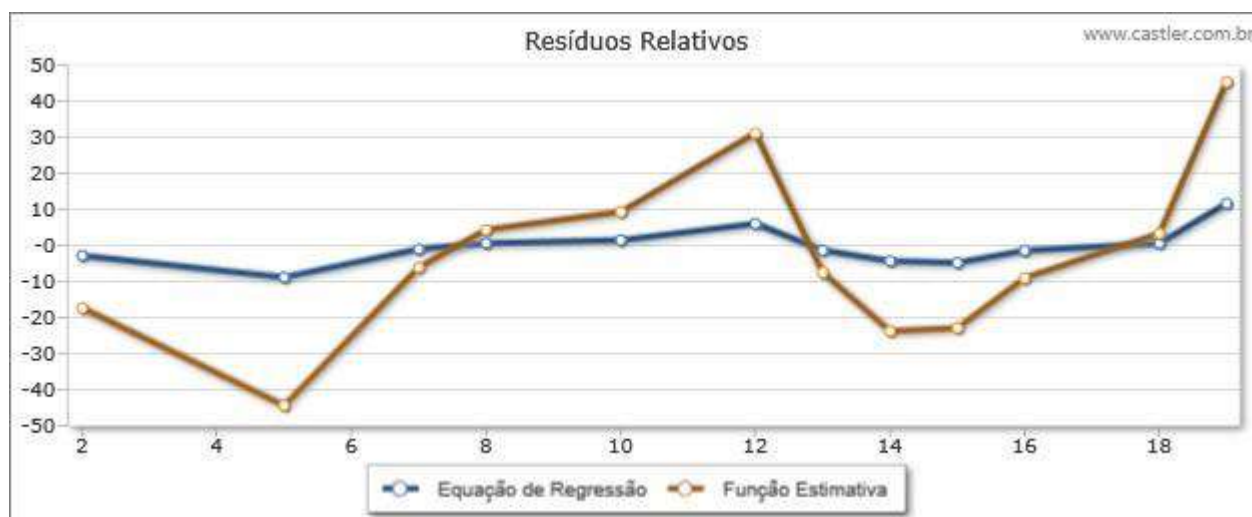
Imóvel **Terreno**

adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:



6.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciadores ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

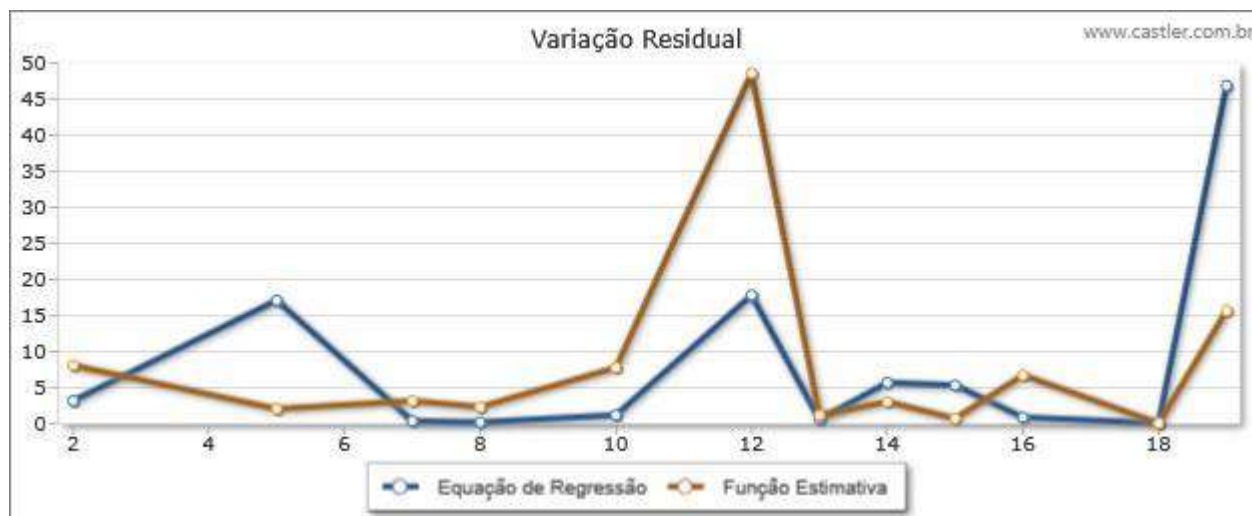


ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço: BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC
Imóvel: Terreno

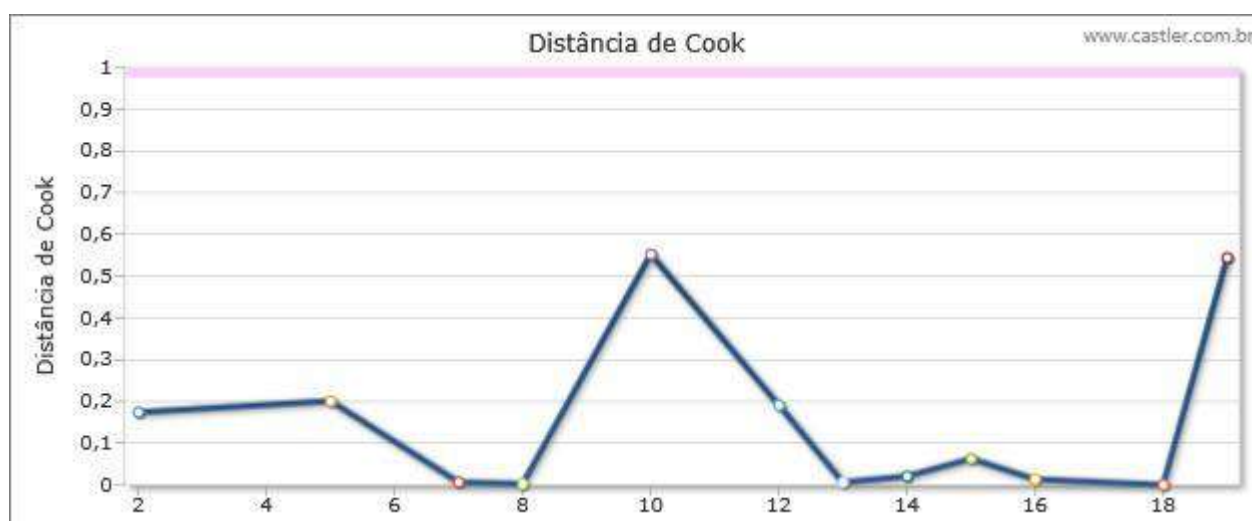
O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.



6.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

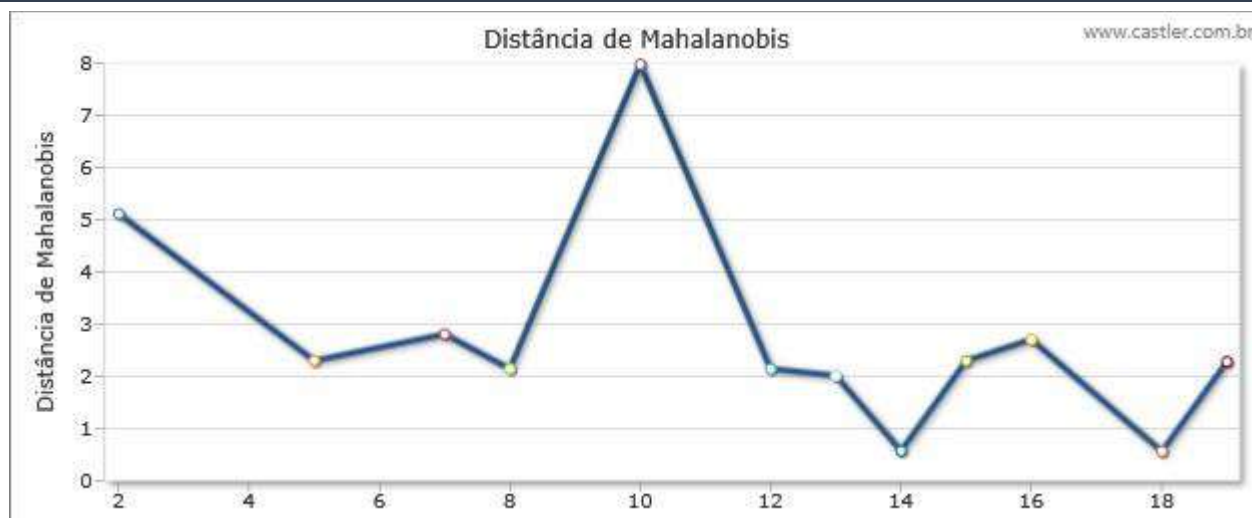


ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

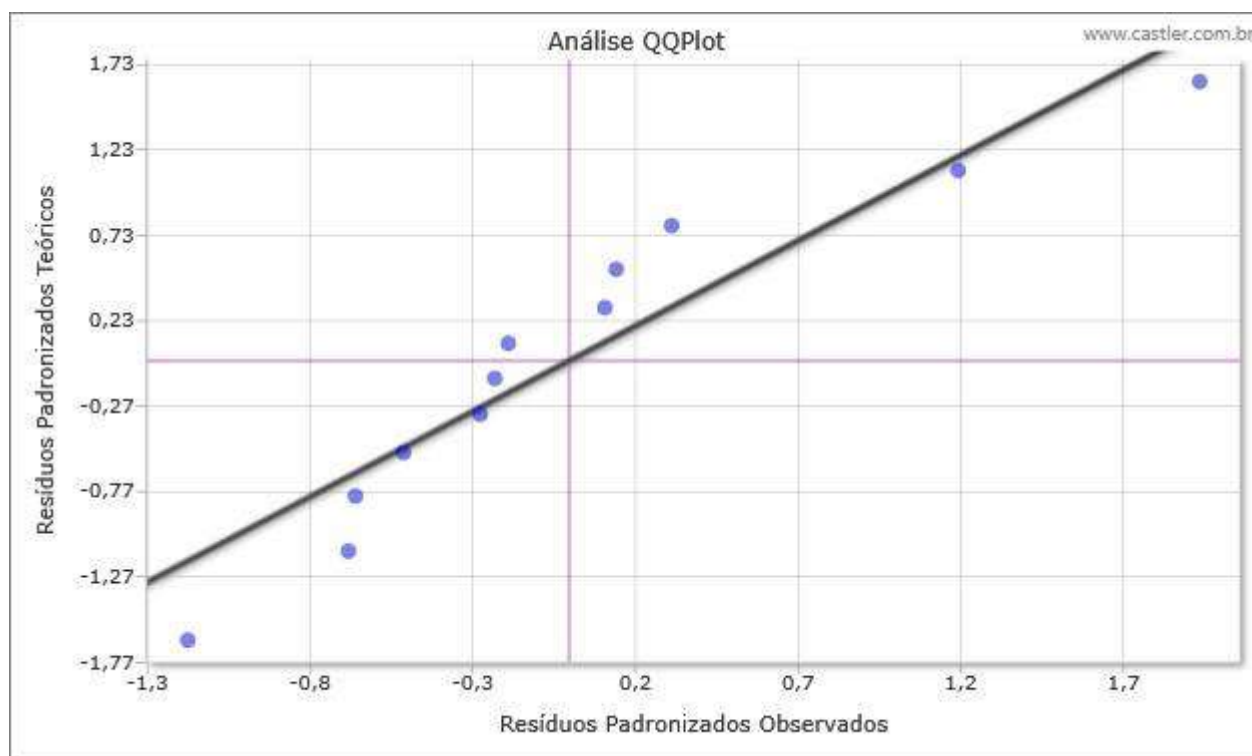


6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantis de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.





ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

7 Variáveis

7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Área Privativa	X1	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.
Área de Bosque Nativo	X2	Quantitativa. Área ocupada por vegetação nativa protegida por legislação específica.
Topografia	X3	Qualitativa. Valores assumidos: 1(ative, declive), 2(semi-plano) e 3(plano).

7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	ln(y)	R\$/m²	Variável dependente	-	-	-	-
X1	1/x²	m²	Contínua	8,920677e+006	1,158	28,01259%	-0,1495%
X2	1/x²	m²	Contínua	0,720021	3,278	1,12296%	-0%
X3	√x		Código alocado	1,605803	4,814	0,13313%	11,04605%

8 Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	$Y = e^{(2,9504422979279354 + 8920676,57876888 / X1^2 + 0,720021273281084 / X2^2 + 1,6058031686355747 * \sqrt{X3})}$
Equação de Regressão	$\ln(Y) = 2,9504422979279354 + 8920676,57876888 / X1^2 + 0,720021273281084 / X2^2 + 1,6058031686355747 * \sqrt{X3}$

9 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

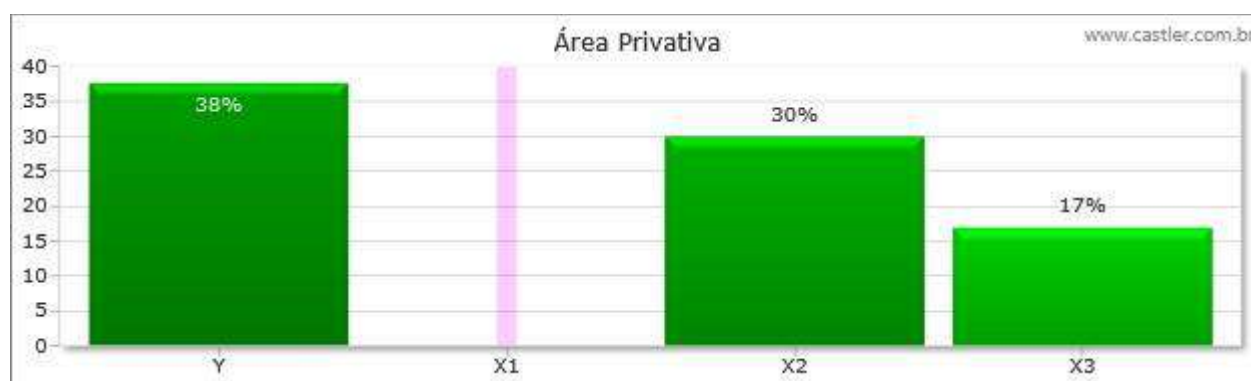
Imóvel **Terreno**

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada X_i contra as demais X 's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X 's.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa	X1	30,26%	1,1008	0,454	64,9%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Área de Bosque Nativo	X2	29,93%	7,264e-009	0,79	44,99% +
Topografia	X3	16,91%	2,024e-009	0,14	89,15% -



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área de Bosque Nativo	X2	48,81%	1,3127	1,407	29,4%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Área Privativa	X1	29,93%	8,927e+006	0,79	44,99% +
Topografia	X3	43,06%	0,613	1,325	21,78% -



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Topografia	X3	43,26%	1,2303	1,036	39,36%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Área Privativa	X1	16,91%	1,079e+006	0,14	89,15% -
Área de Bosque Nativo	X2	43,06%	0,266	1,325	21,78% -





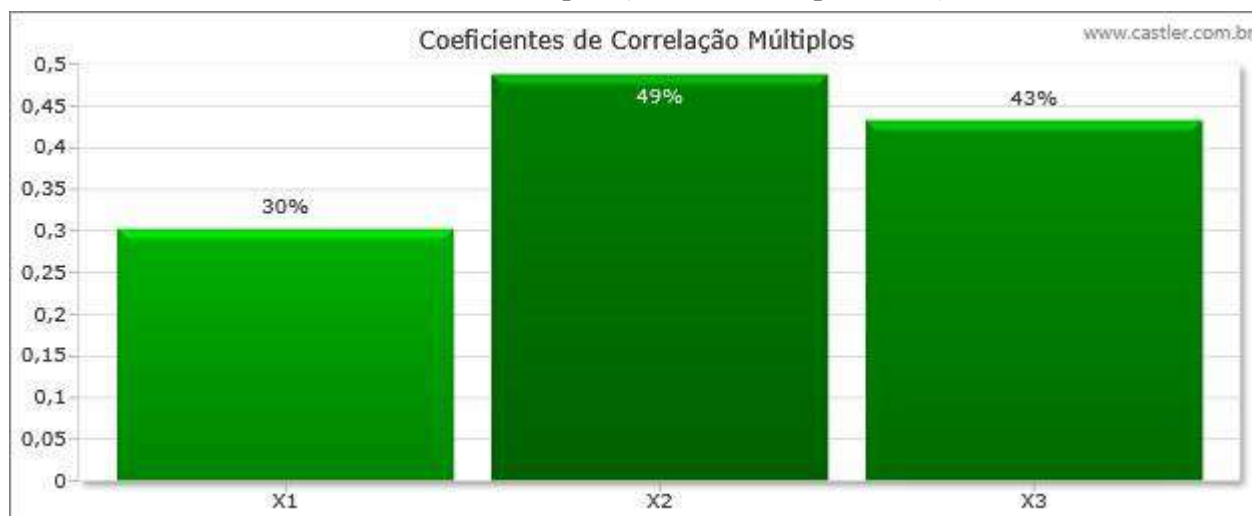
ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

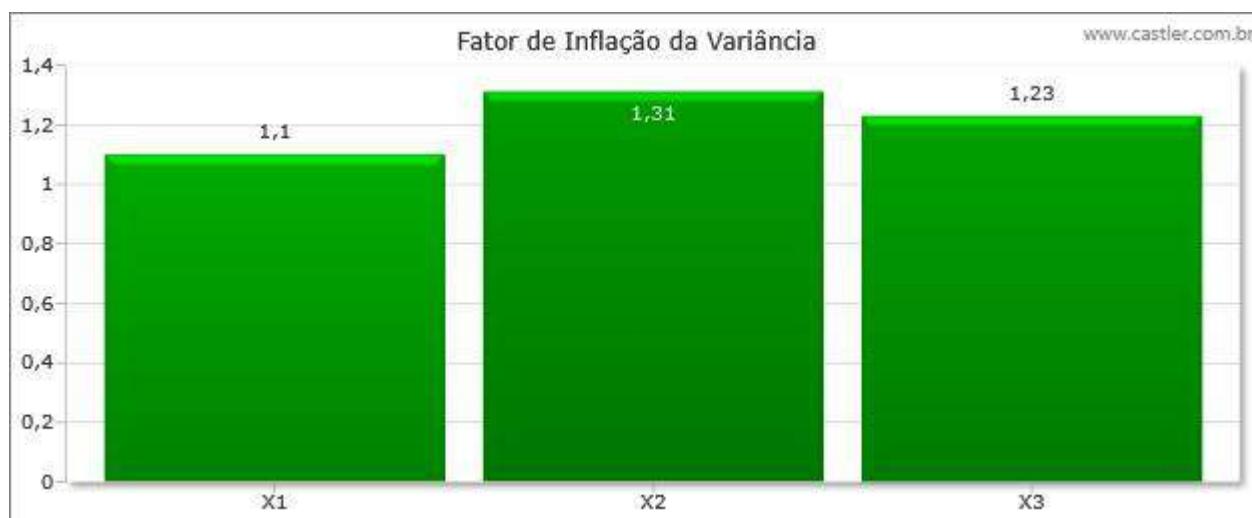
Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



9.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



10 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

10.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	3	6,498553051	2,16618435	22,09448	0,03%
Não Explicada	8	0,784334909	0,098041864		
Total	11	7,282887961			



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

10.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	3	526217,994392195	175405,998130732	34,56817	0,01%
Não Explicada	8	40593,640805847	5074,205100731		
Total	11	566811,635198042			

11 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Rodovia BR-101, 139 - KM 139

O Terreno possui 20364m² de área(privativa), 208m de frente(principal) e tem como posicionamento: "meio de quadra".

O tipo de uso "Industrial / Armazenagem e Distribuição / Comércio" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Rede de cabeamento para TV", "Rede de Energia Elétrica" e "Rede de Transmissão de Dados".

O serviço presente na região do entorno é: "Transporte Coletivo".

Atributos de Cálculo do Avaliando: Área Privativa(X1)=20364,4 , Área de Bosque Nativo(X2)=20364,4 e Topografia(X3)=1.

Endereço completo: Rodovia BR-101, 139 - KM 139. CEP: 88334-520. Bairro: Praia do Estaleirinho. Balneário Camboriú/Santa Catarina.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7006036 m	738169 m	22J
Geodésica Decimal	-27,047477°	-48,598876°	-
Geodésica Sexagesimal	27° 02' 50,92" S	48° 35' 55,95" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Moda	grau I

	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor da Moda (Unitário)	R\$ 88,21 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 69,77 / m ² (-20,9%) à R\$ 111,51 / m ² (26,42%)
Campo de Arbóριο (Unitário)	R\$ 74,98 / m ² (-15%) à R\$ 101,44 / m ² (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 41,74 / m ² (47,32%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 74,98 / m ² (-15%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 74,98 / m ² (0%) à R\$ 98,28 / m ² (31,08%)



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

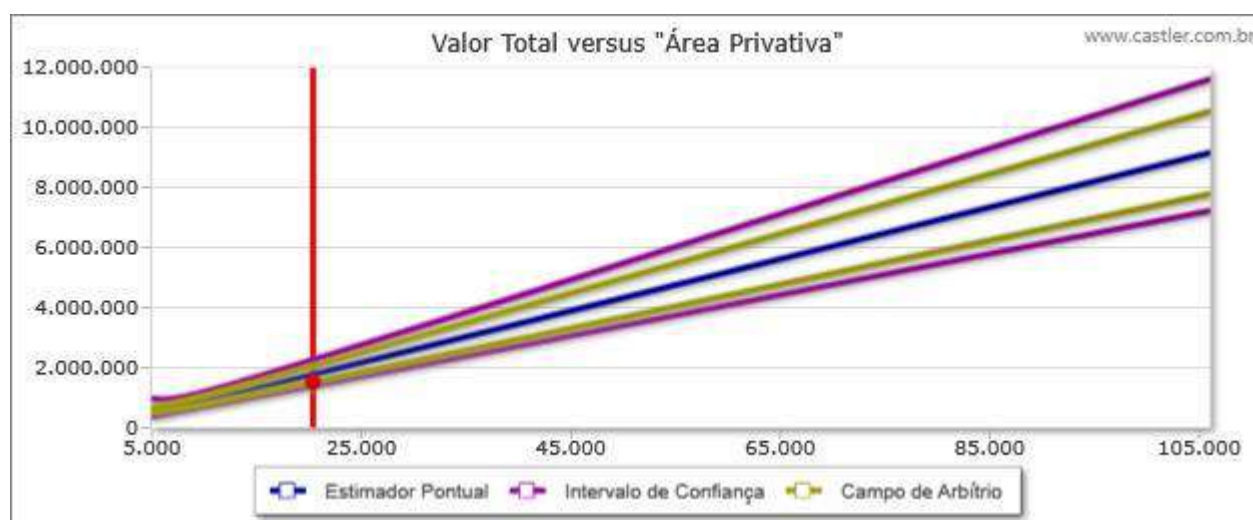
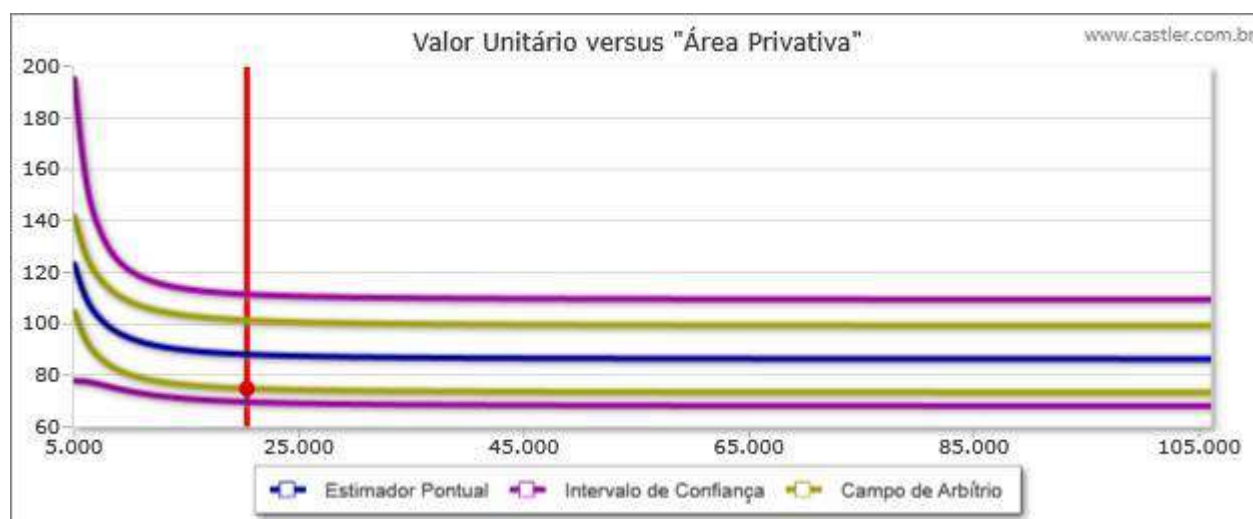
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

	Valor Total
Estimador pontual - Valor da Moda (Total)	R\$ 1.796.332,89 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 1.420.920,11 (-20,9%) à R\$ 2.270.931,23 (26,42%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 1.526.882,96 (-15%) à R\$ 2.065.782,83 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 850.011,12 (47,32%)
Valor Definido (Total)	R\$ 1.526.882,96 (-15%) → (R\$ 1.530.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 1.526.882,96 (0%) à R\$ 2.001.481,30 (31,08%)

Gráficos de Pontos Extremos



12 Descarte

12.1 Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 7(SETE) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

Quanto às variáveis, 19(DEZENOVE) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
* Data do Evento	Variável de Tempo	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
* dist. ao polo: 'Orla Marítima'	Contínua	Quantitativa - Variável que contera a distância de cada imóvel até o Mar
* Renda IBGE 2010	Contínua	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
* Características da Região	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: '(-)Presença de Presídio', '(-)Presença de Estação de Tratamento de Esgoto', '(-)Presença de Aterro Sanitário', '(-)Área sujeita à Inundação', 'Região Arborizada' e '(-)Área sujeita à variação de Marés'.
* Infraestrutura presente no Endereço	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Pública', 'Guias e Sarjetas', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de Gás', 'Rede de Transmissão de Dados' e 'Rede de cabeamento para TV'.
* Serviços Presentes no Entorno	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
* Tipo de Uso Predominante no Trecho	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Industrial, Comercial).
* Densidade de Ocupação no Entorno	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Desocupado) e 2(Parcialmente Ocupado).
* Tipo de Pavimentação no Endereço	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Pavimentação Asfáltica).
* Frente	Contínua	Quantitativa. Medida da frente da unidade terrestre.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

Nome	Tipo	Descrição
* Taxa de Ocupação	Contínua	Quantitativa. Porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida na unidade terrestre.
* Coeficiente de Aproveitamento	Contínua	Quantitativa. Índice que, multiplicado pela área de uma unidade terrestre, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.
* Número de Frentes	Discreta	Quantitativa. Número de frentes que a unidade terrestre possui.
* Presença em Condomínio	Dicotômica Isolada	Indica se o dado está contido em um Condomínio. Valores assumidos: 0(não) e 1(sim).
* Posicionamento	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(meio de quadra) e 2(esquina).
* Tipo de Superfície	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(seca).
* Aterro	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(necessita pouco aterro) e 2(não necessita).
* Formato	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(irregular), 2(triangular) e 3(retangular).
* Área Total (calculada)#	Contínua	Resultado da somatória entre a variável 'Área Privativa' e a variável 'Área Comum de Terreno da Unidade'. Variável gerada automaticamente pelo sistema que soma 'Área Privativa' e 'Área Comum de Terreno da Unidade'

12.2 Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não Aplicadas

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.

Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	y , $1/y$, $\sqrt{y}$, $1/\sqrt{y}$, y^2 e $1/y^2$
Área Privativa	x , $1/x$, $\ln(x)$, $\sqrt{x}$, $1/\sqrt{x}$ e x^2
Área de Bosque Nativo	x , $1/x$, $\ln(x)$, $\sqrt{x}$, $1/\sqrt{x}$ e x^2
Topografia	x , $1/x$, $\ln(x)$, $1/\sqrt{x}$, x^2 e $1/x^2$



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

13 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

13.1 Parâmetros Obtidos

Grau: I.

Soma da pontuação para enquadramento global: 14 (quatorze).

13.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau I

13.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
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	1 (um)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	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	3 (três)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à	Admitida, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	3 (três)



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
		metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
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%	1 (um)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

14 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "Itajaí" (Microrregião (IBGE) pertencente à meso: Vale do Itajaí). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Balneário Camboriú, Balneário Piçarras, Barra Velha, Bombinhas, Camboriú, Ilhota, Itajaí, Itapema, Navegantes, Penha, Porto Belo e São João do Itaperiú.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$ 1.530.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS), valor 15,0000000000000014% abaixo do que o estimador pontual, admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 1.530.000,00 à R\$ 2.000.000,00.



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço: BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC

Imóvel: Terreno

ANEXO 4 – Consulta de Viabilidade Construção

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO ORÇAMENTÁRIA		1º VIA Requerente 2º VIA Prefeitura	
		PROTOCOLO	20754/2022
CONSULTA DE VIABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO			
REQUERENTE:	ALESSANDRO BENDER DA SILVA.	CPF/CNPJ:	715.635.390-04
ENDEREÇO:	RUA ALCINO SIMAS FILHO Nº 73.		
CONTRIBUINTE:	SAINT TROPEZ IMÓVEIS E COBRANÇA LTDA.	DIC:	93558
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	RODOVIA BR-101 E VARIANTE TÚNEL BR-101- ESTALEIRINHO.		
04 – ZONEAMENTO			
ZONA DE OCUPAÇÃO:	ZC- 1 e ZP- 2.		
USOS PERMITIDOS:	RESID. UNIFAM., MULTIFAM. (R1-H), COMERCIAL E SERVIÇOS. (DISPOSIÇÕES VÁLIDAS PARA ZONA ZC- 1).		
ITEM 1 – USO PRETENDIDO:	RESID. UNIFAM., MULTIFAM. (R1-H), COMERCIAL E SERVIÇOS. (DISPOSIÇÕES VÁLIDAS PARA ZONA ZC- 1).		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:	BÁSICO: 0,40		
TAXA DE OCUPAÇÃO:	TÉRREO : 40% À PARTIR DO RECUO DO ALINHAMENTO. 2º E 3º PAVIMENTOS: 40%.		
GABARITO MÁXIMO (Nº PAVTOS):	03 PAVIMENTOS TOTAIS.	OBRIGATÓRIO ALVENARIA:	SIM.
05 – ÁREAS DE ESTACIONAMENTO			
DIMENSÕES MÍNIMAS DA VAGA – 2,50 m x 5,00 m	DIMENSÃO MÍNIMA DE CIRCULAÇÃO – 5,00 m		
RELAÇÃO ENTRE Nº DE VAGAS/ ÁREA CONSTRUÍDA EM M²/UNIDADES:	CONFORME LEI 2686/2006 E 2794/2008.		
VAGAS P/ CARGA/DESCARGA:	CONFORME LEI 2686/2006 E 2794/2008.		
VAGAS P/ EMBARQUE/DESEMBARQUE:	CONFORME LEI 2686/2006 E 2794/2008.		
06 – INFORMAÇÕES SOBRE ARRUEAMENTO			
REQUERER ALINHAMENTO DE MURO E DE CURSOS D'ÁGUA (SE HOUVER)			
LARGURA TOTAL DA(S) VIA(S) (pista + passeios):	RODOVIA BR-101 E VARIANTE TUNEL BR-101 (40,00M/5,00M/10,00M).		
PREVISÃO DE ALARGAMENTO DA VIA:	LARGURA DOS PASSEIOS= 5,00M.		
07 – RECUOS OBRIGATÓRIOS			
RECUOS FRONTAIS:	TÉRREO: 50,00M DO EIXO P/ RODOVIA BR-101 E VARIANTE TUNEL BR-101. (LARGURA DOS PASSEIOS= 5,00M).		
RECUOS FRONTAIS:	2º E 3º PAVIMENTOS: 50,00M EIXO P/ RODOVIA BR-101 E VARIANTE TUNEL BR-101. (LARGURA DOS PASSEIOS= 5,00M).		
RECUOS LATERAIS:	2,00M E ZP- 2.		
RECUO FUNDOS:	2,00M E ZP- 2.		
OBSERVAÇÕES:			
*REQUERER ALINHAMENTO DE MURO. *RESPEITAR AS DEMAIS DISPOSIÇÕES DAS LEIS 2686/2006 E 2794/2008 E LEI COMPLEMENTAR Nº 50/2019. *RESPEITAR AS DISPOSIÇÕES DA LEI FEDERAL Nº12651/2012 E LEI FEDERAL Nº 14285/2021. *RESTRICÇÕES AMBIENTAIS DESTA IMÓVEL(S) SEGUER ANEXO NA CONSULTA VIABILIDADE EMITIDA P/SEMAM (SECRETARIA MEIO AMBIENTE). *PARA APROVAÇÃO APRESENTAR PARECER DA EMASA E SEMAM. *RESPEITAR LEI DE ARBORIZAÇÃO Nº 4107/2018 E ARTIGO Nº 66 LEI 2794/2008. *PARA EXECUÇÃO DE PASSEIOS RESPEITAR PADRÃO CONSTANTE NO SITE BC.SC.GOV.BR *RESPEITAR AS DEMAIS DISPOSIÇÕES DO DECRETO Nº 10215/2020- PLANO DE MANEJO APA COSTA BRAVA. *CONSULTA DE VIABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO EXPEDIDA CONFORME ARTIGO Nº 122 DA LEI 2686/2006. *PARA ZONA ZP-2 UTILIZAR OS ÍNDICES URBANÍSTICOS DA TABELA Nº 02 DO PLANO DE MANEJO APA COSTA BRAVA. - Declividade máxima do passeio público - 3%. - Declividade máxima de rampa para PCD/PNE - 8,33%. - Obrigatório uso de caixa para correspondência. - Rampa de acesso à veículos em edificações multifamiliares e comerciais - Início somente a partir do RECUO da EDIFICAÇÃO. - Em terrenos de esquina obrigatório executar passeio com rampa para PCD/PNE conforme NBR 9050/2015 e NBR 16537/2016. - Durante a execução da obra, obrigatório manter placa de obra padrão conforme Lei nº 1682/97.			
ESTE FORMULÁRIO É VINCULADO À 1ª VIA DO REQUERENTE, ARQUIVADA NO PROTOCOLO GERAL DA PMBC.			
		DATA:	10/03/22
(assinatura do responsável)			



ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

ANEXO 5 – Consulta de Viabilidade Ambiental



1Doc

Protocolo 7- 20.754/2022

De: Camila S. - SMA - DEDA

Para: Representante: ALESSANDRO BENDER DA SILVA

Data: 11/03/2022 às 14:11:56

Setores envolvidos:

SGA - DEPE, SMA - DEDA, SMA - DEFA, SMA - ADM - PROT, SPU - CGO - VC

SPU - Consulta de Viabilidade – Para fins de Construção e Regularização

Boa tarde,

Segue Parecer da Secretaria de Meio Ambiente.

Atenciosamente,

—

Camila Sardi de Lima
Analista Ambiental

Anexos:

20754_22_Alessandro_Bender_da_Silva_viab.pdf

Assinado por 1 pessoa: CAMILA SARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/312A-6E30-5098-EE26> e informe o código 312A-6E30-5098-EE26





ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço: BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC
Imóvel: Terreno

ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL



CONSULTA DE VIABILIDADE

1. IDENTIFICAÇÃO

Protocolo nº: 20754/2022
Requerente: ALESSANDRO BENDER DA SILVA **CPF/CNPJ:** 715.635.390-04
Solicitação: Consulta de Viabilidade para Construção
Endereço do imóvel: RODOVIA BR-101 E VARIANTE TÚNEL BR-101- ESTALEIRINHO **DIC:** 93558
Zoneamento: ZC1 – Zona de Conservação Especial Plana
ZP2 – Zona de Proteção Especial de Transição



2. CARACTERÍSTICAS / OBSERVAÇÕES

- Verificou-se a existência de terreno com vegetação arbórea;
- **É proibido cortar e/ou podar vegetação sem a correspondente autorização dos órgãos ambientais competentes (SEMAM ou IMA);**
- O terreno em questão está localizado na Área de Proteção Ambiental (APA) Costa Brava.
- **A APA Costa Brava segue as regras estabelecidas pelo seu Plano de Manejo que encontra-se anexo ao Decreto Municipal nº 10.215, de 28 de dezembro de 2020.**
- Esta Secretaria utiliza como fonte de consulta as Cartas Geotécnicas de Aptidão à Urbanização frente aos Desastres Naturais desenvolvido pelo Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos em parceria com a Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC. (Disponível em: http://mapgeo.cfh.ufsc.br/balneario_camboriu/) - Imagem 03;
 - De acordo com a Carta Geotécnica, parte da área se encontra em **Zona de Baixa Aptidão à Urbanização**, passível de: Deslizamentos naturais e/ou induzidos nas encostas, Alta suscetibilidade a inundação - com tempo de retorno inferior a 5 anos, Solopamento nas margens dos canais durante eventos pluviométricos intensos (temporais de verão). Desta maneira, recomenda-se a não aprovação de lotes para ocupação permanente nestas áreas.
 - De acordo com a Carta Geotécnica, parte da área se encontra em **Zona de Média Aptidão à Urbanização**, passível de: possibilidade de ocorrência de deslizamentos naturais e/ou induzidos. Desta maneira, recomenda-se a aprovação de projeto condicionada à apresentação de projeto de estabilidade de taludes de edificação projetada, apoiado em sondagens de simples reconhecimento de subsolo, ensaios de cisalhamento direto e em análises de estabilidade, sempre que houver a previsão de cortes ou aterros com altura superior a 1,5 metros;
- Deve-se respeitar as restrições impostas pelos art. 30 e 31 da Lei nº 11428/06 - Lei da Mata Atlântica; e as Instruções Normativas 24 e 57 do Instituto do Meio Ambiente – IMA/SC para a supressão de vegetação;
- Terrenos localizados na APA Costa Brava possuem índices específicos para cobertura vegetal que devem ser respeitados conforme Plano de Manejo;
- Deve-se respeitar área non-aedificandi de 50,00m do Eixo BR-101 (35,00m + 15,00m);

3. IDENTIFICAÇÃO DOS EXEMPLARES ARBÓREOS EXISTENTES

- Existência de densa vegetação arbórea em área de domínio Mata Atlântica no interior do terreno

4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DO PROJETO

- Projetos arquitetônico e hidrossanitário aprovados pelas Secretarias de Planejamento e de Saúde e Saneamento;
- Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), consoante com a Lei Municipal nº 2508/2005 e Decreto Municipal 5125/2008;
 - No PGRCC deverá constar: Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica; nome do transportador cadastrado pelo Município; Área receptora licenciada por Órgão Ambiental competente (identificando o número da licença e órgão emissor).

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo Rua Angelina, final - Bairro dos Municípios – Parque Natural Municipal
Raimundo Malta - CEP 88.337-470 Fone (47) 3267-7080 Página 1

Assinado por: CAMILA SARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://br.doc.com.br/verificacao/312A-6E30-5098-EE26>





ALESSANDRO BENDER
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-SC 022670 | CNAI 24.388
47 99989 2332 | www.avaliacaosc.com.br
atendimento@avaliacaosc.com.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço **BR 101- KM 139 – Variante Túnel BR 101
Estaleirinho / Balneário Camboriú / SC**

Imóvel **Terreno**

ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL



CONSULTA DE VIABILIDADE

- Caso o empreendimento a ser implantado estiver na listagem das atividades sujeitas ao Licenciamento Ambiental, conforme Anexo VI da Resolução CONSEMA n. 098/2017, apresentar, nesta Secretaria, a **Licença Ambiental de Instalação** ou **Certidão de Conformidade Ambiental** emitidos pelo IMA – Instituto do Meio Ambiente;
- Caso houver necessidade de movimentação de terra, apresentar projeto de terraplanagem, acompanhada da anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT) e memorial descritivo, respeitando as áreas não edificantes e de vegetação existentes sem autorização para supressão. Essa movimentação de terra deve estar contemplada no Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;
- Caso não houver necessidade de movimentação de terra, apresentar declaração que não haverá tal atividade, assinada pelo Responsável Técnico;
- Planta de Declividade do terreno indicando área superior a 30%, além do Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado;
- Caso houver necessidade de Corte de Vegetação, apresentar autorização para supressão emitida pelo Órgão Ambiental competente (SEMAM ou IMA);
- Caso não houver necessidade de Corte de Vegetação, apresentar declaração que não haverá supressão assinada pelo Responsável;

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Todos os projetos deverão respeitar as diretrizes do Plano Diretor Municipal, Plano de Manejo da APA Costa Brava e a Legislação Ambiental em vigor;
- Este Parecer não exonera o Requerente do cumprimento de embargos, bem como quaisquer processos relativos à área em questão;
- **Este parecer não autoriza corte de vegetação;**
- Qualquer infração ao presente Parecer implicará no imediato embargo dos serviços e sujeitará o autor às sanções previstas na legislação vigente.

Balneário Camboriú, 11 de março de 2022.

Assinado por 1 pessoa: CAMILA SARDI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.idoc.com.br/verificacao/312A-6E30-5098-EE26> e informe o código 312A-6E30-5098-EE26

Balneário Camboriú - Capital Catarinense do Turismo Rua Angelina, final - Bairro dos Municípios – Parque Natural Municipal
Raimundo Malta - CEP 88.337-470 Fone (47) 3267-7080 Página 2

