

LAUDO DE AVALIAÇÃO



R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

R&N Engenharia e Avaliações

Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende

Engenheira Civil Crea PR 114918/D.

41 99640-3878

Rua Mauro Orlei Hoffmann, 73 - sobrado 03 Capão da Imbuia, Curitiba, PR

- **Solicitante:** CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SANTA CATARINA – CRA-SC
- **Finalidade do laudo:** Valor de Mercado de Compra e Venda e de locação
- **Objeto:** Sala Comercial (Sala 2)
- **Endereço:** Rua Paul Zimmermann, 118, Edifício Atenas- Loja 2 - Térreo - Centro- Blumenau/SC- CEP 89.010-170
- **Coordenada geográfica do avaliando:** Latitude: 26°54'54.8"S, Longitude 49°04'15.9"W.
- **Proprietário do imóvel:** CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SANTA CATARINA – CRA-SC
- **Área do Avaliando:** 38,35m²

- **Resultado da avaliação:**
 - 1) **Locação**
 - **Valor Mínimo:** R\$ 1.510,00
 - Valor Médio: R\$ 1.587,00
 - Valor Máximo: R\$ 1.682,00
 - 2) **Venda:**
 - **Valor Mínimo:** R\$ 219.373,00
 - Valor Médio: R\$ 237.714,00
 - Valor Máximo: R\$ 262.506,00
 - **Classificação quanto a liquidez:** liquidez alta
 - **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
 - **Especificação da avaliação (venda):** Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão: III
 - **Especificação da avaliação (locação):** Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão: III

- **Nome da Empresa:** Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda.
- **CNPJ:** 47.799.315/0001-04
- **Dados do avaliador:** Elaine C. Rocha Conceição de Resende, CREA PR 114918/D,
- **CPF:** 056.094.839-56

23 de outubro de 2025



SUMÁRIO

1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES.....	4
5	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
6	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
7.1	CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	7
8	METODOLOGIA APLICADA.....	7
8.1	NORMATIZAÇÃO	7
8.2	METODOLOGIA	7
8.3	PESQUISA DE MERCADO	8
8.4	TRATAMENTO ESTATÍSTICO	8
9	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	9
10	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	10
11	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	10
12	ANEXOS A - VENDA	11
13	ANEXOS B - LOCAÇÃO	28
14	ANEXO C - FOTOS AVALIANDO	46
15	ANEXO D - DOCUMENTO DO AVALIANDO	48
16	ANEXO E: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART	51



1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO

O presente laudo foi solicitado pelo Conselho Regional de Administração de Santa Catarina, CNPJ: 76.557.032/0001-54 que é proprietária do imóvel avaliando.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificar o Valor de Mercado de um imóvel Urbano, sala comercial, objeto desta avaliação.

3 FINALIDADE

Este laudo tem a finalidade de inferir valores de mercado para o imóvel em análise, podendo ser utilizado em possível acordo entre o proprietário e interessados na compra ou na locação.

4 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Em informações coletadas in loco quando da vistoria do imóvel avaliando, realizada em 23/10/2025.
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé.
- É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; que as abaixo se encontra a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida:

- 1) Certidão nº 20.247 – 1º Registro de Imóveis de Blumenau.
- 2) Nesta avaliação considerou-se que toda a documentação se encontrava correta e devidamente regularizada.

Ressalto que não possuo nenhum interesse pessoal atual ou futuro na propriedade objeto deste laudo.

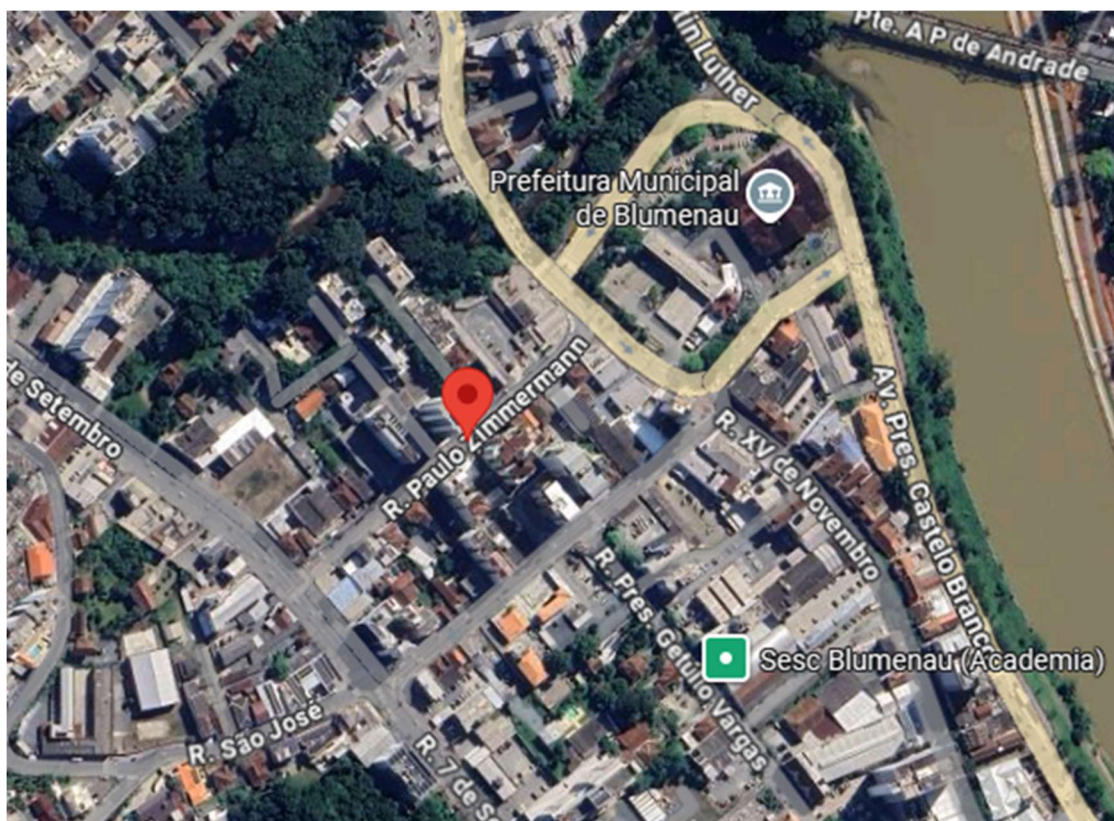
Todos os dados de pesquisa de mercado utilizados na presente avaliação são referentes aos meses de Outubro 2025.

5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel, objeto dessa avaliação, tem área privativa construída de 26,04m² de área privativa e 12,31 m² de área comum, totalizando 30,35m² de área construída, sendo uma fração ideal de 5,88m² de solo.

Trata-se de um imóvel comercial, composto por 1 sala e 1 banheiro. O forro é em pvc, revestimento de piso cerâmico, paredes em alvenaria com pintura. As esquadrias são em alumínio e madeira.

FIGURA 1– IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



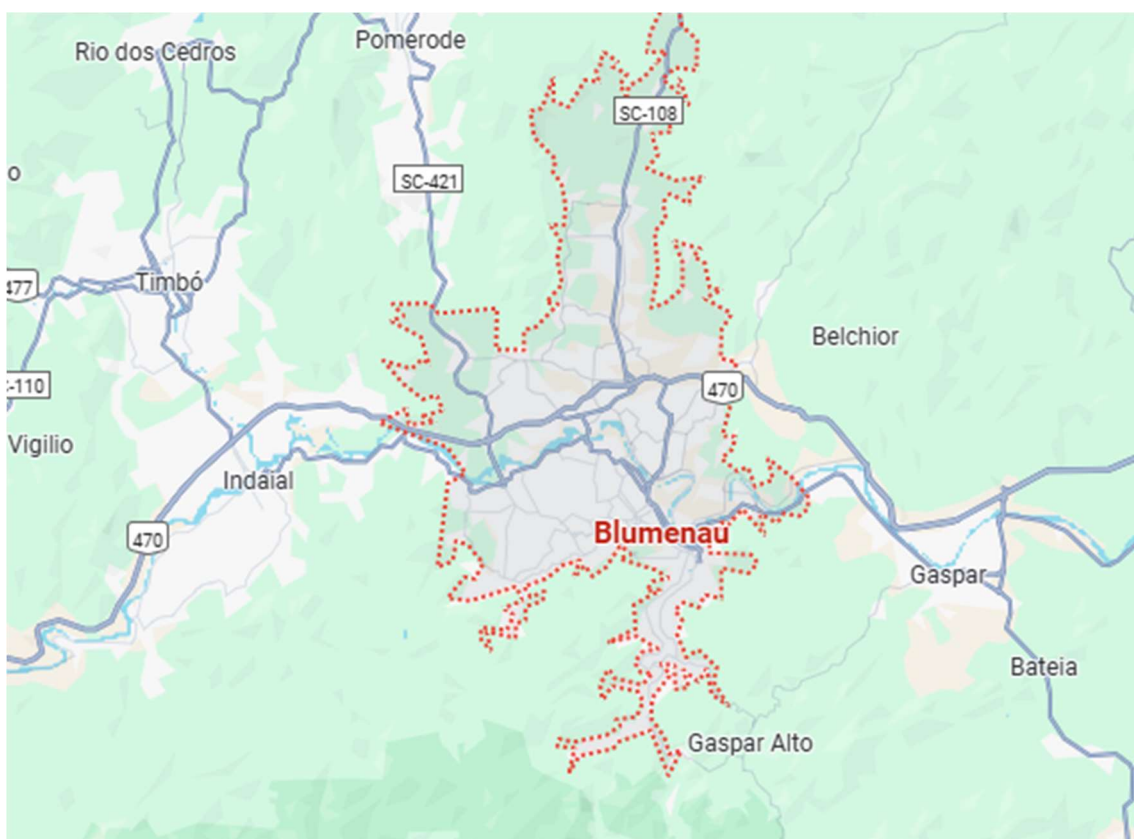
FONTE: Google Maps (2025).

6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Blumenau é conhecida em todo o Brasil como uma das cidades com maior influência germânica em sua cultura e história. Fundada em 1850 pelo filósofo alemão Hermann Bruno Otto Blumenau, a cidade guarda fortes características européias, encantando visitantes do Brasil e exterior por sua arquitetura, gastronomia, natureza, indústrias, chope gelado e festas. Localizada estrategicamente próxima as importantes cidades do Mercosul e da estrutura portuária do Estado, é referência na educação, infraestrutura e mão de obra qualificada.

A cidade é um excelente centro de compras, oferecendo produtos como cristais e artigos têxteis, reconhecidos nacionalmente e internacionalmente.

FIGURA 2 – IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DE BLUMENAU



FONTE: Google Maps (2025).

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Nos últimos anos, Blumenau mostra um comportamento estável no mercado imobiliário. A cidade, que possui uma economia diversificada com setores como têxtil, metalúrgico e de tecnologia, também tem visto um crescimento no segmento de serviços, o que fortalece ainda mais a demanda por imóveis comerciais e residenciais.

O mercado imobiliário Blumenauense tem atraído muitos olhares, especialmente devido à qualidade de vida proporcionada pela cidade.

Os preços dos imóveis, embora tenham registrado uma valorização significativa nos últimos anos, continuam sendo considerados acessíveis quando comparados com outras cidades do mesmo porte.

Esse fator atrai não apenas os moradores da região, mas também muitos investidores e pessoas de outras cidades e estados em busca de uma vida mais tranquila e com boas oportunidades de crescimento.

O imóvel avaliado apresenta alta liquidez, dada localização privilegiada. A região do imóvel está dotada de infraestrutura urbana ampla, tais como pavimentação do tipo asfáltica, acesso a estacionamento urbano, energia elétrica, telefonia, água potável, coleta de lixo, esgoto sanitário, transporte coletivo, saúde, escolas, segurança entre outros.

7.1 CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- a) Liquidez: ALTA;
- b) Desempenho de mercado: CRESCIMENTO;
- c) Número de ofertas: ALTA;
- d) Absorção pelo mercado: ALTA
- e) Público alvo para absorção do bem: EMPRESAS PRIVADAS, ÓRGÃOS PÚBLICOS;
- f) Facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO.

8 METODOLOGIA APLICADA

8.1 NORMATIZAÇÃO

Para esta avaliação foram utilizadas as diretrizes constantes na NBR 14653-2 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e NBR 14653-1 de 2019, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 METODOLOGIA

Os métodos recomendados pela norma NBR 14653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;**
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;

4. Método Evolutivo.

O método comparativo direto de dados de mercado é baseado no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados constituintes da amostra. Para a composição final do valor de mercado do imóvel, e devido à alta capacidade de coleta de amostras representativa e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação seria o MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado, com aplicação inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

8.3 PESQUISA DE MERCADO

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca por imóveis semelhantes, estendendo-se a bairros vizinhos, levantando em consideração os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa buscaram-se elementos que por sua finalidade assemelhassem o máximo com o imóvel objeto dessa avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram coletados 25 elementos (vide anexo) para venda e 37 para locação, com aproveitamento de 18 e 26, respectivamente. Todos os dados utilizados para o desenvolvimento desta avaliação são relativos à oferta no bairro do imóvel avaliando ou em bairros vizinhos.

Data da pesquisa: outubro de 2025. Vide planilha de dados e fotos dos elementos em anexo.

8.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A inferência estatística tem como objetivo estimar as características da população (parâmetros) a partir dos conhecimentos das características de uma amostra dela extraída (estatísticas). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população. Nos modelos inferidos no mercado imobiliário utiliza-se a estatística paramétrica, que consiste em estabelecer as relações entre os parâmetros da população e os seus respectivos estimadores, calculados com base em uma amostra representativa extraída desta população. Após sumarização dos dados, parte o avaliador em busca de modelos explicativos do mercado, utilizando técnicas de inferência estatística. Na realidade, estes modelos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não leva em conta todas as informações, mas é constituído considerando-se apenas uma parte do mesmo (amostra), necessitando de cuidados científicos na sua elaboração, para fornecer respostas confiáveis e válidas. Existem alguns sistemas (softwares) disponíveis no mercado para o

tratamento de dados por regressão. Para o cálculo inferencial estatísticos deste trabalho, utilizou-se o software SISDEA, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas de Engenharia.

Após os tratamentos através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e importantes:

- Área: Variável quantitativa, decrescente, que representa a construída dos imóveis da amostra. Amplitude das amostras 36,00 m² a 215,00 m² (venda) e 25,00m² a 100,00m² (locação);
- Valor unitário: Variável dependente, é o preço unitário do imóvel. Amplitude da amostra: R\$ 3,720,93 a R\$ 8.837,21 (venda) e R\$ 23,33 a R\$ 56,45 (locação);
- Vagas de Garagem: Variável quantitativa, crescente, que representa a quantidade de vagas dos elementos amostrais. Amplitude da amostra: 0 a 3 (venda) e 0 a 4(locação).
- Renda IBGE: Variável numérica, do tipo proxy, que representa a renda média domiciliar da população na região do imóvel, conforme dados do Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Amplitude da Amostra: 3.987,90 a 8.168,04 (venda) e 2.567,99 a 15.674,63;

No modelo estatístico foram utilizadas efetivamente 4 variáveis, para locação e para venda, sendo uma dependente (Valor unitário) e 3 independentes (Área, IBGE, Vaga de Garagem). Outras variáveis foram testadas, porém não atenderam às exigências da NBR 14.653-2 e foram removidas do modelo estatístico.

9 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do laudo, foram coletados 25 dados de mercado para venda e 37 dados para locação com características semelhantes ao avaliado, efetivamente utilizados no modelo de venda, 18 e 26 para locação.

Os cálculos e a equação adotada estão apresentados detalhadamente em anexo.

O coeficiente de correlação obtido nesta inferência foi de 0,7884772, que indica que 78,84% da variação total da variável dependente está sendo explicada pelo modelo estatístico para venda e 0,7588515 (75,88%) da variação total da variável dependente para locação, sendo o percentual restante relativo a outros atributos que não foram detectados em campo.

O modelo desta avaliação, obteve uma Amplitude em torno do valor médio de 19,06% e 11,66% respectivamente, para venda e locação, para um Nível de **Confiança de 80%**, que define a probabilidade de nele estar contido o real valor buscado em uma avaliação. De acordo com esse resultado, atingindo, portanto, um percentual inferior a 20%, define-se desta forma a **Precisão de Grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve um total de **16 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação II**.

- Grau de Fundamentação: **Grau II (venda e locação)**
- Grau de Precisão: **Grau III (venda e locação)**

Vide tabelas em anexo.

10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Atribui-se para o imóvel avaliando o valor médio encontrado em virtude da qualidade superior. Utilizando-se ainda o arredondamento permitido por norma (1%) adota-se para o imóvel, na data de 23 de outubro de 2025, o seguinte valor de mercado:

VALOR DE MERCADO ADOTADO

Locação mensal: R\$ 1.510,00 (hum mil e quinhentos e dez reais)

Venda: R\$ 219.373,00 (duzentos e dezenove mil e trezentos e setenta e três reais)

11 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza a norma brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta da Engenheira Civil Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende, CPF: 056.094.839-56, registrada no Conselho de Engenharia e Agronomia no Estado do Paraná (CREA/PR) sob o nº 114918/D.

Empresa: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda.

CNPJ: 47.799.315/0001-04

Representante Legal e Técnico: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende

CPF: 056.094.839-56

CREA: PR 114918/D.



12 ANEXOS A - VENDA

ANEXO A1: FOTOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO;

ANEXO A2: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS;

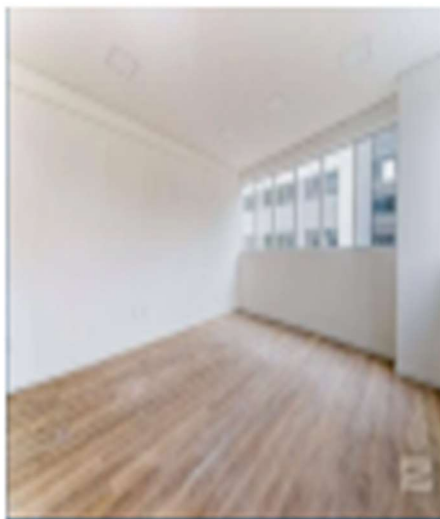
ANEXO A3: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS;



ANEXO A1: FOTOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO



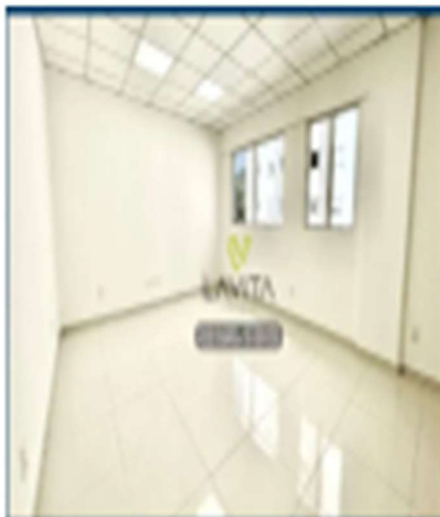
01



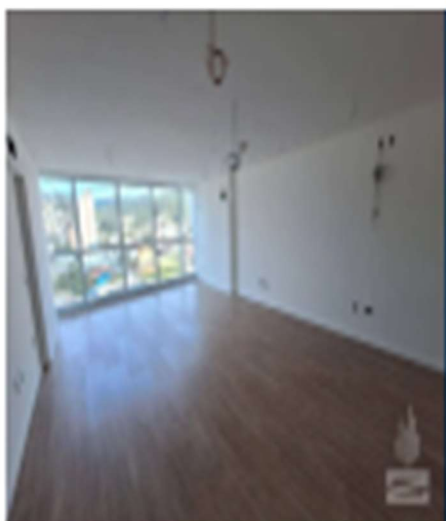
04



02



05



03



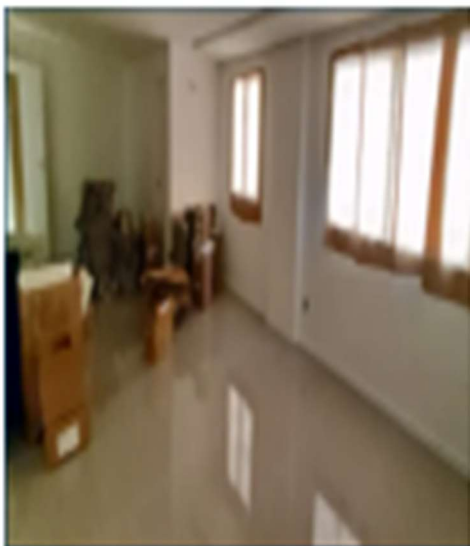
06



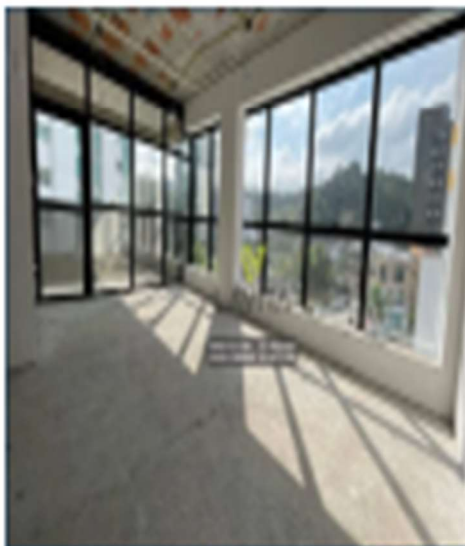
07



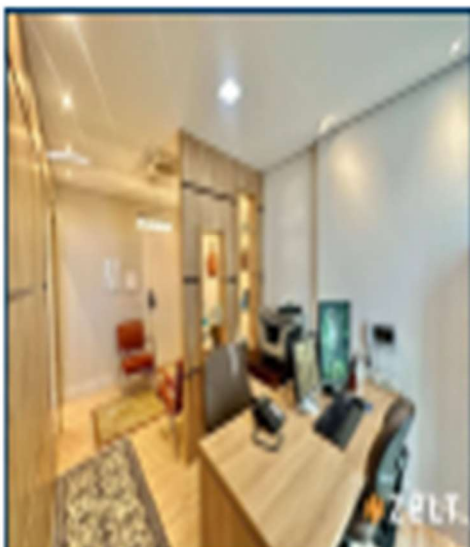
10



08



11



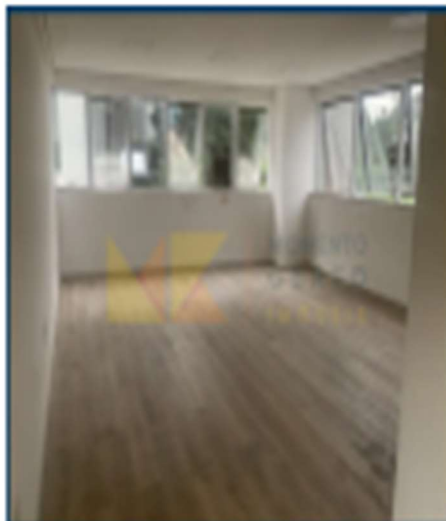
09



12



13



16



14



17



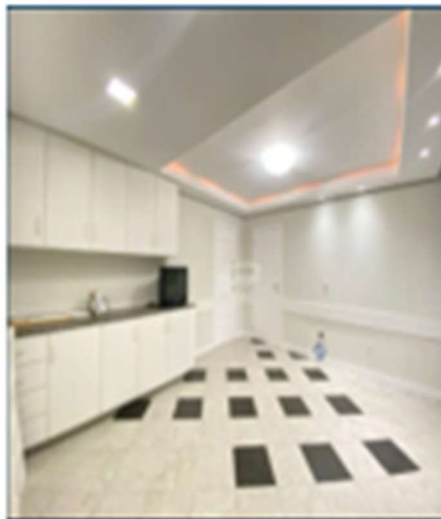
15



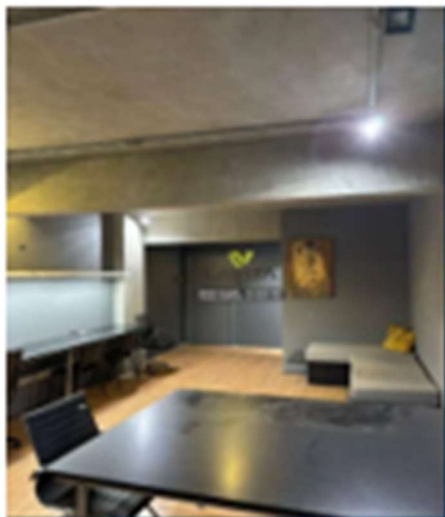
18



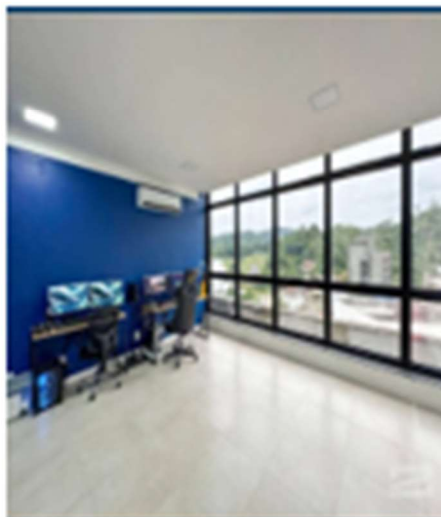
19



22



20



23



21



24



25

ANEXO A2: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	ELAINE
Modelo:	BLUMENAU-SC VENDA
Data do modelo:	terça-feira, 21 de outubro de 2025
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
ID	Texto	Texto	Sim
Município	Texto	Texto	Sim
Bairro	Texto	Texto	Sim
Endereço	Texto	Texto	Sim
Latitude	Texto	Texto	Sim
Longitude	Texto	Texto	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa	Não
Contato	Texto	Texto	Sim
Telefone do contato	Texto	Texto	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda IBGE	3.987,90	8.168,04	4.180,14	5.853,20
Vagas de Garagem	0,00	3,00	3,00	1,11
Área total	36,00	215,00	179,00	61,78
Valor unitário	3.720,93	8.837,21	5.116,28	6.318,15

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7884772 / 0,7234916
Coeficiente de determinação:	0,6216964
Fisher - Snedecor:	7,67
Significância do modelo (%):	0,28

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	7,669
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	17		

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

1/Valor unitário = $+0,0005588680686 - 4,896663745E-05 * \ln(\text{Renda IBGE}) - 1,894359934E-05 * \text{Vagas de Garagem} + 8,772778097E-07 * \text{Área total}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda IBGE	$\ln(x)$	-1,73	10,63
Vagas de Garagem	x	-1,82	9,07
Área total	x	4,12	0,10
Valor unitário	1/y	2,22	4,32

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	-0,46	-0,32	-0,40
Vagas de Garagem	x2	-0,46	0,00	0,44	0,13
Área total	x3	-0,32	0,44	0,00	0,71
Valor unitário	y	-0,40	0,13	0,71	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	0,49	0,22	0,42
Vagas de Garagem	x2	0,49	0,00	0,54	0,44
Área total	x3	0,22	0,54	0,00	0,74
Valor unitário	y	0,42	0,44	0,74	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00019600	0,00016100	0,00003500	18,0665%	1,101482	0,02138500
4	0,00012600	0,00012100	0,00000600	4,5902%	0,180580	0,00528000
5	0,00012500	0,00013400	-0,00000900	-7,1399%	-0,277619	0,00450700
7	0,00013400	0,00017200	-0,00003700	-27,7500%	-1,159921	0,08727700
8	0,00011300	0,00013700	-0,00002300	-20,6780%	-0,727849	0,03020500
10	0,00024200	0,00020400	0,00003800	15,7991%	1,191397	0,08115500
11	0,00012100	0,00017200	-0,00005100	-41,7226%	-1,572022	0,16031000
12	0,00015700	0,00015300	0,00000400	2,3808%	0,116243	0,00076800
13	0,00026900	0,00028500	-0,00001600	-5,9232%	-0,495168	4,39826800
15	0,00017000	0,00018600	-0,00001700	-9,8133%	-0,517606	0,03079800
16	0,00013200	0,00013400	-0,00000100	-1,0695%	-0,044031	0,00070700
17	0,00013000	0,00015600	-0,00002500	-19,3375%	-0,783793	0,04066600
18	0,00015000	0,00014000	0,00001000	6,4516%	0,301029	0,00734600
20	0,00013700	0,00017100	-0,00003400	-24,9980%	-1,066737	0,07702700
21	0,00020800	0,00019100	0,00001700	8,2899%	0,537223	0,00753400
22	0,00022000	0,00019100	0,00002900	13,2715%	0,908221	0,03957800
24	0,00021100	0,00015400	0,00005700	26,9740%	1,771348	0,17795200
25	0,00020800	0,00019100	0,00001700	8,2899%	0,537223	0,00753400

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

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

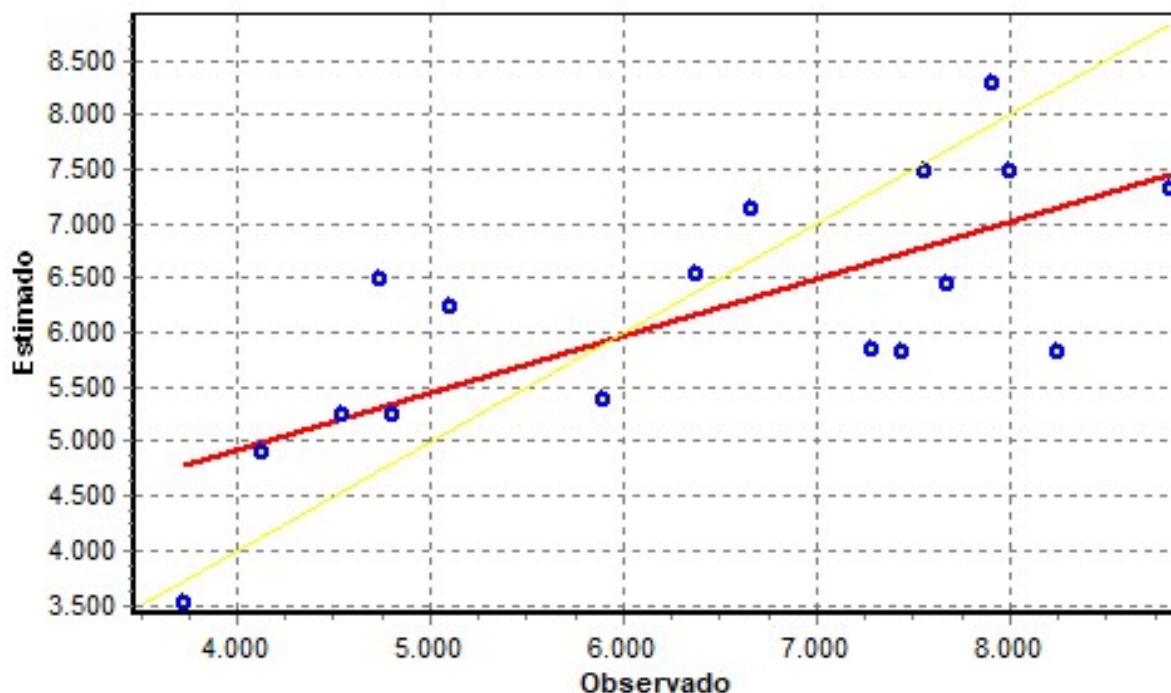
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5, e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			II

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

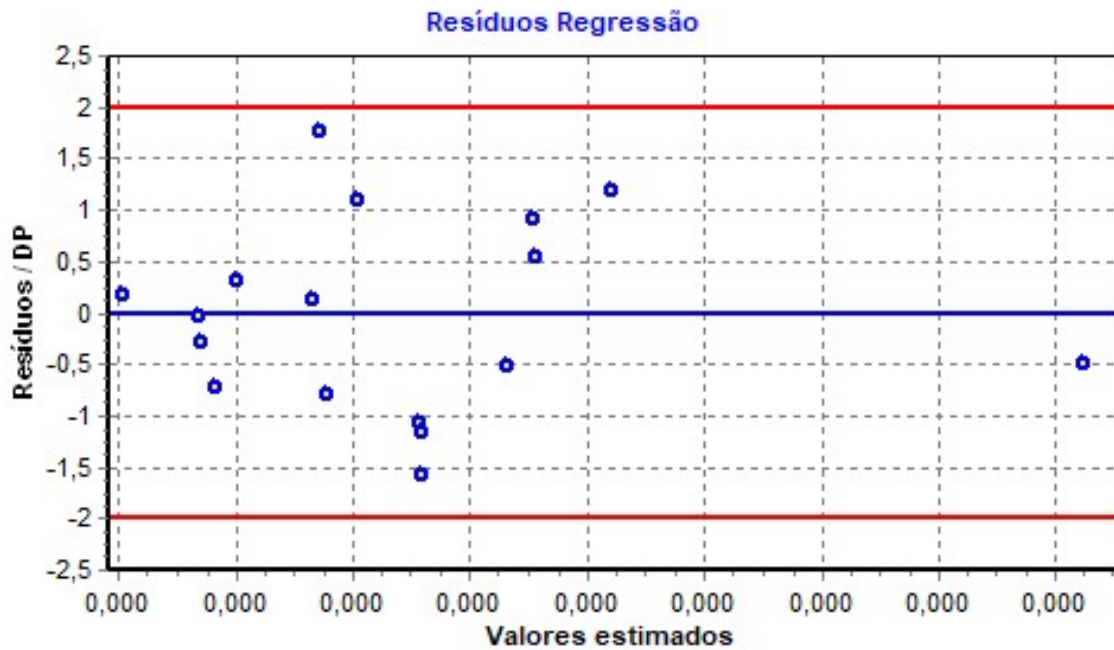
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR	III		

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

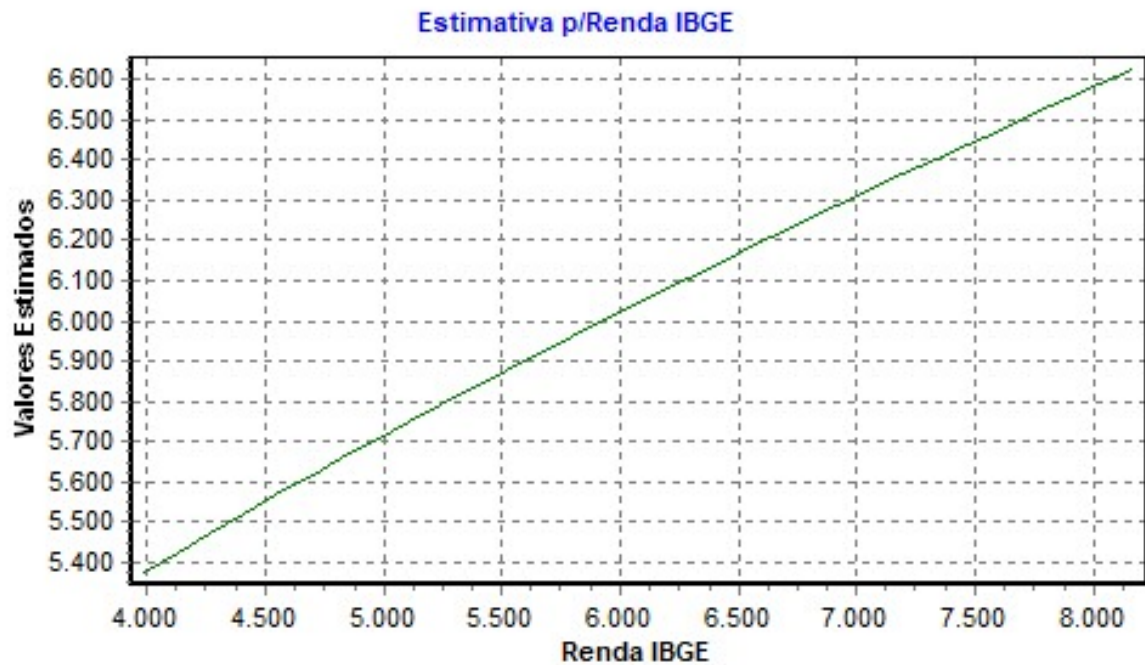
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



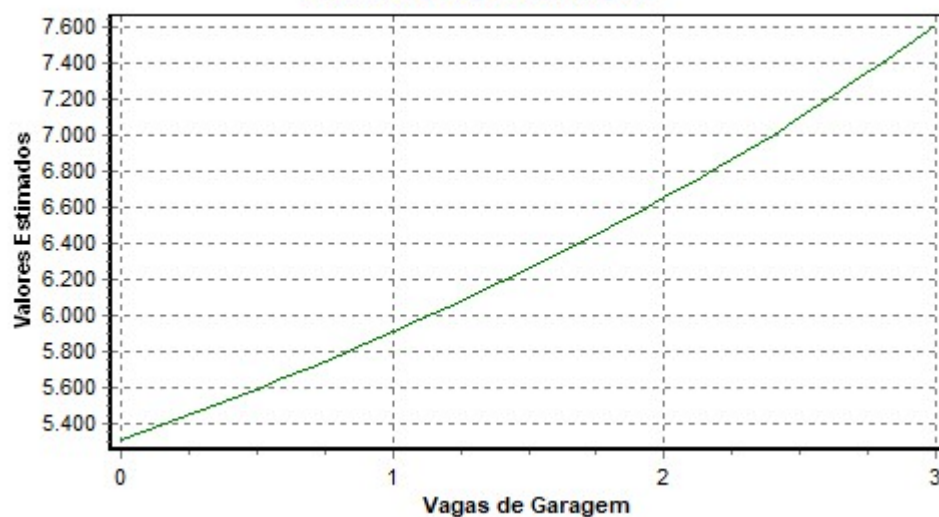
Resíduos da Regressão Linear



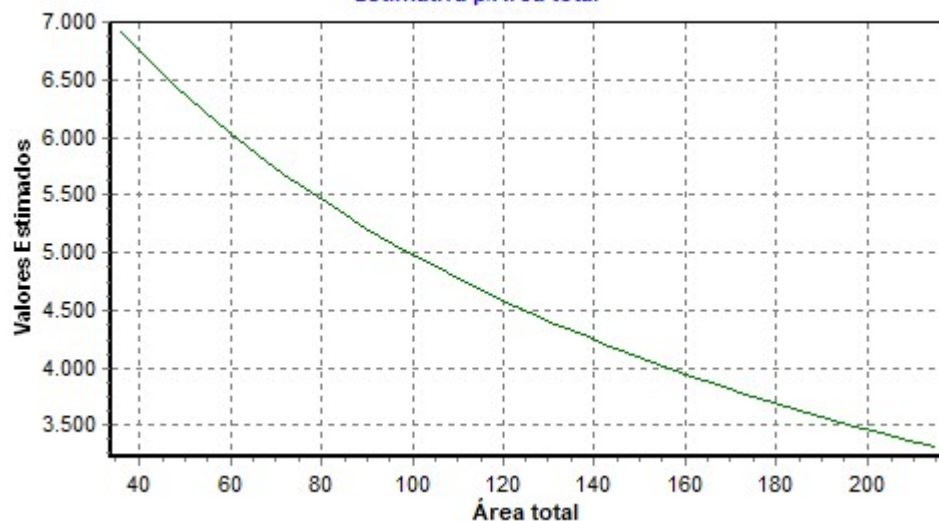
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Estimativa p/Vagas de Garagem



Estimativa p/Área total



18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.663,66	8,63%	
Valor Médio	6.198,55	-	III
Valor Máximo	6.845,01	10,43%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ID	1	-
Município	Blumenau-sc	-
Bairro	Centro	-
Endereço	Rua Paul Zimmermann,118, Edifício Atenas- Loja 2	-
Latitude	26.54548	-
Longitude	49.04159	-
Renda IBGE	4.531,47	Não
Vagas de Garagem	1,00	Não
Área total	38,35	Não
Contato		-
Telefone do contato		-

ANEXO A3: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elementos com * foram desabilitados

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ID	Município	Bairro	Endereço
1		1	Blumenau	Ponta Aguda	Rua Bogotá, Nº 20
2	*	2	Blumenau	Centro	Rua Alwin Schrader, Nº 223
3	*	3	Blumenau	Velha	Rua Doutor Léo de Carvalho, Nº 74
4		0	Blumenau	Centro	Rua Alwin Schrader, Nº 223
5		5	Blumenau	Vila Formosa	Rua Hermann Huscher, Nº 113
6	*	6	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 140
7		8	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 132
8		9	Blumenau	Vila Formosa	Rua Hermann Huscher, Nº 113
9	*	10	Blumenau	Velha	Rua Doutor Léo de Carvalho, Nº 74
10		11	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 220
11		12	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 132
12		13	Blumenau	Vila Formosa	Rua Hermann Huscher, Nº 113
13		14	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 220
14	*	15	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 132
15		16	Blumenau	Centro	Alameda Rio Branco, Nº 14
16		17	Blumenau	Centro	Rua Alwin Schrader, Nº 723
17		18	Blumenau	Vila Formosa	Rua Hermann Huscher, Nº 202
18		20	Blumenau	Centro	Rua Paulo Zimmermann, Nº 118
19	*	21	Blumenau	Vila Nova	Rua Emiliano Júlio de Oliveira, Nº 71
20		22	Blumenau	Centro	Rua 15 de Novembro, Nº 1336
21		23	Blumenau	Victor Konder	Avenida Martin Luther, Nº 172
22		26	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 297
23	*	27	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 140
24		29	Blumenau	Centro	Rua Sete de Setembro, Nº 265
25		31	Blumenau	Victor Konder	Avenida Martin Luther, Nº 176

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Contato	Telefone do contato
1		-26,9048	-49,065456	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
2	*	-26,921993	-49,055565	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
3	*	-26,914502	-49,088106	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
4		-26,921993	-49,055565	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
5		-26,932592	-49,063075	La Vita Imóveis	4732856806
6	*	-26,928842	-49,056586	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
7		-26,928624	-49,056647	Dinamica Assessoria Imobiliaria Ltda Me	4730373777
8		-26,932592	-49,063075	Dinamica Assessoria Imobiliaria Ltda Me	4730373777
9	*	-26,914502	-49,088106	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
10		-26,929182	-49,056353	La Vita Imóveis	4732856806
11		-26,928807	-49,056507	La Vita Imóveis	4732856806
12		-26,932592	-49,063075	Arx Imoveis Ltda	4735131368
13		-26,929182	-49,056353	Dinamica Assessoria Imobiliaria Ltda Me	4730373777
14	*	-26,928624	-49,056647	Dinamica Assessoria Imobiliaria Ltda Me	4730373777
15		-26,932591	-49,063703	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
16		-26,925012	-49,052143	Momento Certo Imobiliária	4733782528
17		-26,933164	-49,063963	Shs Imóveis	4731700126
18		-26,915204	-49,071186	Habitacao Assessoria Imobiliaria Ltda - Epp	4733228921
19	*	-26,903809	-49,092604	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
20		-26,916698	-49,067942	La Vita Imóveis	4732856806
21		-26,911414	-49,070247	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
22		-26,929693	-49,055527	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
23	*	-26,928842	-49,056586	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
24		-26,924044	-49,059873	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
25		-26,911404	-49,070255	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Renda IBGE	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	Valor total	Valor unitário
1		5.567,36	1,00	1,00	49,00	250.000,00	5.102,04
2	*	7.674,46	3,00	3,00	116,00	340.000,00	2.931,03
3	*	6.620,10	1,00	1,00	44,00	530.000,00	12.045,45
4		7.674,46	1,00	2,00	43,00	340.000,00	7.906,98
5		8.168,04	1,00	1,00	40,00	320.000,00	8.000,00
6	*	3.987,90	1,00	2,00	89,00	890.000,00	10.000,00
7		3.987,90	0,00	1,00	43,00	320.000,00	7.441,86
8		8.168,04	1,00	1,00	43,00	380.000,00	8.837,21
9	*	6.620,10	1,00	1,00	50,00	765.000,00	15.300,00
10		3.987,90	2,00	1,00	80,00	330.000,00	4.125,00
11		3.987,90	1,00	1,00	43,00	355.000,00	8.255,81
12		8.168,04	1,00	1,00	62,00	395.000,00	6.370,97
13		3.987,90	6,00	3,00	215,00	800.000,00	3.720,93
14	*	3.987,90	2,00	2,00	96,00	886.000,00	9.229,17
15		8.168,04	1,00	0,00	78,00	460.000,00	5.897,44
16		4.134,10	1,00	3,00	45,00	340.000,00	7.555,56
17		8.168,04	1,00	0,00	43,00	330.000,00	7.674,42
18		4.531,47	1,00	2,00	36,00	240.000,00	6.666,67
19	*	5.084,04	2,00	1,00	82,00	900.000,00	10.975,61
20		5.389,01	1,00	0,00	38,00	277.000,00	7.289,47
21		4.760,77	2,00	1,00	75,00	360.000,00	4.800,00
22		4.073,39	0,00	1,00	66,00	300.000,00	4.545,45
23	*	3.987,90	1,00	1,00	37,00	390.000,00	10.540,54
24		7.674,46	1,00	0,00	38,00	180.000,00	4.736,84
25		4.760,77	0,00	1,00	75,00	360.000,00	4.800,00



13 ANEXOS B - LOCAÇÃO

ANEXO B1: FOTOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO;

ANEXO B2: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS;

ANEXO B3: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS;

ANEXO B1: FOTOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO



01



05



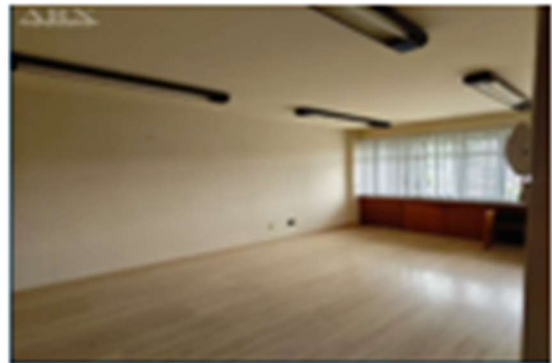
02



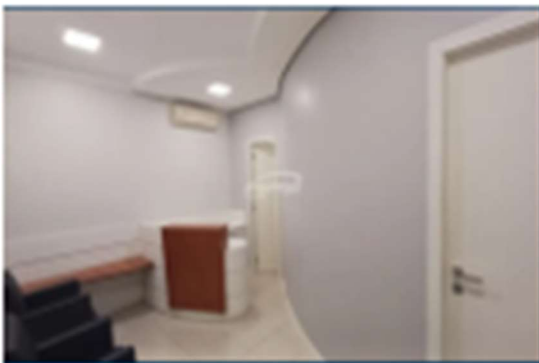
06



03



07



04



08



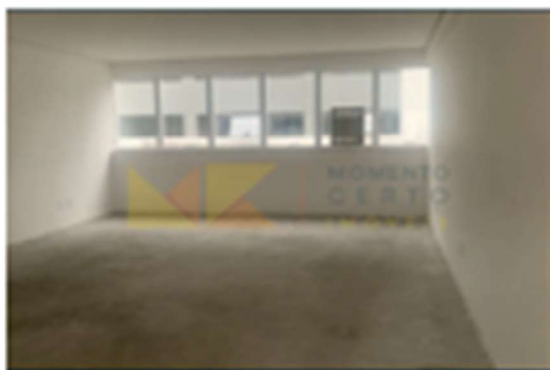
09



13



10



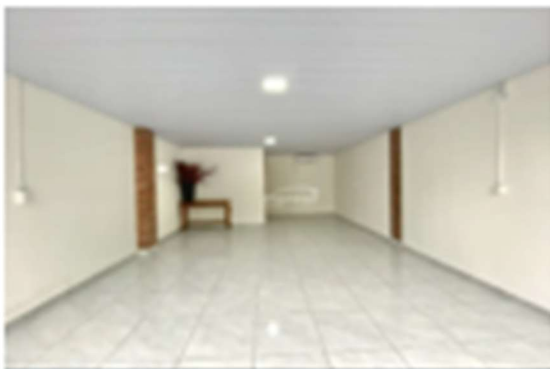
14



11



15



12



16



17



21



18



22



19



23



20



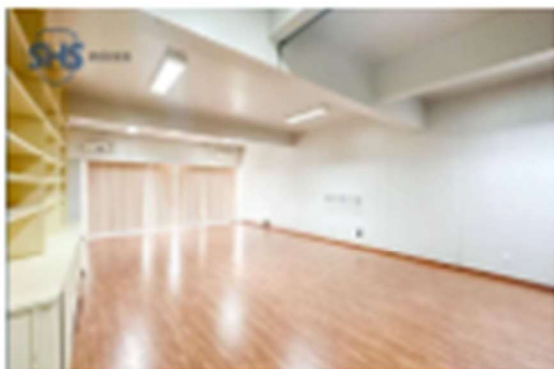
24



25



29



26



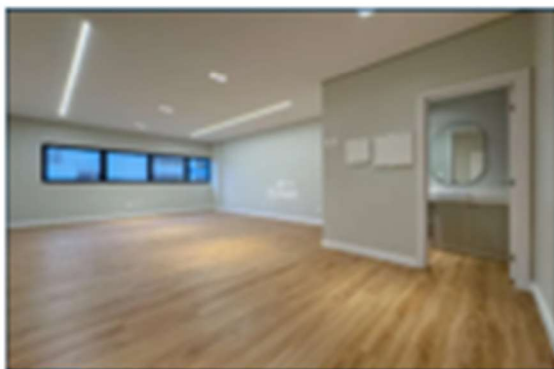
30



27



31



28



32



33



37



34



35



36

ANEXO B2: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	ELAINE
Modelo:	BLUMENAU -SC ALUGUEL
Data do modelo:	terça-feira, 21 de outubro de 2025
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	26

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
ID	Texto	Texto	Sim
Município	Texto	Texto	Sim
Bairro	Texto	Texto	Sim
Endereço	Texto	Texto	Sim
Latitude	Texto	Texto	Sim
Longitude	Texto	Texto	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Não
Contato	Texto	Texto	Sim
Telefone do contato	Texto	Texto	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda IBGE	2.567,99	15.674,63	13.106,64	5.635,05
Vagas de Garagem	0,00	4,00	4,00	1,12
Área total	25,00	100,00	75,00	51,15
Valor unitário	23,33	56,45	33,12	39,72

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7588515 / 0,7308193
Coeficiente de determinação:	0,5758556
Fisher - Snedecor:	9,96
Significância do modelo (%):	0,02

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,856	3	0,285	9,956
Não Explicada	0,631	22	0,029	
Total	1,487	25		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +4,062077073 + 1,726668278E-05 * \text{Renda IBGE} - 0,06318383995 * \text{Vagas de Garagem} - 0,008489934649 * \text{Área total}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +56,45322537 * e^{(+1,726668278E-05 * \text{Renda IBGE})} * e^{(-0,06318383995 * \text{Vagas de Garagem})} * e^{(-0,008489934649 * \text{Área total})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +58,09485311 * e^{(+1,726668278E-05 * \text{Renda IBGE})} * e^{(-0,06318383995 * \text{Vagas de Garagem})} * e^{(-0,008489934649 * \text{Área total})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+58,93348275 * e^{(+1,726668278E-05 * \text{Renda IBGE}) * e^{(-0,06318383995 * \text{Vagas de Garagem}) * e^{(-0,008489934649 * \text{Área total})}}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda IBGE	x	1,31	20,50
Vagas de Garagem	x	-1,95	6,43
Área total	x	-4,38	0,02
Valor unitário	ln(y)	30,60	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	-0,15	-0,04	0,25
Vagas de Garagem	x2	-0,15	0,00	0,17	-0,41
Área total	x3	-0,04	0,17	0,00	-0,67
Valor unitário	y	0,25	-0,41	-0,67	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	0,03	0,17	0,27
Vagas de Garagem	x2	0,03	0,00	0,15	0,38
Área total	x3	0,17	0,15	0,00	0,68
Valor unitário	y	0,27	0,38	0,68	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3,89	3,70	0,18	4,7101%	1,081286	0,04258000
2	3,76	3,85	-0,10	-2,5438%	-0,564635	0,41759600
3	3,71	3,68	0,03	0,8130%	0,178114	0,00033900
5	3,68	3,70	-0,03	-0,6969%	-0,151347	0,00042400
6	3,95	3,98	-0,03	-0,7870%	-0,183676	0,00201600
8	3,32	3,39	-0,07	-2,0069%	-0,394060	0,02603400
9	3,15	3,37	-0,22	-7,0322%	-1,308250	0,31497900
10	3,66	3,72	-0,06	-1,5574%	-0,337055	0,00221400
12	3,20	3,52	-0,32	-10,0918%	-1,907833	0,10374900
13	3,36	3,19	0,17	4,9279%	0,977574	0,24965600
14	3,63	3,62	0,01	0,2420%	0,051911	0,00025000
15	3,96	3,79	0,17	4,3576%	1,020064	0,01951400
16	3,93	3,73	0,20	5,0332%	1,168217	0,01853000

17	3,92	3,85	0,07	1,7540%	0,406367	0,00489900
18	3,80	3,68	0,13	3,2967%	0,740796	0,00586500
19	3,53	3,50	0,03	0,8142%	0,169588	0,00075500
20	3,73	3,60	0,13	3,5037%	0,771846	0,00878300
21	3,70	3,84	-0,14	-3,7466%	-0,819288	0,02083400
22	3,26	3,30	-0,04	-1,1759%	-0,226287	0,01830400
23	3,76	3,62	0,14	3,6141%	0,802199	0,02861000
24	3,54	3,64	-0,10	-2,8512%	-0,595392	0,00541300
27	3,77	3,64	0,13	3,4076%	0,758875	0,00625400
32	4,03	3,78	0,25	6,2804%	1,496160	0,11756600
34	3,73	3,70	0,03	0,8475%	0,186921	0,00064700
35	3,49	3,79	-0,30	-8,4502%	-1,743006	0,06682500
37	3,55	3,82	-0,27	-7,5349%	-1,579093	0,07042600

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

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

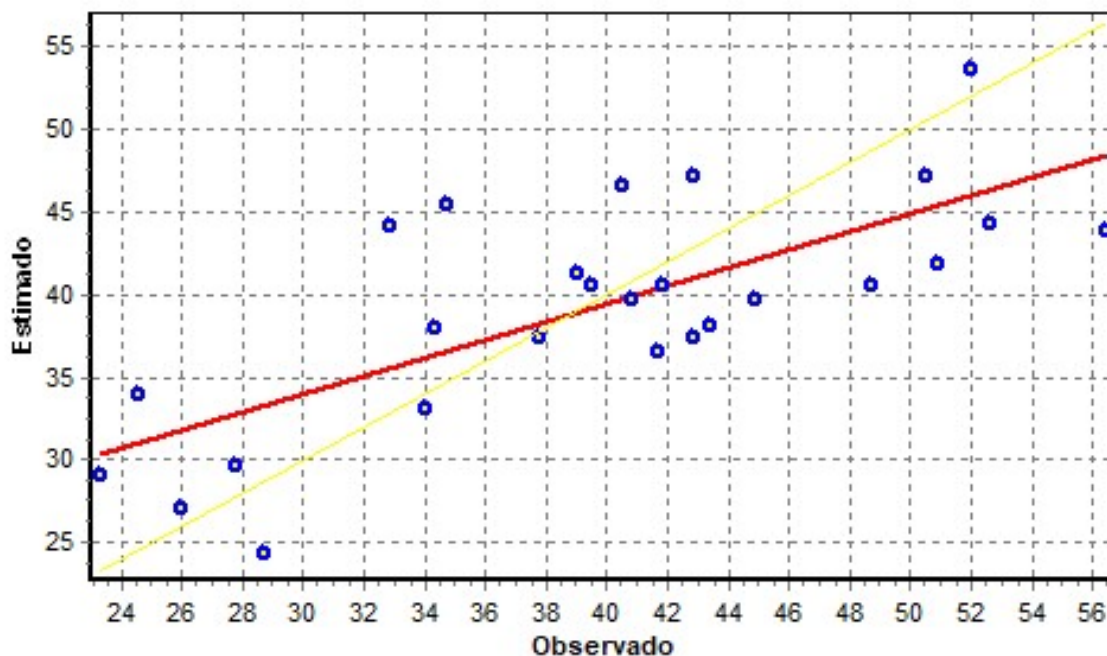
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5, e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			II

15) **TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2**

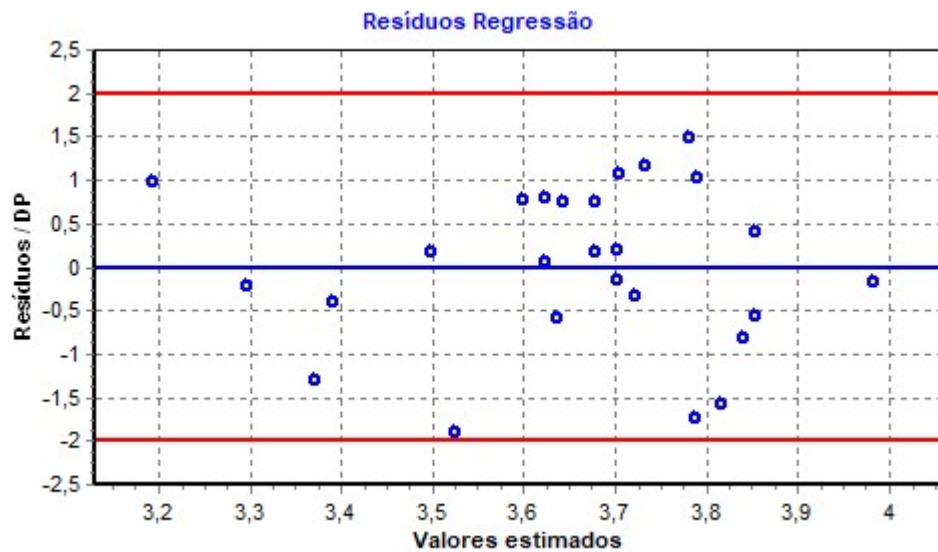
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			III

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

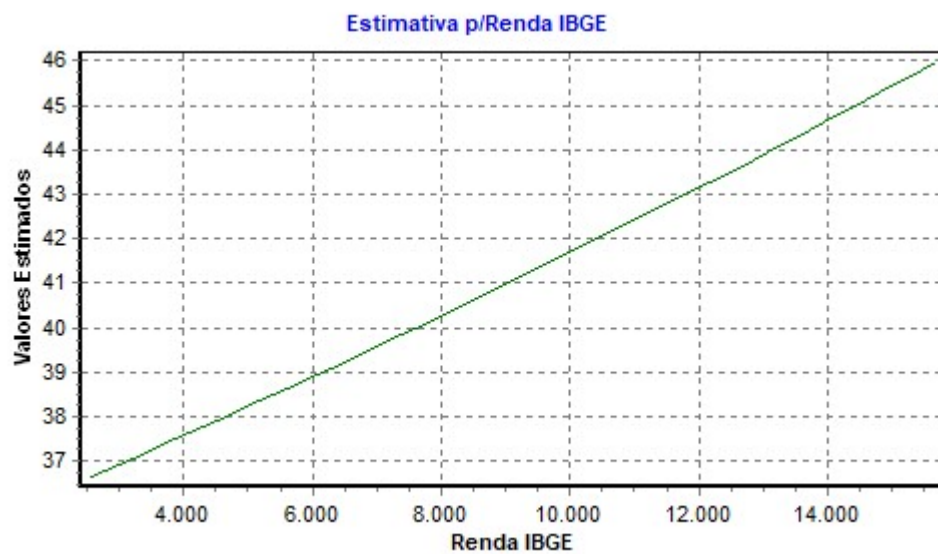
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

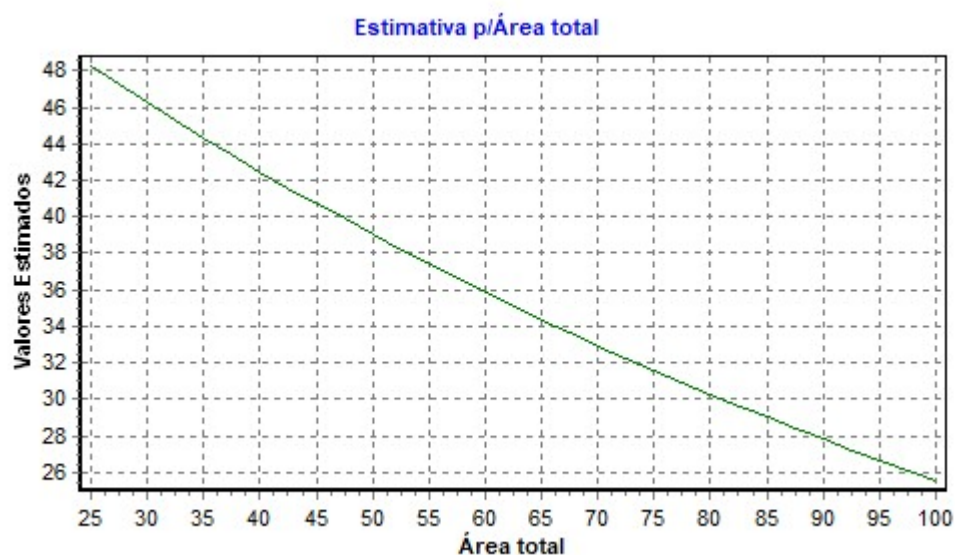
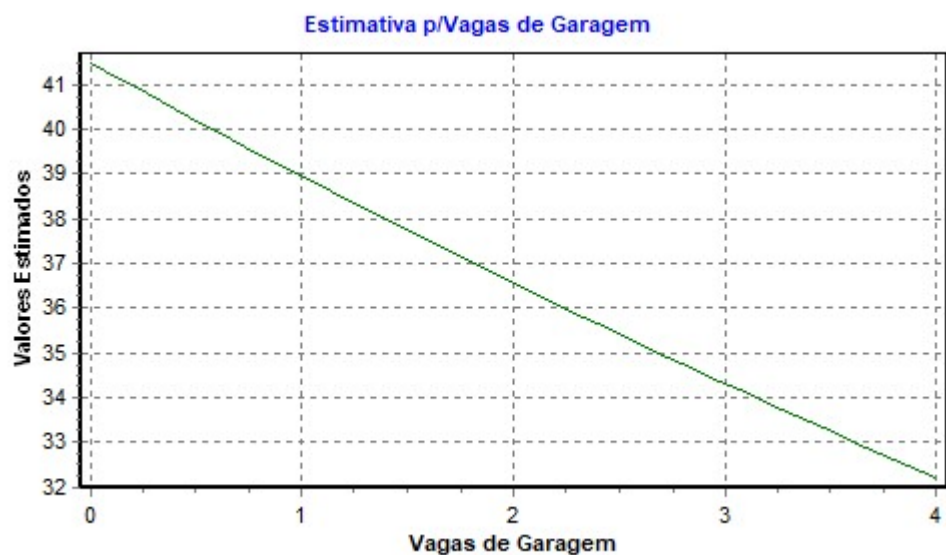


Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	39,04	40,18	40,76	5,66%	
Valor Médio	41,38	42,59	43,20	-	III
Valor Máximo	43,86	45,14	45,79	6,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ID	1	-
Município	Blumenau - Sc	-
Bairro	Centro	-
Endereço	Rua Paul Zimmermann,118, Edifício Atenas- Loja 2	-
Latitude	26.54548	-
Longitude	49.04159	-
Renda IBGE	4.531,47	Não
Vagas de Garagem	1,00	Não
Área total	38,35	Não
Contato		-
Telefone do contato		-

ANEXO B3: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ID	Município	Bairro	Endereço
1		1	Blumenau	Badenfurt	Rua Werner Duwe, Nº 445
2		2	Blumenau	Centro	Rua Coronel Vidal Ramos, Nº 949
3		3	Blumenau	Ponta Aguda	Rua Bogotá, Nº 20
4	*	4	Blumenau	Bom Retiro	Rua Floriano Peixoto, Nº 405
5		5	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 140
6		6	Blumenau	Centro	Rua Nereu Ramos, Nº 97
7	*	7	Blumenau	Centro	Rua Presidente Getúlio Vargas, Nº 196
8		8	Blumenau	Centro	Rua Padre Jacobs, Nº 159
9		9	Blumenau	Salto do Norte	Rua Professor Max Humpl, Nº 1744
10		10	Blumenau	Garcia	Rua Mâncio Costa, Nº 38
11	*	11	Blumenau	Itoupava Central	Rua Gustavo Zimmermann, Nº 3703
12		12	Blumenau	Itoupava Central	Rua Arnaldo Beck, Nº 102
13		13	Blumenau	Salto do Norte	Rua Doutor Pedro Zimmermann, Nº 351
14		14	Blumenau	Centro	Rua Alwin Schrader, Nº 223
15		15	Blumenau	Velha	Rua Jacó Brueckheimer, Nº 425
16		16	Blumenau	Vila Nova	Rua Almirante Barroso, Nº 909
17		17	Blumenau	Velha	Rua Jacó Brueckheimer, Nº 518
18		18	Blumenau	Ponta Aguda	Rua Bogotá, Nº 929
19		19	Blumenau	Centro	Rua Sete de Setembro, Nº 1574
20		20	Blumenau	Centro	Rua São Paulo, Nº 2871
21		21	Blumenau	Centro	Rua Doutor Luiz de Freitas Melro, Nº 474
22		22	Blumenau	Velha	Rua Osvaldo Bruno Werplotz, Nº 228
23		23	Blumenau	Itoupava Seca	Rua Erich Steinbach, Nº 119
24		24	Blumenau	Garcia	Rua Mâncio Costa, Nº 38
25	*	25	Blumenau	Centro	Rua Sete de Setembro, Nº 874
26	*	26	Blumenau	Centro	Rua Rodolfo Freygang, Nº 84
27		27	Blumenau	Centro	Rua Ingo Hering, Nº 20
28	*	28	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 154
29	*	29	Blumenau	Centro	Rua Presidente Getúlio Vargas, Nº 283
30	*	30	Blumenau	Centro	Rua 15 de Novembro, Nº 1408
31	*	32	Blumenau	Itoupava Norte	Rua Dois de Setembro, Nº 3999
32		33	Blumenau	Badenfurt	Rua Werner Duwe, Nº 447
33	*	34	Blumenau	Itoupava Seca	Rua Almirante Barroso, Nº 1009
34		35	Blumenau	Garcia	Rua Prefeito Frederico Busch Júnior, Nº 132
35		36	Blumenau	Itoupava Norte	Rua Dois de Setembro, Nº 4690
36	*	37	Blumenau	Centro	Rua Sete de Setembro, Nº 1665
37		38	Blumenau	Centro	Rua 15 de Novembro, Nº 1434



ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Contato	Telefone do contato
1		-26,878662	-49,141626	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
2		-26,925797	-49,063061	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
3		-26,9048	-49,065456	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
4	*	-26,92911	-49,068041	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
5		-26,928842	-49,056586	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
6		-26,923284	-49,061347	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
7	*	-26,916343	-49,06942	Arx Imoveis Ltda	4735131368
8		-26,920676	-49,066613	Shs Imóveis	4731700126
9		-26,867053	-49,115634	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
10		-26,928232	-49,058392	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
11	*	-26,819357	-49,087506	Momento Certo Imobiliária	4733782528
12		-26,820399	-49,078602	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
13		-26,868423	-49,090485	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
14		-26,921993	-49,055565	Momento Certo Imobiliária	4733782528
15		-26,914834	-49,088499	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
16		-26,900942	-49,088382	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
17		-26,913711	-49,088739	Shs Imóveis	4731700126
18		-26,904855	-49,065578	Zroo Tecnologia Imobiliária	4791482571
19		-26,91768	-49,070524	Habitacao Assessoria Imobiliaria Ltda - Epp	4733228921
20		-26,893893	-49,082048	Habitacao Assessoria Imobiliaria Ltda - Epp	4733228921
21		-26,923893	-49,064224	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
22		-26,931375	-49,133181	Momento Certo Imobiliária	4733782528
23		-26,889518	-49,087193	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
24		-26,928232	-49,058392	Zelt Imóveis Ltda Epp	4732884443
25	*	-26,921892	-49,065381	Shs Imóveis	4731700126
26	*	-26,91992	-49,064456	Shs Imóveis	4731700126
27		-26,920228	-49,068714	De Marchi Investimentos Imobiliários	4730351145
28	*	-26,928917	-49,056538	Zroo Tecnologia Imobiliária	4791482571
29	*	-26,91596	-49,070263	Shs Imóveis	4731700126
30	*	-26,915966	-49,068314	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
31	*	-26,878635	-49,08682	Zroo Tecnologia Imobiliária	4791482571
32		-26,878652	-49,141576	Shs Imóveis	4731700126
33	*	-26,902058	-49,088801	Shs Imóveis	4731700126
34		-26,928624	-49,056647	Zroo Tecnologia Imobiliária	4791482571

35		-26,872656	-49,089348	Imoveis Portal Ltda - Me	4731445566
36	*	-26,917124	-49,071452	Shs Imóveis	4731700126
37		-26,915752	-49,068555	Shs Imóveis	4731700126

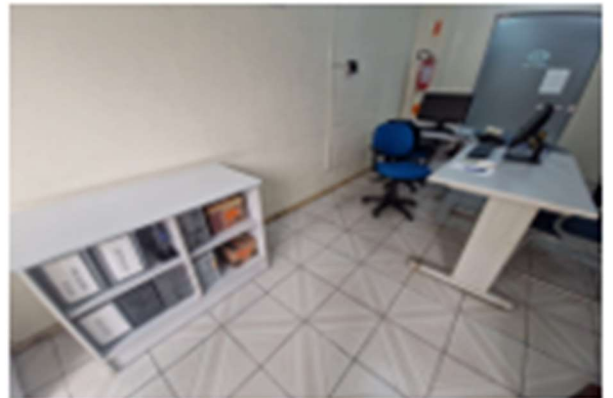
Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Renda IBGE	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	Valor total	Valor unitário
1		2.567,99	1,00	1,00	40,00	1.950,00	48,75
2		15.674,63	1,00	1,00	49,00	2.100,00	42,86
3		5.567,36	1,00	1,00	49,00	2.000,00	40,82
4	*	7.257,92	1,00	1,00	67,00	1.500,00	22,39
5		3.987,90	1,00	1,00	43,00	1.700,00	39,53
6		7.674,46	1,00	0,00	25,00	1.300,00	52,00
7	*	5.389,01	1,00	0,00	60,00	1.500,00	25,00
8		5.389,01	2,00	0,00	90,00	2.500,00	27,78
9		4.128,73	1,00	4,00	60,00	1.400,00	23,33
10		4.073,39	1,00	1,00	41,00	1.600,00	39,02
11	*	3.375,49	0,00	0,00	100,00	5.000,00	50,00
12		3.182,84	1,00	2,00	55,00	1.350,00	24,55
13		3.647,56	1,00	4,00	80,00	2.300,00	28,75
14		7.674,46	1,00	3,00	45,00	1.700,00	37,78
15		6.620,10	1,00	1,00	38,00	2.000,00	52,63
16		6.662,18	1,00	1,00	45,00	2.290,00	50,89
17		6.620,10	1,00	0,00	38,00	1.920,00	50,53
18		5.567,36	1,00	1,00	49,00	2.200,00	44,90
19		5.389,01	1,00	1,00	70,00	2.380,00	34,00
20		6.347,82	1,00	1,00	60,00	2.500,00	41,67
21		5.389,01	1,00	0,00	37,00	1.500,00	40,54
22		4.825,75	1,00	0,00	100,00	2.600,00	26,00
23		9.156,03	0,00	1,00	63,00	2.700,00	42,86
24		4.073,39	1,00	1,00	51,00	1.750,00	34,31
25	*	7.674,46	0,00	0,00	56,00	6.048,00	108,00
26	*	7.674,46	1,00	0,00	75,00	1.650,00	22,00
27		5.389,01	2,00	1,00	53,00	2.300,00	43,40
28	*	3.987,90	1,00	1,00	42,00	2.660,00	63,33
29	*	5.389,01	2,00	0,00	50,00	1.350,00	27,00
30	*	5.389,01	0,00	0,00	71,00	1.200,00	16,90
31	*	5.099,38	1,00	1,00	50,00	1.200,00	24,00
32		2.567,99	4,00	1,00	31,00	1.750,00	56,45
33	*	6.810,59	1,00	0,00	45,00	3.100,00	68,89
34		3.987,90	1,00	1,00	43,00	1.800,00	41,86
35		4.958,25	1,00	1,00	35,00	1.150,00	32,86
36	*	4.573,21	0,00	0,00	54,00	6.048,00	112,00
37		5.389,01	1,00	0,00	40,00	1.390,00	34,75





BANHEIRO INTERIOR



ENTRADA DA LOJA



BANHEIRO



ENTRADA LOJA



ELEVADOR RECEPÇÃO



ENTRADA



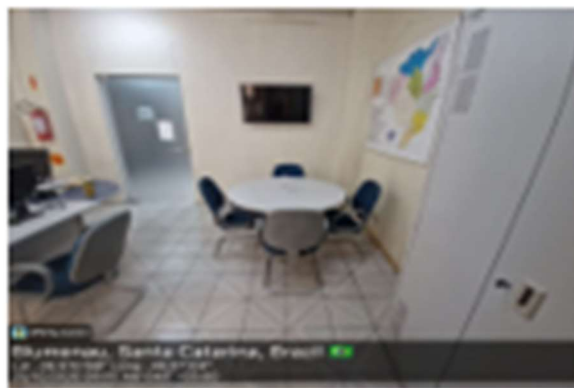
ENTRADA DA LOJA.



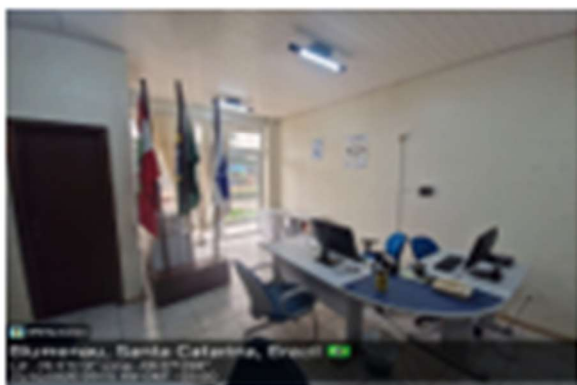
FACHADA LOJA



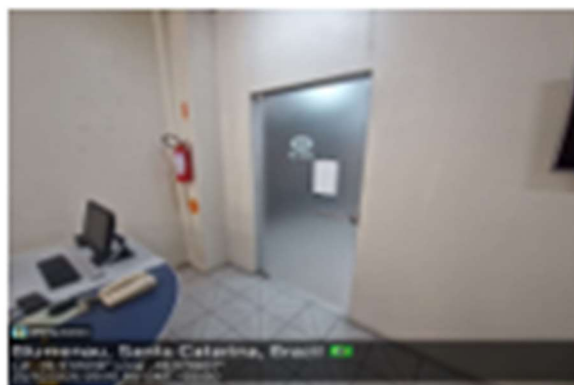
FACHADA



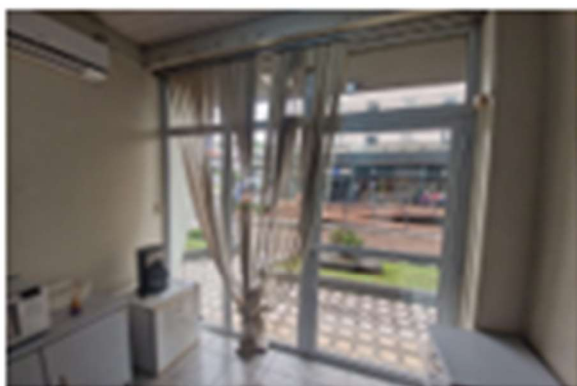
INTERIOR LOJA (2)



INTERIOR DA LOJA (2)



INTERIOR LOJA



INTERIOR DA LOJA .



RECEPÇÃO



INTERIOR DA LOJA

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

C.N.P.J. nº 83.545.756/0001-43

Registrador: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Escrevente Substituto: ROBERTO BAIER

Escrevente Registral: RENILDA DOS SANTOS

Rua 15 de Novembro, 970, salas: 101/302 - Caixa Postal: 525

89010-002 - BLUMENAU - Santa Catarina

Telefone: (47) 326-8989 - Fax: (47) 326-7979

E-mail: baier.registro.imov@terra.com.br

Certifico que no livro número 2, consta a MATRÍCULA do seguinte teor:

Matrícula 20247 - Página 1 de 3

MATRÍCULA Nº: 20.247 DATA: 31.01.1990.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A loja número: 02, do andar térreo, do Edifício Atenas, situado nesta cidade, na zona central, na esquina das ruas: Paulo Zimmermann, número: 118 com Comandante Joãozinho Haeger, contendo dita unidade, a área privativa de: 26,04 m²; a área de uso comum de: 12,3104m²; a área total de: 38,3504 m²; e a fração ideal do solo de: 5,8835m² no terreno, onde está encravado o dito edifício, terreno este, que possui a seguinte identificação: situado nesta cidade, na zona central, na esquina das ruas Paulo Zimmermann, número: 118 com Comandante Joãozinho Haeger, contendo a área de oitocentos e dois metros quadrados e sessenta e sete decímetros quadrados (802,67m²), fazendo frente, em sete metros e setenta centímetros (7,70m), com o lado par da mencionada rua Paulo Zimmermann, mais em onze metros e dezessete centímetros (11,17m) na curva de concordância formada pelas ditas ruas: Paulo Zimmermann e Comandante Joãozinho Haeger; fundos, em quinze metros e setenta centímetros (15,70m), com terras pertencentes à Mariângela Krauss Duarte, Maria Dolores Krauss Brandt, Silvia Maria Zucco e a Sibebe Maria Weingraber; extremado pelo lado direito, em quarenta e quatro metros (44,00m), com o lado par da mencionada rua Comandante Joãozinho Haeger e pelo lado esquerdo, em cinquenta e dois metros (52,00m), sendo em dezessete metros (17,00m), com terras de Hartmut Franzmeier, em treze metros (13,00m), com ditos de Dimas Taffner e de Mauro Tafner e em vinte e dois metros (22,00m), com terras de propriedade do espólio de Martinho Cardoso da Veiga.-
PROPRIETÁRIA: BORN-CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, sediada nesta cidade, portadora do CGC nº: 76364041/0001-29.-
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado neste serviço registral no livro número: 2 sob R-2-16.455.-
O OFICIAL: R-1- 20.247. Pela escritura pública de constituição, divisão, especificação e convenção de condomínio, lavrada no 19 Tabelionato de Notas desta Comarca, no livro nº: 344, às folhas 107 à 114, a proprietária acima identificada, instituiu o condomínio Edifício Atenas, tendo atribuído a unidade autônoma acima identificada, o valor de NCz\$ 100.171,08. Blumenau, 31 de janeiro de 1990. O OFICIAL:

continua no verso.....

CRA/SC	
RECEBIDO:	25 / 10 / 02
PROTOCOLO Nº:	26106
DESPACHO:	Finalização



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

C.N.P.J. nº 83.545.756/0001-43

Registrador: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Escrevente Substituto: ROBERTO BAIER

Escrevente Registral: RENILDA DOS SANTOS

Rua 15 de Novembro, 970, salas: 101/302 - Caixa Postal: 525

89010-002 - BLUMENAU - Santa Catarina

Telefone: (47) 326-8989 - Fax: (47) 326-7979

E-mail: baier.registro.imov@terra.com.br

Matrícula 20247 - Página 3 de 3

continuação da matrícula nº20.247 - Ficha nº20.247/2

retro qualificada, vendeu o imóvel retro pelo preço de R\$27.000,00, avaliado para efeitos fiscais por R\$30.000,00 ao CONSELHO REGISTRAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SANTA CATARINA, com sede em Florianópolis-SC, CNPJ nº 76 557 032/0001-54. Emolumentos: R\$234,00. 7 Blumenau, 09 de outubro de 2.002. O Registrador: *(Otto Baier)*



O referido é verdade, do que dou fé.

Blumenau, 09 de Outubro de 2002

O Baier

Katia Lana Ladewig Baier

Emolumentos: ISENTOS

Taxa Fiscalização: ISENTOS



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720256229060
Substituição sem Custo à 1720256229060

1. Responsável Técnico

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE

Título profissional:
ENGENHEIRA CIVIL

RNP: 1709193549

Registro: PR-114918/D

Empresa Contratada: **ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA**

Registro: 79508

2. Dados do Contrato

Contratante: **CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO CRA-SC**

CNPJ: 76.557.032/0001-54

AV PREFEITO OSMAR CUNHA, 260
CENTRO - FLORIANOPOLIS/SC 88015-100

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 09/10/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R ERNESTO BIANCHINI GOES, 91
SALA 205-ED, EMPRESARIAL ACJC PROSPERA - CRJC/UMA/SC 88815-030
Data de início: 09/10/2025 Previsão de término: 31/10/2025

R PRESIDENTE NEREU RAMOS, 73 - EDIFÍCIO CENTENÁRIO, 73
ED. CENTENÁRIO- SALA 04- 7º ANDAR CENTRO - LAGES/SC 88502-901
Data de início: 09/10/2025 Previsão de término: 31/10/2025

R PAULO ZIMMERMANN, 118
EDIFÍCIO ATENAS- LOJA 2- TÉRREO CENTRO - BLUMENAU/SC 89010-170
Data de início: 09/10/2025 Previsão de término: 31/10/2025

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] de imóveis	3,00	UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica,

Documento assinado eletronicamente por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE, registro Crea-PR PR-114918/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 22/10/2025 e hora 18h26,

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Registrada em : 22/10/2025

ART Isenta

