



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

- b- Entre novo e regular;
- c- Regular;
- d- Entre regular e reparos simples;
- e- Reparos simples;
- f- Entre reparos simples e importantes;
- g- Reparos importantes;
- h- Entre reparos importantes e sem valor

O cálculo da depreciação física pelo método de Ross-Heidecke, calcula o percentual D da depreciação física resultante da fórmula abaixo:

$$D = (100 - K) / 100$$

Onde:

D= porcentagem remanescente de depreciação;

K= fator da tabela de Ross-Heidecke (conforme tabela 01)

Logo:

$$V_D = V_n \times D$$

Onde:

V_D= valor depreciado;

V_n= valor do imóvel novo;

D= porcentagem remanescente de depreciação

As benfeitorias instaladas sobre o terreno, objeto desse laudo de avaliação, têm área de 239,38m², conforme consta em matrícula, e caracterizam-se por construções em alvenaria e esquadrias em madeira. Segundo informações que constam na matrícula do imóvel, a benfeitoria foi construída inicialmente com 184,30m² possuindo habite-se com data de 29-06-1982. Em 22-03-2001, houve um acréscimo de 55,08m², totalizando 239,38m² de área.

Apesar de ser construída, inicialmente, para uso residencial, foi cedida para utilização como escritório por diversos órgãos no decorrer dos anos de 1999 e 2019 (conforme portaria nº795/2011; portaria nº116/2013; portaria 422/2017; portaria 387/2018; portaria 384/2019), sendo aproveitada por último, entre 2018 e 2019, pela Secretaria de Estado de Segurança Pública – Sede da 7ª Gerência Mesorregional de Perícias do Instituto Geral de Perícias (IGP).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Em vistoria realizada no imóvel é possível observar evidente depreciação física decorrente do desgaste nas partes constitutivas do bem e obsolescência funcional, sendo o local inadequado, inadequado e superado para utilização da maneira como se encontra.

Baseado na data de construção através do documento de habite-se registrado em matrícula (data do habite-se de 29-06-1982) e dos procedimentos de vistoria, tem-se as seguintes informações para o imóvel avaliado:

- Idade da benfeitoria (i): 38anos (1982 - 2020);
- Vida útil estimada (Vu): 50anos;
- Estado de conservação: Entre reparos importantes e sem valor

Com isso:

$$D = (100 - k) / 100$$

$$i = 38 \text{ anos}$$

$$Vu = 50 \text{ anos}$$

$$i / Vu = 38 / 50 = 0,76 = 76,0\%$$

Da tabela 01 acima, para estado de conservação de reparos importantes e sem valor (estado h), tem-se $k = 91,8$

Então:

$$D = (100 - 91,8) / 100 = 0,082$$

$$V_D = V_n \times D$$

$$V_D = 530.000,00 \times 0,082$$

$$V_D = R\$43.460,00$$

V_D adotado (valor atual da benfeitoria) = R\$44.000,00 (quarenta e quatro mil reais)

8.3. CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

Considerando que, na utilização do método evolutivo, o valor final do imóvel é a soma do valor do terreno mais o valor da benfeitoria multiplicada pelo fator de comercialização, temos:

$$\text{Valor do imóvel} = (\text{Valor do Terreno} + \text{Valor da Benfeitoria}) \times FC$$

Considerando o valor do fator de comercialização, $FC = 1,0$, temos:

$$\text{Valor do imóvel} = (778.000,00 + 44.000,00) \times 1,0$$

Valor do Imóvel = R\$ 822.000,00 (oitocentos e vinte e dois mil reais)



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



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

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

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

9.1.1 Grau de Fundamentação para o Método Comparativo de Dados de Mercado

Conforme mencionado anteriormente nesse laudo, o valor do terreno foi obtido através do método comparativo de dados de mercado utilizando o modelo de regressão linear múltipla.

A avaliação do terreno pelo método comparativo de dados de mercado enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme item 9.2 da NBR-14.653-2.

O detalhamento do enquadramento final da avaliação do terreno encontra-se na tabela 02 abaixo:



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 1,2,3,4,5,6		GRAU II

Tabela 06 – Graus de Fundamentação para a avaliação do terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado – Modelo de Regressão Linear Múltipla

O enquadramento do laudo de avaliação para o terreno pelo método comparativo de dados de mercado no modelo de regressão múltipla refere-se ao Grau II, conforme tabela abaixo:

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

Tabela 07 – Enquadramento da avaliação do terreno segundo seu grau de fundamentação – Método Comparativo de Dados de Mercado – Modelo de Regressão Linear Múltipla

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

9.1.2 GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 14,84% do valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 03 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

Intervalo de Confiança de Grau de precisão para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 722.560,96
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 838.376,52
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 778.317,51

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(838.376,52 - 722.560,96) \times 100\%}{778.317,51} = 14,84\%$$

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

Tabela 08 – Grau de precisão para avaliação do terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado – Modelo de Regressão Linear Múltipla

Como Ampl. IC/Estimativa é menor que 30% foi atingido grau III na precisão da estimativa de valor.

9.2 ESPECIFICAÇÃO DA BENFEITORIA

9.2.1 Grau de Fundamentação – Método da Quantificação de Custo de benfeitorias

A avaliação da benfeitoria pelo método da quantificação de custo enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme item 9.3 da NBR-14.653-2.

O detalhamento do enquadramento final da avaliação do terreno encontra-se na tabela 05 abaixo:



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Item	Descrição	Graus			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de pontos					6
Itens atingidos do grau correspondente		0	ÍTENS 1,2,3	0	GRAU II

Tabela 09 - Grau de fundamentação da benfeitoria na utilização do método da quantificação do custo

O enquadramento do laudo de avaliação para a benfeitoria pelo método da quantificação de custo refere-se ao Grau II, conforme tabela 06 abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 10 – Enquadramento da avaliação da benfeitoria segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo da benfeitoria



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



9.3 ENQUADRAMENTO DO LAUDO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

Para o enquadramento do laudo pelo método Evolutivo, procede-se com a observação da tabela 07 abaixo, referente ao item 9.5 da NBR14653-2:

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estima dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
Total de Pontos:					5
Itens atingidos do grau correspondente		0	1,2	3	Grau II

Tabela 11 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo

O enquadramento do laudo pelo Método Evolutivo refere-se ao Grau II, conforme a tabela 08 abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no Grau Correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 12 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Florianópolis, junho de 2020.

Engº.Graziele Giombelli Banki

Engenheiro Civil - CREA/SC 77.416-8

Mat. 01.611.322-2

Secretaria de Estado da Administração do Governo do Estado de Santa Catarina

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista frontal



Foto 02 - Acesso a garagem



Foto 03 – Acesso ao interior da edificação

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – n° 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Foto 04 – Vista do andar superior



Foto 05 – Vista lateral



Foto 06 – Rua de acesso frontal



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



ANEXO II- DOCUMENTOS

Matrícula nº17.791 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú:

1º REGISTRO DE IMÓVEIS BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livre nº 2 - Balneário Camboriú - 188

MATRÍCULA Nº 17791
16 de abril de 1991.-
Imóvel: IM TEBELO situado na rua 400, nesta cidade, com área de 255,00m², representado pelo lote nº 62 do desmembramento de um terreno dos vendedores, sua denominação especial, medindo 15,00m na frente, ao Norte, com a referida rua, com igual retração nas fundas, ao Sul, em terras de Luiz Igoini; retração ao Leste, com o lote nº 63 e, ao Oeste, com o lote nº 61, medindo em cada lateral 17,00m. Sem benfeitorias.-
Proprietários: GILBERTO AMÉRICO MEIRINHO, de comércio e sua mulher ZENIR REBELO MEIRINHO, de lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF. nº 102.442.390-01 e ZANI CARVAL REBELO, bancário e sua mulher DILMA A. DE A. REBELO, de lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Blumenau-SC, CPF. nº 025.700.619-00.-
Registros anteriores nºs 11.547 e 13.201, fls. 209, 194 dos livros 30 e 30.-
Tr-1-17791-Prot. 54050 - 16.04.91.-Transmitentes: Gilberto Américo Meirinho e sua mulher Zenir Rebelo Meirinho, e Zani Cabral Rebelo e sua mulher Dilma A. De A. Rebelo.-Adquirentes: Paulo Fernando De Almeida Boman, engenheiro civil e sua mulher Silvana Rebelo Meirinho Boman, de lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Florianópolis-SC.-Adquirentes: TELMO CESÁRIO PEZERA, brasileiro, casado, de comércio, residente e domiciliado nesta cidade, CPF. nº 309.354.499-13.-COMPRA E VENDA.-Escritura pública de 06.04.91, do 1º Ofício de Notas desta cidade, fls. 013, 014.-Valor:0\$130.000,00.-Dou fe, O Oficial.-

AV-2-17791-Prot. 119488 - 28.08.95.- CONTRATO.- Feço e preenchi para mostrar que sobre o imóvel descrito na matrícula, foi edificada UMA CASA em alvenaria, com a área de 154,30m², contendo um pavimento, quadras e 233 de Rua 400.- A documentação mencionada, inscrita e registrada de 1888 nº 569.303, datada de 27.07.95, Série nº 1.- Dou fe, O Oficial.-

ACN



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG - COORDENADORIA DE ENGENHARIA



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Continuação da Matrícula nº 17791 Fm. 155

R-3-17791-Proc. 118.821 - 28.08.93 - **COMPRA E VENDA** - Adquirente Maria Casarin Filha e a/whler Junice Helena Casarin comprada para sua filha MAURICIO CASALI CASARIN, solteiro, maior, CPF nº 491.222.580-00; TATIANA CASARIN, menor pública, CPF nº 753.676.210-34 e CASSEIO CASALI CASARIN, menor pupilar, todos brasileiros, estudantes e residentes e domiciliados nesta cidade. Transmittente: Talcas Casarin Pereira e a/whler Rosilene Regina Heirinho Casarin Pereira, brasileira, de lar. - Escritura Pública datada de 17.11.93 de 1º Ofício de Notas desta cidade livro nº 107, Fls. 151. - Valor: R\$9.000,00.- Dou fô, Oficial.-

R-4-17791-Proc. 118.821 - 28.08.93 - **USUFRUTO VITALÍCIO** - Usufrutuário Maria Casarin Filha e a/whler Junice Helena Casarin, ambas brasileiras, inscritas no CPF nº 057.368.380-87, residentes e domiciliadas nesta cidade. - Nu-Proprietária: Mauricio Casali Casarin, Tatiana Casarin e Casseio Casali Casarin. Tudo conforme Escritura Pública constante de R-3.- Dou fô, Oficial.-

R-5-17791-Proc. 141146 - 08.04.94 - **RENUNCIA DE USUFRUTO VITALÍCIO** - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 21.05.93, do 2º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 145, Fls. 997. Fago a presente para constar que o usufrutuário Maria Casarin Filha e sua whler Junice Helena Casarin, renunciaram ao Usufruto Vitalício constante do R-4, ficando o mesmo talmente cancelado. - Tudo conforme referido Instrumento Público. - Dou fô, Oficial.-

R-6-17791-Proc. 141146 - 08.04.94 - **COMPRA E VENDA** - Adquirente ANGELO MASSOTTI, brasileiro, comerciante, CPF-034.187.879-04, RG-C.T. nº 349.444-SS1-PR, residente e domiciliado nesta cidade, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Iolci Courinho Massotti. - Transmittentes: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Casseio Casali Casarin. - Tudo conforme Escritura Pública citada no R-5. - Valor: R\$63.370,00.- Dou fô, Oficial.-

R-7-17791, 22.03.2001 - PROC. 155702, de 08.03.2001 - **empr. Fm. 188A**

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro nº 148 - **REGISTRO GERAL** - Fm. 188A

Matrícula nº 17791 - cont.-

ACRÉSCIMO: A requerimento da parte interessada, datado de 08.03.2000, averba-se em ACRÉSCIMO em alvarania com área de 55,99m², totalizando uma área de 229,28m². Foram apresentadas Habite-se nº 22782 datada de 29.06.92 e Certidão nº 034/2001 de 20.02.01, expedidas pela municipalidade e CHD-1022 nº 02672001-20021031 de 09.03.2001. Arquivadas. - Valor: R\$13.370,00.- Oficial.-

R-8-17791, 16.04.2001 - PROC. 160109, de 29.01.2001 - **COMPRA E VENDA**: Escritura Pública Compra e Venda, de 28.03.2001, 1º Ofício de Notas desta cidade, lv. 143, fls. 145 e 90. Transmittentes: Angelo Massotti e a/whler Maria Iolci Courinho Massotti. - **REQUERENTE**: ORLANDINO LOCHI, brasileiro, comerciante, CPF-021.118.328-87, RG-278.151.842-SS1-SC, divorciado, residente na rua Tallândia, nº 179, bairro das Rapoza, nesta cidade. - DTC nº 220-8. - Valor: R\$70.000,00.- Oficial.-

R-9-17791, 15 de Outubro de 2001

PERMUTA: Escritura Pública do 2º Ofício de Notas desta cidade, lavrada de fls. 143 do livro 221, datada de 21/09/2001.

Transmittente: ORLANDINO LOCHI.

Adquirente: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 02.951.110/0001-38, com sede na Praça Tancredo Neves, s/nº, Florianópolis-SC.

Objeto: 03 imóvel desta matrícula, permutado pelo imóvel da M-80071.

Valor: R\$70.000,00 - PROTOCOLO Nº 163336, 21/09/2001 - (LS)

Oficial.-



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Continuação da Matrícula 17791 da Livro nº 2 -

Certidão de Inteiro Teor -

Atendendo requerimento, CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor da Matrícula nº 17791, conforme imagem digitalizada, arquivada nesta Secretaria.

Imóvel: Terreno, com 255,09m², rua 404, nº 383, lote nº 62 do desmembramento sem denominação especial - Mat. 17791, Balneário Camboriú-SC.

Proprietário(s) atual(is): GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ nº 42.941.310/0001-56.

Certidão de Ônus -

Ônus: Revendo os livros e ampíloes desta Secretaria, certifico que não consta nenhuma restrição ao imóvel da matrícula certificada, com referência a alienações e constituições de ônus reais, como hipotecas, penhoras, etc., até esta data e horário.

Certidão de Ações -

Ações: Certifico que não consta registro de ações reais ou ações públicas reais ou ações pessoais repressórias, impulsionadas contraditórias promotoriais até esta data e horário.

O presente é emitido, de que dou fé -
Balneário Camboriú - SC, 19/06/2020 13:14:20.
Emitido em:
01 Certidão de Inteiro Teor - Inteiro R\$ 0,00
01 Certidão de ações - Inteiro R\$ 0,00
01 Certidão de Ônus - Inteiro R\$ 0,00
Selo(s): R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00
Impresso por: Keren

Certidão assinada digitalmente por Renato Leão Anacleto, CPF 014651814-56, Entremont.

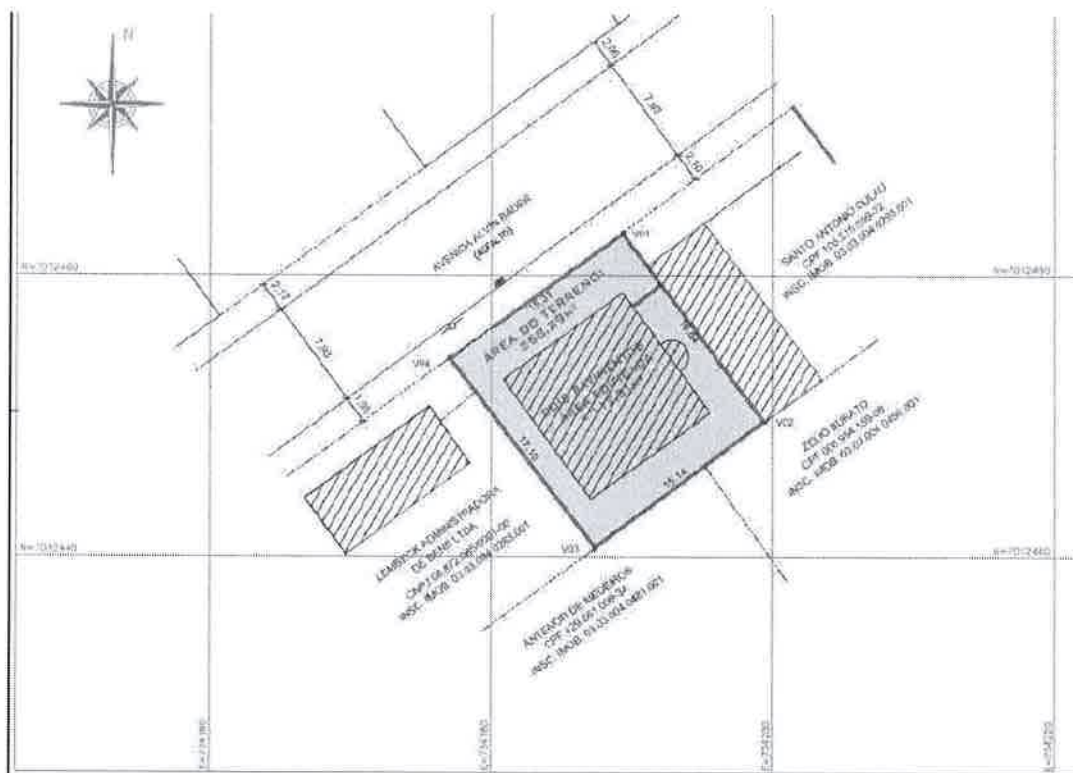
Three QR codes for digital verification. Each code includes the text: 'Pode consultar Estado de Santa Catarina pelo Digital de Funcionário Selo(s)'. The codes are: FTF92868-VU54, FTF92868-9HRS, and FTF92870-VEX0. The website 'selo.tjsc.jus.br' is mentioned for each code.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Planta de Geoprocessamento:



Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



ANEXO III- MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 17/Jun/2020

Dados da fonte de pesquisa e endereço dos Elementos Amostrais:

Amostra	Endereço	Fonte
1	Rua 980 - Centro, BC - SC	Apolar Imóveis (47) 3365-6820
2	Rua 1542 - Centro, BC - SC	Apolar Imóveis (47) 3365-6820
3	Rua 3198, 224-298 - Centro, BC - SC	Chini Corretores de Imóveis (47) 3367-0829 (47) 99957-2436
4	Rua 1800 - Centro, BC - SC	Praia Imóveis e Negócios Imobiliários (47) 3056-0056 e (47) 99657-8245
5	Rua 3450 - Centro, BC - SC	Atlantique Imóveis (47) 99612-5784 e (47) 3056-6060
6	Rua 1141, 294 - Centro, BC - SC	Fabio Perez BC (47) 99994-8819
7	R. 1900, 334 - Centro, BC - SC	Renato Imóveis (47) 3344-3939 (47) 99703-3939
8	Rua 1822, 1685 - Centro, BC - SC	Praia Imóveis Negócios Imobiliários Ltda-Me (47) 3056-0056 e (47) 99657-8245
9	Rua 3110, 3110 - Centro, BC - SC	Paulo Ricardo Corretor de Imóveis (47) 99619-0403 e (47) 99678-0504
10	Rua 2050 - Centro, BC - SC	Edu Imobiliária - http://www.eduimobiliaria.com.br/ (47) 3366-5499, (47) 99992-7369
11	Rua 3618, 540 - Centro, BC - SC	Paulo Ricardo Corretor de Imóveis (47) 99619-0403 (47) 99678-0504
12	Rua 1926 - Centro, BC - SC	Imóveis MMD Ltda ME (47) 3367-8181 e (47) 99918-1250
13	Rua 3712 - Centro, BC - SC	LITORAL NORTH INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (47) 99673-1309
14	Rua 3000 - Centro, BC - SC	Praia Imóveis Negócios Imobiliários (47) 3056-0056 (47) 99657-8245
15	Rua 3198, 246 - Centro, BC - SC	Fernando Bernz Imobiliária Inteligente (47) 3365-4699 e (47) 99156-4000
16	Rua 3146, 330 - Centro, BC - SC	PRAIA IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME (47) 3056-0056 e (47) 99657-8245
17	Av. Marginal Leste, 86 - Vila Real, BC - SC	Imobiliária Bola Verde (47) 99744-2211 e (47) 3056-0101 Gs borracharia
18	Rua 3.200 n. 81 - Sala 02-275 Centro, BC - SC	BrasilImóveis MMD Ltda ME (47) 99918-1250 e (47) 3367-8181
19	Rua 2700 - Centro, BC - SC	NewCore (11) 98925-1160 - Avenida República do Líbano, 331 - Ibirapuera, São Paulo - SP
20	Rua 2000 839, Centro, BC - SC	Ricardo Imóveis (047) 33610643
21	Rua Tailândia 388, Nações, BC - SC	Provence Imóveis - 47 99941 9107 e 47 35146758
22	Centro - BC - SC, ao lado da terceira avenida	Imobiliária Bola Verde - (47) 99722-0008/ (47) 99744-2211/ (47) 3056-0101
23	Centro - Próx. ao angeloni da quarta avenida - BC - SC	Confraia Imóveis (47) 99993-9889

Amostra

Nº Am.	Valor R\$	Área Privativa (m2)	Distância ao mar (m)
1	590.000,00	245,00	1.440,00
2	590.000,00	254,00	1.240,00
3	1.350.000,00	322,00	624,00
4	1.700.000,00	187,00	300,00
5	1.390.000,00	252,00	400,00
6	3.500.000,00	504,00	350,00
7	2.000.000,00	280,00	373,00
8	700.000,00	245,00	1.300,00
9	1.600.000,00	300,00	500,00
10	880.000,00	254,00	1.240,00
11	800.000,00	308,00	650,00
12	690.000,00	254,00	1.140,00

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



13	4.500.000,0 0	528,00	330,00
14	740.000,00	288,00	1.000,00
15	1.400.000,0 0	475,00	640,00
16	1.600.000,0 0	490,00	830,00
17	800.000,00	307,00	550,00
18	850.000,00	210,00	646,00
«19»	1.000.000,0 0	574,00	650,00
20	3.000.000,0 0	545,00	866,00
21	1.200.000,0 0	500,00	1.000,00
22	1.100.000,0 0	277,00	720,00
23	500.000,00	253,00	1.270,00

Nº Am.	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
1	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
2	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
3	<input type="checkbox"/> acima de 5
4	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
5	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
6	<input type="checkbox"/> acima de 5
7	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
8	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
9	<input type="checkbox"/> acima de 5
10	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
11	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
12	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
13	<input type="checkbox"/> acima de 5
14	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
15	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
16	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
17	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
18	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
«19»	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
20	<input type="checkbox"/> acima de 5
21	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
22	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5
23	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo de 5

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

Modelo Adotado

Modelo Adotado	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
	0,9470	0,8795	52,0932	3 em 3	0	Sim

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Modelo Adotado	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
	Não há	778.317,51	722.560,96	838.376,52

MODELO ADOTADO

$$\text{Ln}([\text{Valor R\$}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Privativa (m}^2)]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao mar (m)}] + b_3 \cdot [\text{Viabilidade Construtiva (n}^\circ \text{ de Pavimentos)}]$$

Observações :

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
- (b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%
- (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor R\$

Variáveis Independentes :

- Área Privativa (m2)
- Distância ao mar (m)
- Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)

Opções : abaixo de 5 | acima de 5

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 22
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 18
 Desvio padrão da regressão : 0,207

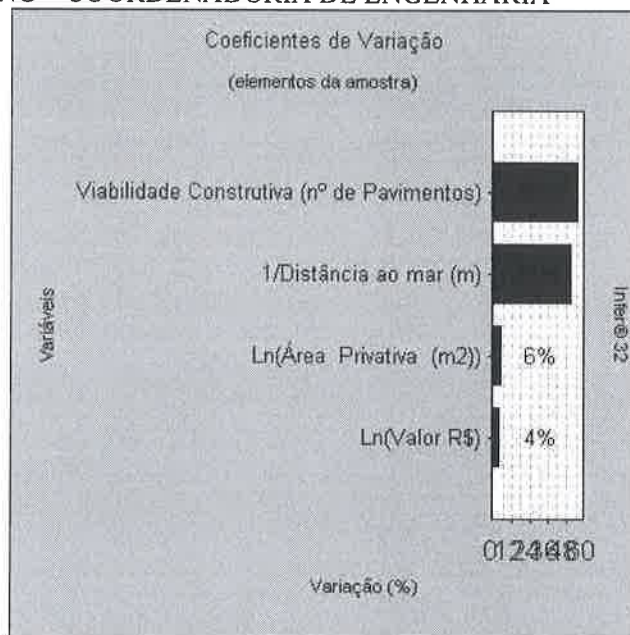
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor R\$)	13,985	0,597	4,27%
Ln(Área Privativa (m2))	5,748	0,324	5,64%
1/Distância ao mar (m)	1,589x10 ⁻³	8,133x10 ⁻⁴	51,18%
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1	0,428	55,51%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

Distribuição das Variáveis



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

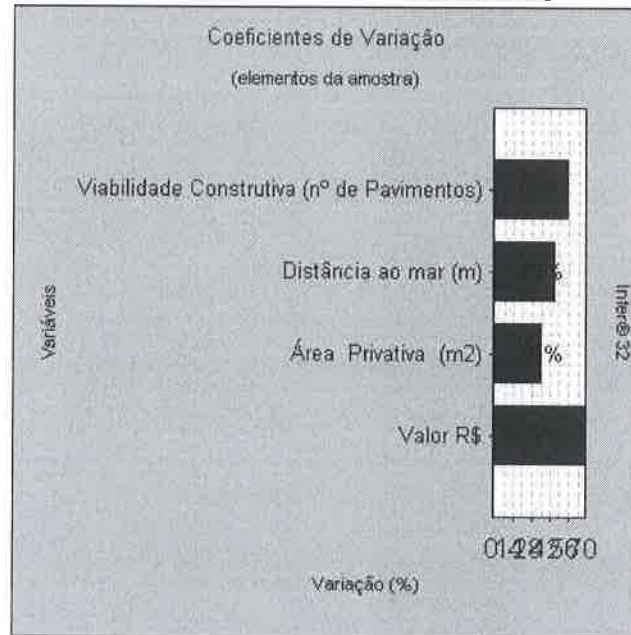
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo
Valor R\$	1430909,09	1,025x10 ⁶	500000,00	4500000,00
Área Privativa (m2)	330,82	115,244	187,00	545,00
Distância ao mar (m)	791,32	361,499	300,00	1440,00
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	0,772	0,428	0,000	1,000

Nome da Variável	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor R\$	4000000,00	71,638
Área Privativa (m2)	358,00	34,836
Distância ao mar (m)	1140,00	45,683
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1,000	55,508

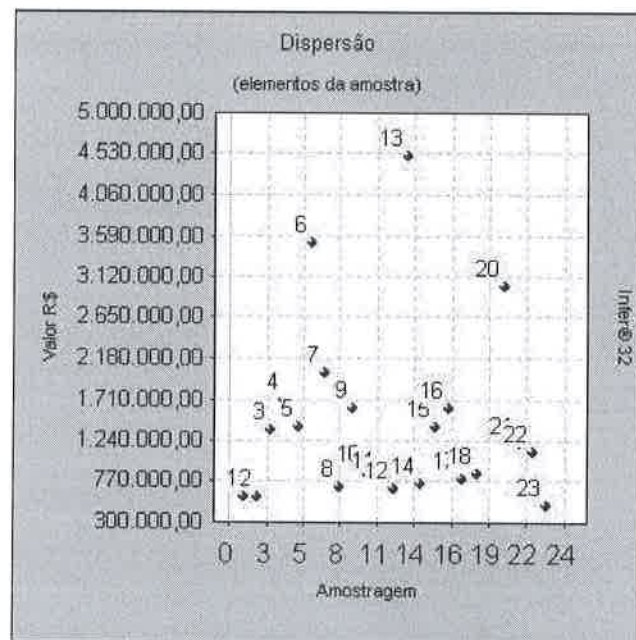
Distribuição das Variáveis não Transformadas



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

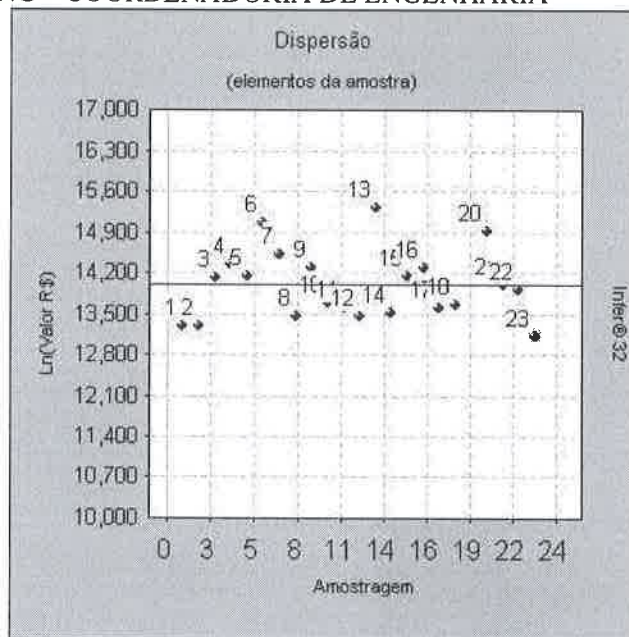


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor R\$.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	590.000,00	604.621,77	14.621,77	2,4783 %
2	590.000,00	654.331,42	64.331,42	10,9036 %
3	1.350.000,00	1.583.723,90	233.723,90	17,3129 %
4	1.700.000,00	1.494.162,65	-205.837,35	-12,1081 %
5	1.390.000,00	1.346.914,43	-43.085,57	-3,0997 %
6	3.500.000,00	3.984.072,38	484.072,38	13,8306 %
7	2.000.000,00	1.593.098,64	-406.901,36	-20,3451 %
8	700.000,00	624.394,64	-75.605,36	-10,8008 %
9	1.600.000,00	1.768.868,20	168.868,20	10,5543 %
10	880.000,00	654.331,42	-225.668,58	-25,6442 %
11	800.000,00	1.057.059,02	257.059,02	32,1324 %
12	690.000,00	674.554,86	-15.445,14	-2,2384 %
13	4.500.000,00	4.466.252,99	-33.747,01	-0,7499 %
14	740.000,00	791.716,75	51.716,75	6,9888 %
15	1.400.000,00	1.546.325,57	146.325,57	10,4518 %
16	1.600.000,00	1.361.427,45	-238.572,55	-14,9108 %
17	800.000,00	1.188.952,20	388.952,20	48,6190 %
18	850.000,00	765.245,69	-84.754,31	-9,9711 %
20	3.000.000,00	2.047.434,79	-952.565,21	-31,7522 %
21	1.200.000,00	1.268.277,66	68.277,66	5,6898 %

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

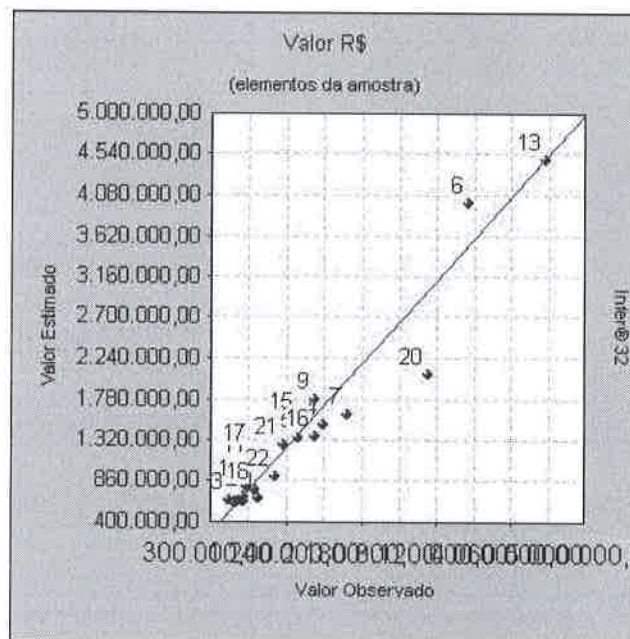


22	1.100.000,00	905.305,52	194.694,48	-17,6995 %
23	500.000,00	646.806,66	146.806,66	29,3613 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor R\$}]) = 8,6532 + 0,8542 \times \ln([\text{Área Privativa (m}^2)]) + 430,29 / [\text{Distância ao mar (m)}] - 0,3387 \times [\text{Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor R\$}] = \text{Exp}(8,6532 + 0,8542 \times \ln([\text{Área Privativa (m}^2)]) + 430,29 / [\text{Distância ao mar (m)}] - 0,3387 \times [\text{Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Privativa (m ²)	b1 = 0,854	0,164	0,635	1,073
Distância ao mar (m)	b2 = 430,286	60,213	350,178	510,393

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	b3 = -0,338	0,133	-0,515	-0,161
--	-------------	-------	--------	--------

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9470
Valor t calculado	: 12,50
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r²)	: 0,8967
Coefficiente r² ajustado	: 0,8795

Classificação : Correlação Fortissima

Tabela de Somatórios

	1	Valor R\$	Área Privativa (m2)
Valor R\$	307,690	4310,819	1771,551
Área Privativa (m2)	126,477	1771,551	729,322
Distância ao mar (m)	3,496x10 ⁻²	0,496	0,201
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	17,000	233,986	96,206

	Distância ao mar (m)
Valor R\$	0,496
Área Privativa (m2)	0,201
Distância ao mar (m)	6,945x10 ⁻⁵
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	2,431x10 ⁻²

	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
Valor R\$	233,986
Área Privativa (m2)	96,206
Distância ao mar (m)	2,431x10 ⁻²
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	17,000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	6,718	3	2,239	52,09
Residual	0,773	18	4,299x10 ⁻²	
Total	7,492	21	0,356	

F Calculado : 52,09
 F Tabelado : 4,221 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 4,5x10⁻⁷%

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor R\$	Área Privativa (m2)	Distância ao mar (m)
Valor R\$	1,0000	0,6516	0,7237
Área Privativa (m2)	0,6516	1,0000	0,1039
Distância ao mar (m)	0,7237	0,1039	1,0000
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	-0,7013	-0,5225	-0,3684

	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
Valor R\$	-0,7013
Área Privativa (m2)	-0,5225
Distância ao mar (m)	-0,3684
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor R\$	Área Privativa (m2)	Distância ao mar (m)
Valor R\$	∞	3,644	4,449
Área Privativa (m2)	3,644	∞	0,443
Distância ao mar (m)	4,449	0,443	∞
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	-4,174	-2,600	-1,681

	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
Valor R\$	-4,174
Área Privativa (m2)	-2,600
Distância ao mar (m)	-1,681
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3304

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Variável	Coefficient e	t Calculado	Significância	Aceito
Área Privativa (m2)	b1	6,120	8,8x10 ⁻⁴ %	Sim
Distância ao mar (m)	b2	7,735	3,9x10 ⁻⁵ %	Sim
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	b3	-3,211	0,5%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,8620

Variável	Coefficient e	t Calculado	Significância
Área Privativa (m2)	b1	5,186	3,1x10 ⁻³ %
Distância ao mar (m)	b2	7,146	5,9x10 ⁻⁵ %
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	b3	-2,543	1,0%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor R\$]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	13,287	13,312	-2,448x10 ⁻²	-0,118	-0,126	5,992x10 ⁻⁴
2	13,287	13,391	-0,103	-0,499	-0,527	1,071x10 ⁻²
3	14,115	14,275	-0,159	-0,770	-0,907	2,549x10 ⁻²
4	14,346	14,217	0,129	0,622	0,830	1,665x10 ⁻²
5	14,144	14,113	3,148x10 ⁻²	0,151	0,165	9,914x10 ⁻⁴
6	15,068	15,197	-0,129	-0,624	-0,730	1,678x10 ⁻²
7	14,508	14,281	0,227	1,097	1,218	5,174x10 ⁻²
8	13,458	13,344	0,114	0,551	0,586	1,306x10 ⁻²
9	14,285	14,385	-0,100	-0,483	-0,570	1,006x10 ⁻²
10	13,687	13,391	0,296	1,429	1,510	8,779x10 ⁻²
11	13,592	13,871	-0,278	-1,343	-1,388	7,763x10 ⁻²
12	13,444	13,421	2,263x10 ⁻²	0,109	0,114	5,125x10 ⁻⁴
13	15,319	15,312	7,527x10 ⁻³	3,630x10 ⁻²	4,363x10 ⁻²	5,666x10 ⁻⁵
14	13,514	13,581	-6,755x10 ⁻²	-0,325	-0,338	4,563x10 ⁻³
15	14,151	14,251	-9,940x10 ⁻²	-0,479	-0,544	9,882x10 ⁻³
16	14,285	14,124	0,161	0,778	0,891	2,607x10 ⁻²
17	13,592	13,988	-0,396	-1,910	-1,987	0,156
18	13,652	13,547	0,105	0,506	0,539	1,103x10 ⁻²
20	14,914	14,532	0,382	1,842	2,211	0,145
21	13,997	14,053	-5,533x10 ⁻²	-0,266	-0,309	3,062x10 ⁻³
22	13,910	13,716	0,194	0,939	0,968	3,794x10 ⁻²

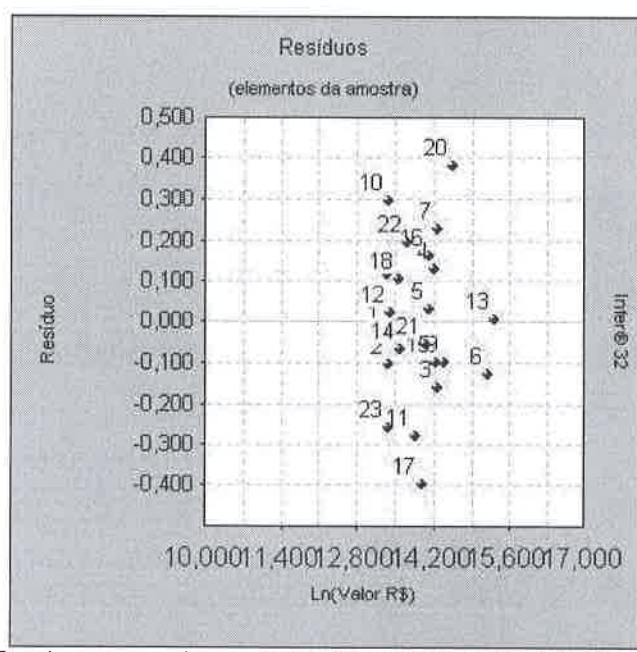
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

23	13,122	13,379	-0,257	-1,241	-1,314	6,627x10 ⁻²
----	--------	--------	--------	--------	--------	------------------------

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

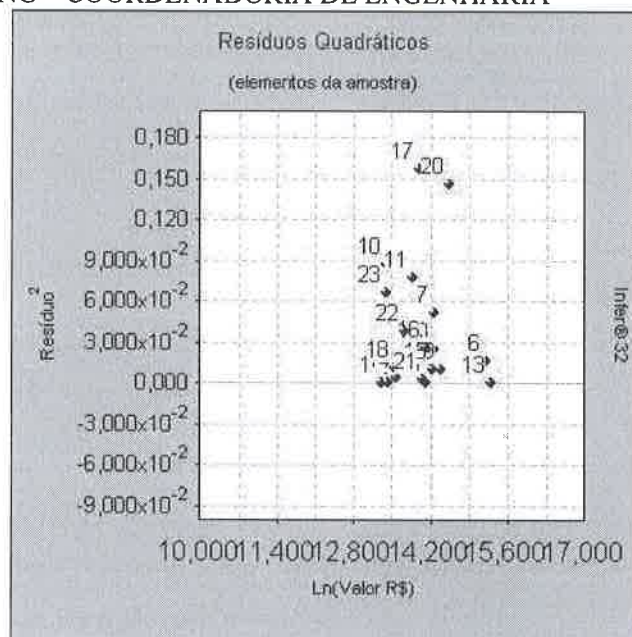


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln(Valor R\$).

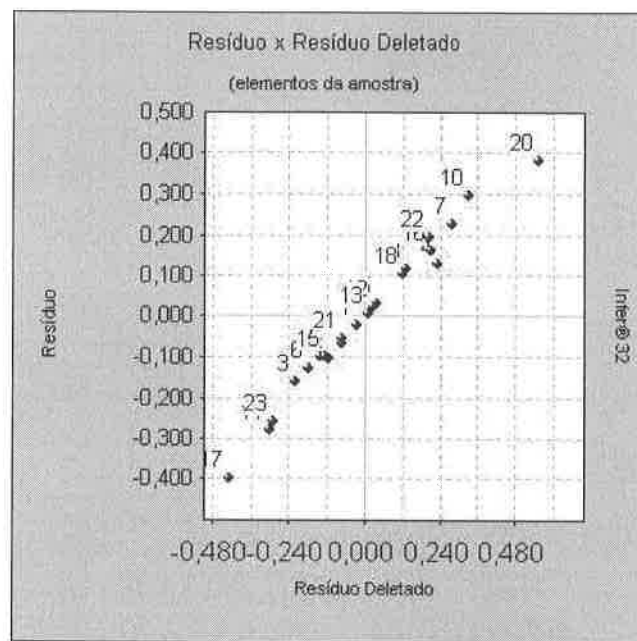
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-2,801x10 ⁻²	4,548x10 ⁻²	-0,114	-0,122
2	-0,115	4,481x10 ⁻²	-0,488	-0,516
3	-0,221	4,343x10 ⁻²	-0,766	-0,903
4	0,229	4,377x10 ⁻²	0,616	0,822
5	3,743x10 ⁻²	4,545x10 ⁻²	0,147	0,161
6	-0,177	4,417x10 ⁻²	-0,616	-0,720
7	0,280	4,176x10 ⁻²	1,113	1,236
8	0,129	4,465x10 ⁻²	0,540	0,575
9	-0,139	4,469x10 ⁻²	-0,474	-0,559
10	0,331	3,975x10 ⁻²	1,486	1,570
11	-0,297	4,064x10 ⁻²	-1,382	-1,428
12	2,508x10 ⁻²	4,548x10 ⁻²	0,106	0,111
13	1,087x10 ⁻²	4,551x10 ⁻²	3,528x10 ⁻²	4,240x10 ⁻²
14	-7,298x10 ⁻²	4,523x10 ⁻²	-0,317	-0,330
15	-0,128	4,477x10 ⁻²	-0,469	-0,533
16	0,211	4,351x10 ⁻²	0,774	0,886
17	-0,428	3,553x10 ⁻²	-2,101	-2,186
18	0,119	4,478x10 ⁻²	0,496	0,528
20	0,550	3,315x10 ⁻²	2,098	2,518
21	-7,445x10 ⁻²	4,527x10 ⁻²	-0,260	-0,301
22	0,207	4,314x10 ⁻²	0,937	0,967
23	-0,288	4,115x10 ⁻²	-1,269	-1,343

Resíduo x Resíduo Deletado

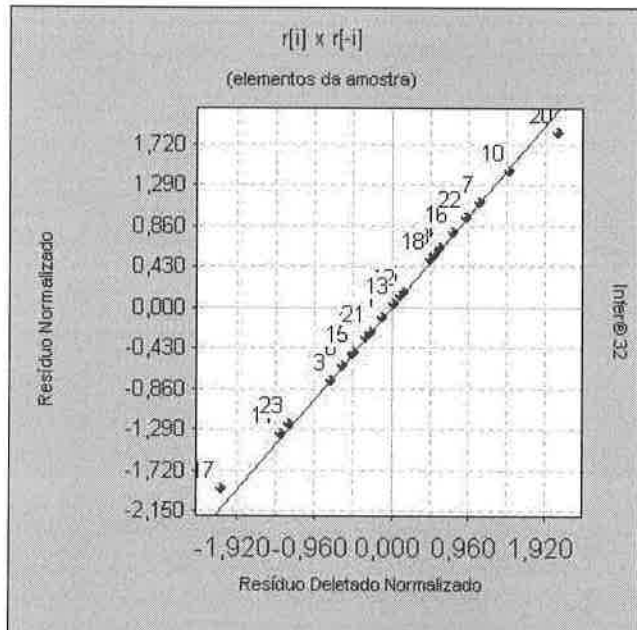
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Resíduos Deletados Normalizados

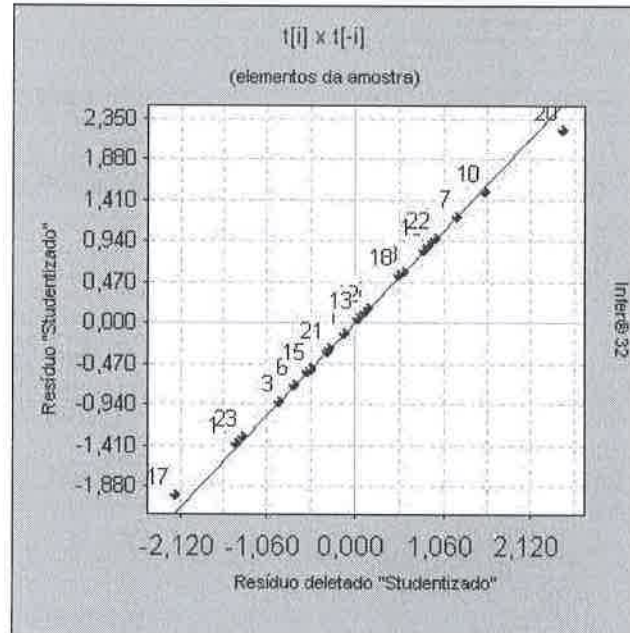


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos: 22
 Graus de liberdade: 21
 Valor médio: $1,458 \times 10^{-18}$
 Variância: $3,517 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão: 0,187
 Desvio médio: 0,152
 Variância (não tendenciosa): $4,299 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão (não tend.): 0,207
 Valor mínimo: -0,396
 Valor máximo: 0,382
 Amplitude: 0,778
 Número de classes: 5
 Intervalo de classes: 0,155

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem: $1,458 \times 10^{-18}$
 Momento central de 2ª ordem: $3,517 \times 10^{-2}$
 Momento central de 3ª ordem: $-3,401 \times 10^{-5}$
 Momento central de 4ª ordem: $-1,546 \times 10^{-6}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$-5,156 \times 10^{-3}$	0	0
Curtose	-3,001	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

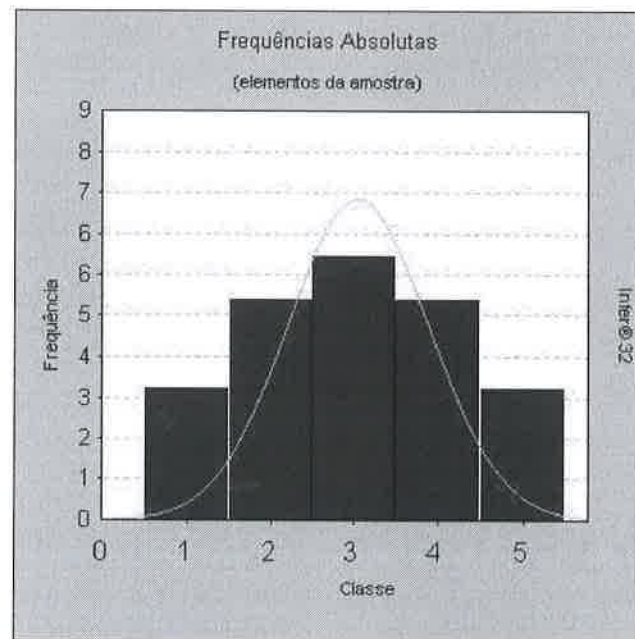
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,396	-0,240	3	13,64	-0,310
2	-0,240	-8,491x10 ⁻²	5	22,73	-0,118
3	-8,491x10 ⁻²	7,072x10 ⁻²	6	27,27	-1,428x10 ⁻²
4	7,072x10 ⁻²	0,226	5	22,73	0,140
5	0,226	0,382	3	13,64	0,301

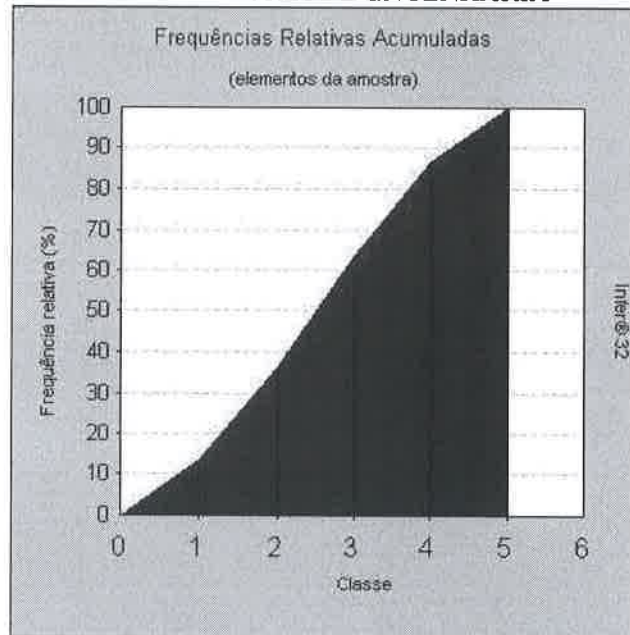
Histograma



Ogiva de Frequências



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor R\$	Erro/Desvio Padrão(*)
19	1,000x10 ⁶	-2,832

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

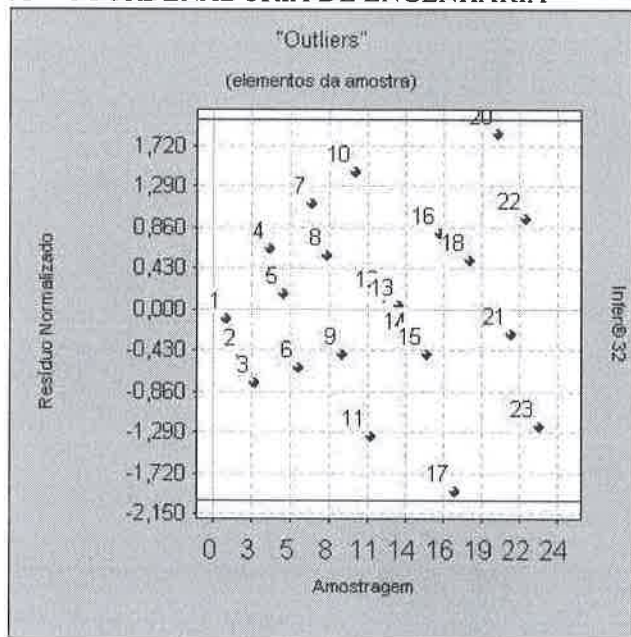
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 7,459 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hij(**)	Aceito
1	5,762x10 ⁻⁴	0,126	Sim
2	8,158x10 ⁻³	0,104	Sim
3	8,022x10 ⁻²	0,280	Sim
4	0,134	0,437	Sim
5	1,293x10 ⁻³	0,158	Sim
6	4,910x10 ⁻²	0,268	Sim
7	8,680x10 ⁻²	0,189	Sim
8	1,137x10 ⁻²	0,116	Sim
9	3,186x10 ⁻²	0,281	Sim
10	6,688x10 ⁻²	0,104	Sim
11	3,261x10 ⁻²	6,337x10 ⁻²	Sim
12	3,566x10 ⁻⁴	9,748x10 ⁻²	Sim
13	2,114x10 ⁻⁴	0,307	Sim
14	2,303x10 ⁻³	7,436x10 ⁻²	Sim
15	2,139x10 ⁻²	0,224	Sim
16	6,199x10 ⁻²	0,237	Sim
17	8,094x10 ⁻²	7,574x10 ⁻²	Sim
18	9,896x10 ⁻³	0,119	Sim
20	0,539	0,306	Sim
21	8,278x10 ⁻³	0,256	Sim
22	1,493x10 ⁻²	5,982x10 ⁻²	Sim
23	5,221x10 ⁻²	0,107	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando
 Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743

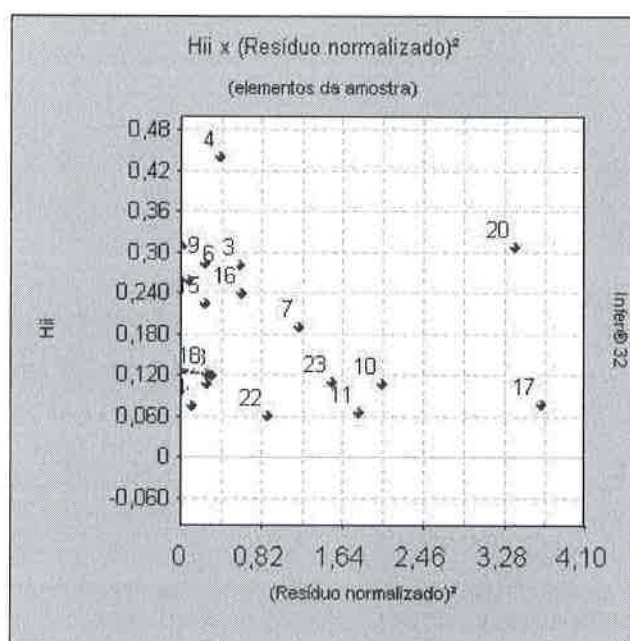


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,73 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,91 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
17	-0,396	0,0280	0,0455	$2,801 \times 10^{-2}$	$1,744 \times 10^{-2}$
11	-0,278	0,0895	0,0909	$4,405 \times 10^{-2}$	$1,402 \times 10^{-3}$
23	-0,257	0,1072	0,1364	$1,628 \times 10^{-2}$	$2,916 \times 10^{-2}$
3	-0,159	0,2206	0,1818	$8,426 \times 10^{-2}$	$3,880 \times 10^{-2}$



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

6	-0,129	0,2661	0,2273	$8,424 \times 10^{-2}$	$3,879 \times 10^{-2}$
2	-0,103	0,309	0,2727	$8,157 \times 10^{-2}$	$3,612 \times 10^{-2}$
9	-0,100	0,314	0,3182	$4,149 \times 10^{-2}$	$3,954 \times 10^{-3}$
15	$-9,940 \times 10^{-2}$	0,316	0,3636	$2,366 \times 10^{-3}$	$4,782 \times 10^{-2}$
14	$-6,755 \times 10^{-2}$	0,372	0,4091	$8,652 \times 10^{-3}$	$3,680 \times 10^{-2}$
21	$-5,533 \times 10^{-2}$	0,395	0,4545	$1,431 \times 10^{-2}$	$5,976 \times 10^{-2}$
1	$-2,448 \times 10^{-2}$	0,453	0,5000	$1,537 \times 10^{-3}$	$4,699 \times 10^{-2}$
13	$7,527 \times 10^{-3}$	0,514	0,5455	$1,448 \times 10^{-2}$	$3,097 \times 10^{-2}$
12	$2,263 \times 10^{-2}$	0,543	0,5909	$1,983 \times 10^{-3}$	$4,743 \times 10^{-2}$
5	$3,148 \times 10^{-2}$	0,560	0,6364	$3,055 \times 10^{-2}$	$7,601 \times 10^{-2}$
18	0,105	0,694	0,6818	$5,741 \times 10^{-2}$	$1,195 \times 10^{-2}$
8	0,114	0,709	0,7273	$2,744 \times 10^{-2}$	$1,800 \times 10^{-2}$
4	0,129	0,733	0,7727	$5,902 \times 10^{-3}$	$3,955 \times 10^{-2}$
16	0,161	0,782	0,8182	$9,206 \times 10^{-3}$	$3,624 \times 10^{-2}$
22	0,194	0,826	0,8636	$8,068 \times 10^{-3}$	$3,738 \times 10^{-2}$
7	0,227	0,864	0,9091	$4,905 \times 10^{-5}$	$4,540 \times 10^{-2}$
10	0,296	0,924	0,9545	$1,441 \times 10^{-2}$	$3,104 \times 10^{-2}$
20	0,382	0,967	1,0000	$1,274 \times 10^{-2}$	$3,270 \times 10^{-2}$

Maior diferença obtida : $8,426 \times 10^{-2}$
 Valor crítico : 0,3060 (para o nível de significância de 5 %)

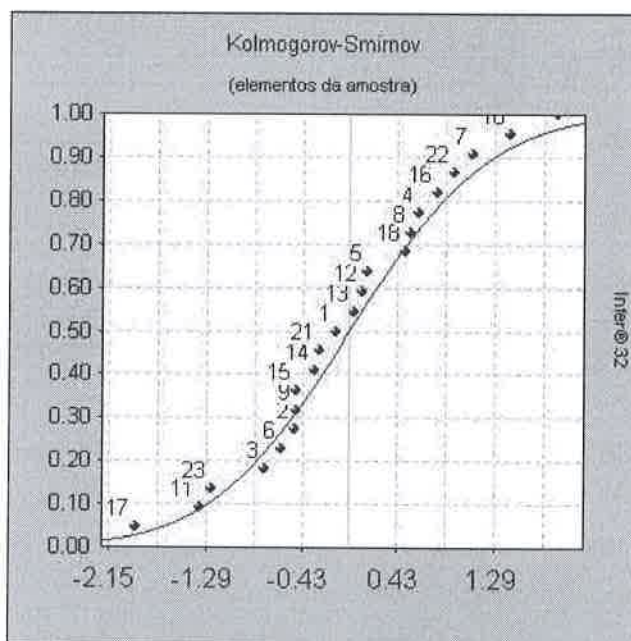
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 11
Número de elementos negativos : 11
Número de sequências : 15
Média da distribuição de sinais : 11
Desvio padrão : 2,345

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 1,5293
Limite superior : 1,0923
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

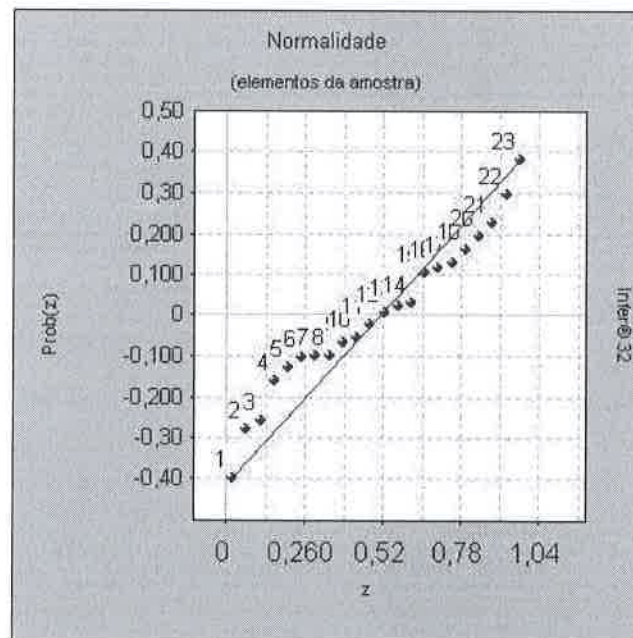
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,6690
(nível de significância de 5,0%)

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

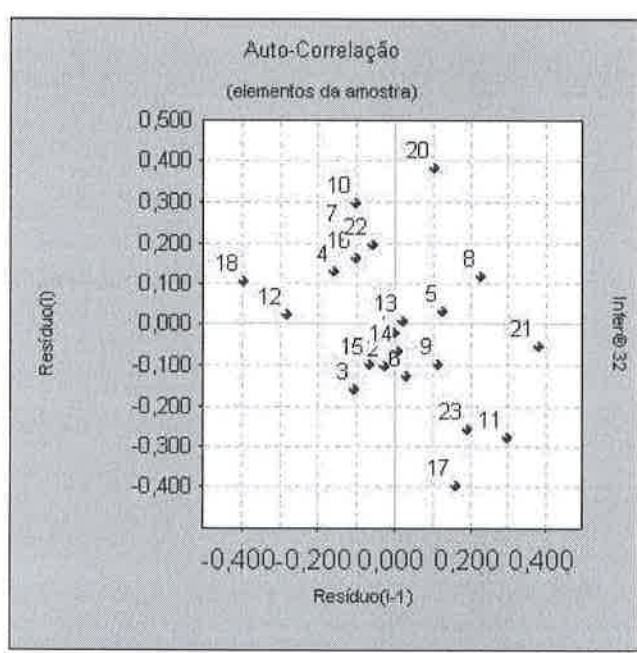
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,12
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,88

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

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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

Gráfico de Auto-Correlação



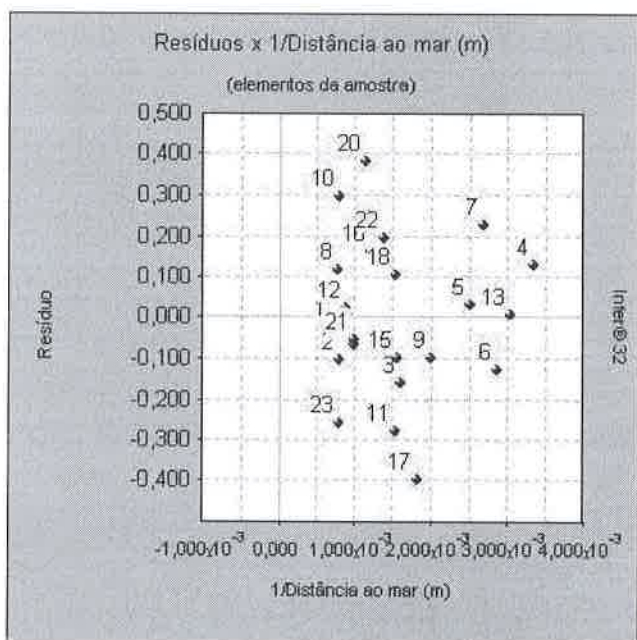
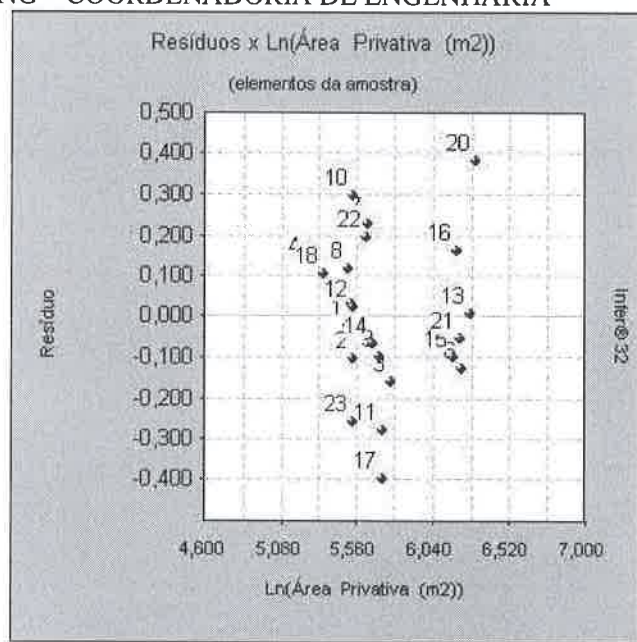
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

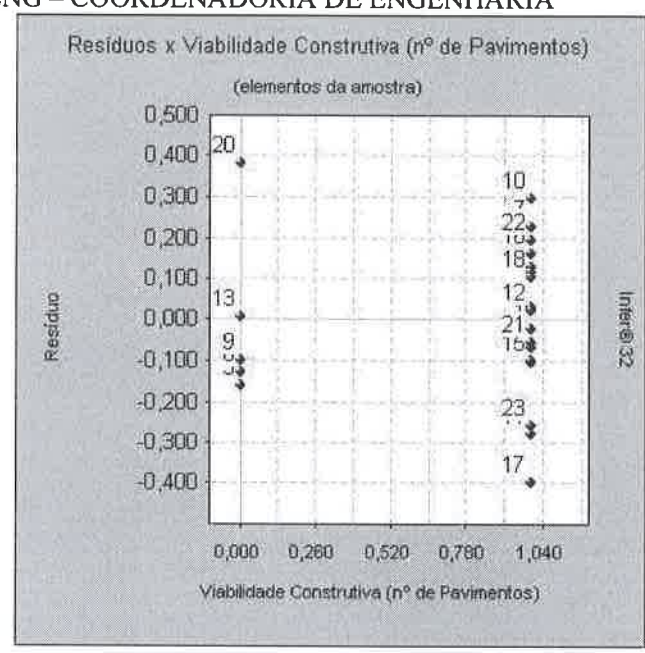


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Privativa (m2)	187,00	545,00	258,29
Distância ao mar (m)	300,00	1.440,00	850,00
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	acima de 5	abaixo de 5	abaixo de 5

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Privativa (m2) = 258,29
- Distância ao mar (m) = 850,00
- Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos) = abaixo de 5

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Elemento = ???
- R\$/m2 = ???

Estima-se Valor R\$ = 778.317,51

O modelo utilizado foi :

[Valor R\$] = Exp(8,6532 + 0,8542 x Ln([Área Privativa (m2)]) + 430,29 / [Distância ao mar (m)] -
 Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

0,3387 x [Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :
Mínimo : 722.560,96
Máximo : 838.376,52

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação
Área Privativa (m2)	187,00	545,00	258,29
Distância ao mar (m)	300,00	1.440,00	850,00
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	acima de 5	abaixo de 5	abaixo de 5

Variável	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Privativa (m2)	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao mar (m)	Dentro do intervalo	Aprovada
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	Dentro do intervalo	Aprovada

* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
 Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Privativa (m2)	590.667,56	1.472.857,93	778.317,51
Distância ao mar (m)	1.968.845,12	632.528,60	778.317,51
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1.092.113,76	778.317,51	778.317,51

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Privativa (m2)	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao mar (m)	Dentro do intervalo	Aprovada
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
 Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Privativa (m2)	745.776,85	812.278,01	66.501,16	8,54
Distância ao mar (m)	753.008,62	804.477,03	51.468,41	6,61
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	747.595,15	810.302,39	62.707,24	8,05
E(Valor R\$)	584.900,38	1.035.694,55	450.794,16	55,63
Valor Estimado	722.560,96	838.376,52	115.815,56	14,84

Amplitude do intervalo de confiança para o valor estimado: até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor R\$) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Privativa (m2)	2573,968	0,8542%
Distância ao mar (m)	-463,528	-0,5062%
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	-2,636x10 ⁵	-0,3387%

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

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

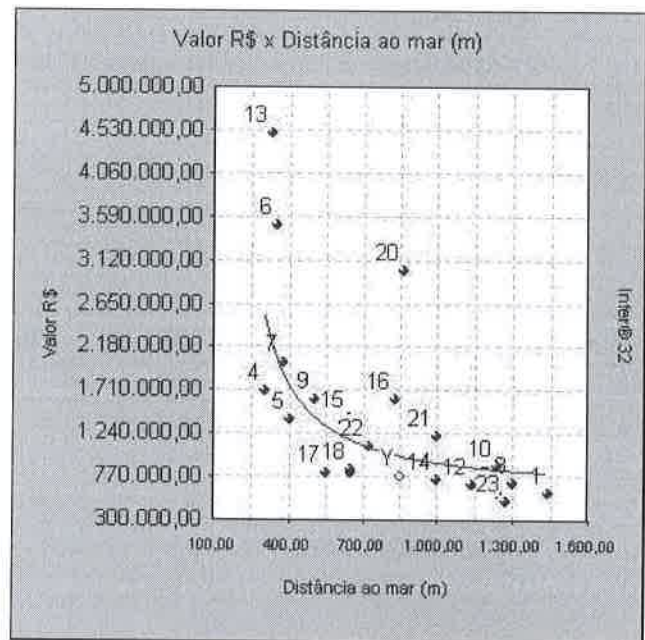
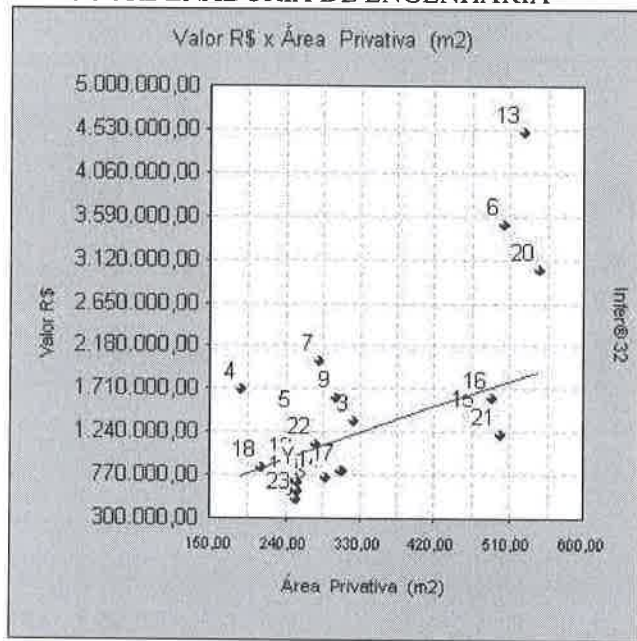
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Privativa (m2) = 313,867
- Distância ao mar (m) = 629,271
- Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos) = 0,772

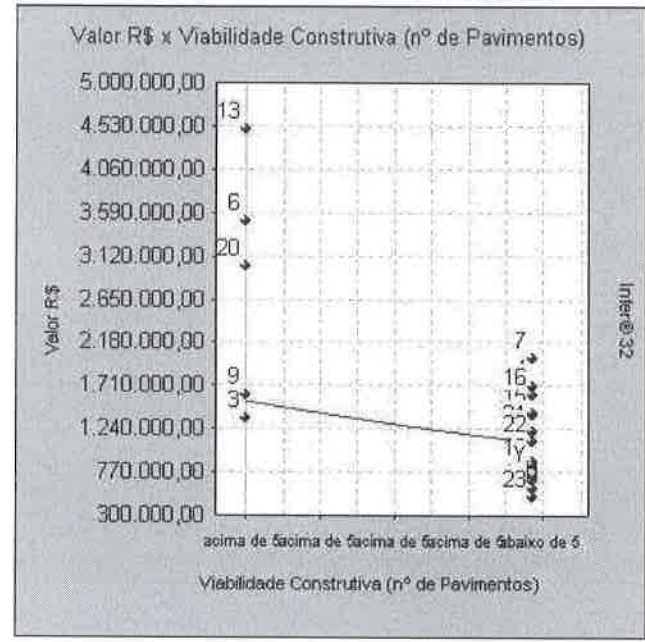


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



1º REGISTRO DE IMÓVEIS BALNEÁRIO CAMBORIÚ



REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 -BH REGISTRO GERAL Fls. 188

MATRÍCULA Nº 17791
16 de abril de 1981.-
Imóvel: UM TERRENO situado na rua 400, nesta cidade, com a -/
área de 255,00m2, representado pelo lote nº 62 do desmembra-/
mento de um terreno dos vendedores, sem denominação especial -/
medindo 15,00m na frente, ao Norte, com a referida rua, com-/
igual metragem nos fundos, ao Sul, em terras de Luiz Zaguini -/
estrema ao Leste, com o lote nº 63 e, ao Oeste, com o lote nº -/
61, medindo em cada lateral 17,00m. Sem benfeitorias.-
Proprietários: GILBERTO AMÉRICO MEIRINHO, do comércio e sua -/
mulher ZENIR REBELO MEIRINHO, do lar, brasileiros, residentes -/
e domiciliados nesta cidade, CPF. nº 102.442.399-91 e ZANI CA-/
BRAL REBELO, bancário e sua mulher DILMA A. DE A. REBELO, do -/
lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Blumenau-SC, -/
CPF. nº 028.700.619-00.-
Registros anteriores nºs 11.847 e 13.301, fls. 299, 194 dos li-
vros 3D e 3E.-
R-1-17791-Prot.24080 - 16.04.81.-Transmitentes: Gilberto Améri-
co Meirinho e sua mulher Zenir Rebelo Meirinho, e Zani Cabral-/
Rebelo e sua mulher Dilma A. De A. Rebelo.-Anuentes: Paulo Fer-
nando De Azambuja Boamar, engenheiro civil e sua mulher Silva-
na Rebelo Meirinho Boamar do lar, brasileiros, residentes e -/
domiciliados em Florianópolis-SC.-Adquirente: TELMO CESÁRIO PE-
REIRA, brasileiro, casado, do comércio, residente e domicilia-
do nesta cidade, CPF. nº 309.384.499-15.-COMPRA E VENDA.-Escri-
tura pública de 06.04.81, do 1º Ofício de Notas desta cidade,-
livro nº 32, fls. 015v.-Valor:Cr\$180.000,00.-Dou fé,
0 Oficial.-

AV-2-17791-Prot.118386.- 28.08.95.- CONSTRUÇÃO.- Faço a presen-
te para constar que sobre o imóvel descrito na matrícula, foi
edificado UMA CASA em alvenaria, com a área de 184,30m2, con-
tendo um pavimento, que tomou a nº 383 do Rua 400.- A documen-
tação apresentada, inclui-se a OND do INSS nº 569.303, datada
de 27.07.95, Série "F" - Dou fé.
0 Oficial.-

R.S

ACN

1º REGISTRO DE IMÓVEIS BALNEÁRIO CAMBORIÚ



Continuação da Matrícula Nº 17791

Fls. 188

R-3-17791-Prot.118387.- 28.08.95.- COMPRA E VENDA.-Adquirente Mario Casarin Filho e s/mulher Eunice Helena Casarin compram/ para seus filhos MARCELO CASALI CASARIN, solteiro, maior, CPF nº 491 222 580-00; TATIANA CASARIN, menor púbere, CPF nº 752 676 210-34 e CASSIO CASALI CASARIN, menor impubere, todos brasileiros, estudantes e residentes e domiciliados nesta cidade. Transmitedor: Telmo Casário Pereira e s/mulher Rosilene Rebelo Meirinho Casário Pereira, brasileiros, do lar.- Escritura Pública datada de 17.11.94 do 1º Ofício de Notas desta cidade livro nº 107, fls. 151.- Valor: R\$9.000,00.- Dou fé,
↑ Oficial.-

-----R.S.
R-4-17791-Prot.118387.- 28.08.95.- USUFRUTO VITALICIO.- Usu-frutuários Mario Casarin Filho e s/mulher Eunice Helena Casarin, ambos brasileiros, inscritos no CPF nº 057 368 380-87, residentes e domiciliados nesta cidade.- Nú-Proprietários: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Cassio Casali Casarin.- Tudo Conforme Escritura Pública constante do R-3.- Dou fé,
↑ Oficial.-

-----R.S.
AV-5-17791-Prot.141166.- 08.06.98.- RENUNCIA DE USUFRUTO VITALICIO.- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 11.05.98, do 2º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 165, fls. 097, faço a presente para constar que os usufrutuários Mário Casarin Filho e sua mulher Eunice Helena Casarin, renunciam ao Usufruto Vitalício constante do R-4, ficando o mesmo talmente cancelado.- Tudo conforme referido Instrumento Público.- Dou fé,
o Oficial.-

-----E.C.
R-6-17791-Prot.141166.- 08.06.98.- COMPRA E VENDA.-Adquirente ANGELO MAZZOTTI, brasileiro, comerciante, CPF-034.187.079-04, RG-C.I. nº 366.444-SSI-PR, residente e domiciliado nesta cidade, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Ioni Coutinho Mazzotti.- Transmitedores: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Cassio Casali Casarin.- Tudo conforme Escritura Pública citada no AV-5.- Valor: R\$63.370,00.- Dou fé,
o Oficial.-

-----E.C.
AV-7-17791, 22.03.2001.- PROT. 159782, em 08.03.2001.-
- segue Fls. 188A -

1º | REGISTRO DE IMÓVEIS | BALNEÁRIO CAMBORIÚ |



- Continuação da Matrícula 17791 do Livro nº 2 -

- Certidão de Inteiro Teor -

Atendendo requerimento, CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor da Matrícula nº 17791, conforme imagem digitalizada, arquivada nesta Serventia.-

O referido é verdade, do que dou fé.-
Balneário Camboriú - SC, 26/01/2021-17:35:41.-
Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00.
Impresso por Kethleen



Certidão assinada digitalmente por **Bruno Henrique Pierri Mafra, CPF 111.707.209-60, Escrevente.-**

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA, CPF: 11170720960



Assinaturas do documento



Código para verificação: **A5R121JQ**



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



BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA (CPF: 111.XXX.209-XX) em 26/01/2021 às 17:57:55

Emitido por: "Autoridade Certificadora SERPRORFBv5", emitido em 04/02/2019 - 14:21:07 e válido até 03/02/2022 - 14:21:07.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcmDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0E1UjEyMUpr> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **A5R121JQ** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DADOS DO IMÓVEL Nº 3715

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO RURAL COM BENFEITORIA **MATRIZ CONTÁBIL:** EDIFÍCIOS
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

LOCALIZAÇÃO

SDR: CONCÓRDIA **ZONA:** RURAL
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA **PAVIMENTO:** NÃO INFORMADO
ENDEREÇO:
ESTRA GERAL LINHA GRAMADO, 0
LINHA GRAMADO SEARA - SC
CEP: 89770-000



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 3.845

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0 **DATA DE AVERBAÇÃO:** 28/08/1981
COMARCA: SEARA **CRI:** CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ÁREA: 10.000,00 **VALOR VENAL:** R\$ 37.190,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 1.090 DE 05/12/1972
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO **DATA DA AQUISIÇÃO:** 13/08/2009

BENFEITORIAS

PRÉDIO ESCOLAR

MATRÍCULA: 3.845
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 27/08/1980 **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:**
ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00 **VALOR VENAL:** R\$ 442.238,57
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** DESCONHECIDO
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA: **Nº MEDIDOR ÁGUA:**

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 0,00 **MATRIZ CONTÁBIL:** EDIFÍCIOS
VALOR DO TERRENO: 0,00 **VALOR DAS BENFEITORIAS:** 0,00



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SEARA
COMARCA DE SEARA
CNPJ: 83.701.854/0001-22
Jerri Adriani Barbieri - Registrador Designado
Silvana Razera - Substituta

Certidão Negativa Reipersecutória

Certifico, a pedido da parte interessada, que sobre o imóvel da matrícula nº **3.845** do Livro 2 do Registro Geral desta Serventia, não se acham registradas ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Seara, 14 de maio de 2020.

- Jerri A. Barbieri - Registrador Designado
- Silvana Razera - Substituta
- Adriana Antunes - Escrevente



Emolumentos:
01 Certidão Reipersecutória - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SEARA
COMARCA DE SEARA
CNPJ: 83.701.854/0001-22
Jeri Adriani Barbieri - Registrador Designado
Silvana Razera - Substituta

Certidão Negativa de Ônus

CERTIFICO que sobre o imóvel matriculado sob nº **3.845** no livro 2 - Registro Geral - deste Ofício, não pesam ônus reais até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Seara, 14/05/2020-09:20:39.

- Jerri A. Barbieri - Registrador Designado
- Silvana Razera - Substituta
- Adriana Antunes - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão de Ônus - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SEARA

Jerri Adriani Barbieri - Registrador Designado
Silvana Razera - Substituta



Certidão de Inteiro Teor

Livro nº 2 - REGISTRO GERAL
Comarca de Seara - Santa Catarina
Registro de Imóveis

PASCHOAL SANTOS SQUIO - Oficial Vitalício
ORTÊNCIO DALLE LASTE - Oficial Maior
SEARA - S.C.

O Oficial Maior *Barbieri* Registro Geral

Matrícula nº 3.845 Folhas 245 Livro nº 2 nº Data: 17.09.1981. Ficha nº 17

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Parte do lote rural de terras de culturas sob nº. 467 (quatrocentos e sessenta e sete), da Colônia Barra Grande, com a área de 10.000m², (dez mil metros quadrados), em forma quadrangular de 100 x 100 metros lineares, sito em Linha Gramado, distrito de Nova Teutonia, neste Município e Comarca, com as seguintes confrontações: Frente ao Norte com uma estrada; Fundos ao Sul e a Lateral Poente limita-se com outras partes do mesmo lote rural nº. 467 de propriedade de Cláudio Helmuth Hagestedt e sua mulher Marlene Wiliana Hagestedt e a Lateral Nascente, limita-se com parte do lote rural nº. 468 de propriedade de Neyton Picolli.-

PROPRIETÁRIOS:- Os Srs. CLÁUDIO HELMUTH HAGESTEDT e sua mulher MARLENE WILIANA HAGESTEDT, brasileiros, casados, ele agricultor, CI. nº. 14/R342.053-SC., e CPF. nº. 134.228.639.15, ele do lar, residentes e domiciliados em Linha Gramado distrito de Nova Teutonia, neste Município e Comarca.-

TÍTULO AQUISITIVO:-Transcrito neste Cartório no Livro 2º "I", às fls. 62, sob nº. 2762.-

O Oficial Maior: *Barbieri*

R--1--3845:- Por escritura Pública de Doação Para e simples, lavrada em 28.08.1981, no livro 30, as fls. 169, do tabelião Clóvis Romeu Squio, desta cidade de Seara-SC., Cláudio Helmuth Hagestedt e sua mulher Marlene Wiliana Hagestedt, acima qualificados, doaram o imóvel objeto da presente matrícula, inclusiva, um prédio de alvenaria, dividido em salas, onde encontra-se em funcionamento a Escola Básica Carlos Armando Paludo, já edificado pelo donatário ao, GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - Secretaria de Educação, neste ato, representado por Iracilde Bianchin, brasileiro, casado, diretor da 10ª UCRE, com sede na cidade de Concórdia-SC., CPF. nº. 065.633.509.25. Valor para efeitos fiscais: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros). Dou fé, Seara-SC., 17 de setembro de 1981.

O Oficial Maior: *Barbieri*

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula N° 3.845 do Livro nº 2, conforme imagem acima.
O referido é verdade e dou fé.
Seara, 14 de maio de 2020

- [] Jerri A. Barbieri - Registrador Designado
- [] Silvana Razera - Substituta
- [] Adriana Antunes - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - Isento..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FEX21868-TFOS
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO - Seara – SC
Código Sigep: 3715

Sigep 3715

Objeto: Imóvel EEF - Escola de Ensino Fundamental (Escola Pública Estadual) -Seara - SC

Área do Terreno: 10.000 m²

Matrícula 3.845 2º. Livro da Comarca de Seara Fls 245 Livro no. 02

Área das Benfeitorias: prédio com 618,19 m²

Objetivo: Determinação da situação do imóvel em tela.

Interessado: Governo do Estado de Santa Catarina

Endereço: Zona Rural -- Seara – SC

EEF - Escola de Ensino Fundamental Carlos Armando Paludo (Escola Pública Estadual) Rua Principal - Linha Gramado, Interior de Seara – SC CEP: 89770-000 Fone: (049) 3452-860

Proprietário: Governo do Estado de Santa Catarina

Observação: O imóvel foi doação de CLÁUDIO HELMUTH HAGESTEDT e sua mulher MARLENE WILIANA HAGESTEDT, doaram o imóvel da presente matrícula, inclusive, um prédio de alvenaria, dividido em salas, onde funcionou a Escola Básica Carlos Armando Paludo, edificado pelo doador, ao Governo do Estado de Santa Catarina – Secretaria da Educação.

ESCOLA DESATIVADA DECRETO Nº 1.241 DE 25/07/2017. PARECER DO CONSELHO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO Nº 23 DE 15/05/2017 PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL Nº 20.582 DE 26/07/2017 PÁGINA Nº 2. OS ALUNOS FORAM REMANEJADOS PARA A ESCOLA EEF. ELIZABETHE MATILDE SIMON. A EEF. CARLOS ARMANDO PALUDO ENCONTRA-SE ABANDONADA.

Referência: Determinação DGPA/SEA

CONCLUSÃO VALOR ARREDONDADO ADOTADO PARA O IMÓVEL VT= R\$ 479.428,57 (quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos), para esta data..

PROVIDÊNCIAS: Cadastro da NIRF – Número do Imóvel na Receita Federal (é o número de identificação junto à Receita Federal do Brasil atribuído ao imóvel rural o ato da inscrição do Cafir). Nesse imóvel, apesar de ser rural, não é utilizado para fins agrícolas e de criação, por isso não precisa do CCIR, mas necessita do NIRF. CCIR é o comprovante de cadastro do imóvel junto ao Incra, enquanto o NIRF é o cadastro do imóvel junto à Secretaria da Receita Federal para fins de cobrança do Imposto Territorial Rural (ITR). O Estado não paga ITR, mas aquele que for comprar terá que pagar e por isso é necessário ter o número do NIRF.
Florianópolis, 26 de novembro de 2020.

Responsável Técnico: Engº Sérgio Augusto Becke –
Mat. 01.611.292-7 – CREA/SC 026.569-0 ART



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



PARECER TÉCNICO

A. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da Coordenadoria de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), pertencente à Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

B. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Governo do Estado de Santa Catarina.

C. OBJETIVO:

O presente Parecer de Avaliação tem como objetivo a apuração do valor do imóvel. A NBR-14.653/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1 E 2: Imóveis Urbanos e seus componentes - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria

D. FINALIDADE:

Determinação de valor patrimonial para fins contábeis, sendo determinada sua avaliação pelo Setor de Bens Imóveis e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

E. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

“A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação. ”

O presente parecer versa sobre um terreno urbano, região Centro, Município de Itajaí-SC.

O imóvel está sendo usado pela Secretaria da Educação – Estado de Santa Catarina.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



F. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

Este Parecer fundamenta-se no que estabelece a Instrução Normativa SEA Nº 18 / 2020, e baseia-se em:

- a) Matrícula 3.845 2º. Livro da Comarca de Seara Fls 245 Livro no. 02
- b) Preços médios dos lotes e ou Valor Venal atribuídos pela Prefeitura de Seara
- c) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região central.

G. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

I. O presente parecer é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;

II. O imóvel ainda se encontra em nome do Estado de Santa Catarina;

III. Devido ao uso pelo Estado, pelas características únicas, para se obter o valor do imóvel por qualquer um dos métodos elencados na NBR 14.653, foi optado pela elaboração de PARECER TECNICO baseado em referência de preços;

IV. Este Parecer consiste em levantar o valor do imóvel;

V. Ressalta-se a necessidade de um estudo mais aprofundado para o levantamento do valor total do imóvel considerando o seu potencial, visto que possui um material que possivelmente pode ser comercializado;

VI. O imóvel era ocupado pela Secretaria da Educação do Estado de Santa Catarina;

VII. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos públicos envolvidos. Vizinhos da escola, ;

VIII. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel, objeto desta avaliação, caracterizando a sua independência;

IX. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

X. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

H. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para efeitos de lançamento contábil o terreno foi avaliado com base no levantamento de Preços de mercado local, em ofertas



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



$$VTN = Vu \times AT$$

VTN: Valor Terreno

Vu: Valor Unitário R\$/m²

AT: Área Total do Terreno

VO= Valor da Obra

Área do Terreno ~Considerado a área da matrícula, 10.000,00 m²

Preços dos terrenos agrícolas na região rural de Seara é: R\$ 37.190,00/ha.

<https://cpa.epagri.sc.gov.br/index.php/produtos/mercado-agricola/precos-de-terra-agricola/>

V_{terreno} = R\$ 37.190,00

Área de Benfeitorias: * Escola 618,19 m²

CUB-SC (<http://cub.org.br/cub-m2-estadual/SC/>)

Item	CONSTRUÇÃO	ÁREA (m ²)	VALOR DA	VALOR DO
			CONSTRUÇÃO	TERRENO
			R\$	R\$
1	ESCOLA	618,19	R\$ 442.238,57	R\$ 37.190,00
		TOTAL	R\$	479.428,57

CONCLUSÃO:

VALOR ARREDONDADO ADOTADO PARA O IMÓVEL VT= R\$ 479.428,57 (quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos), para esta data.

Florianópolis, 26 de novembro de 2020.

Responsável Técnico: Engº Sérgio Augusto Becke
- Mat. 01.611.292-7 – CREA/SC 026.569-0



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



I. ANEXOS:

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBRA

ANEXO II- Imagem Google Earth - LOCALIZAÇÃO;

ANEXO III FOTOS - ESCOLA – LINHA GRAMADO – SEARA



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Variáveis Estudadas:

Para avaliação do imóvel (construção), utilizamos o MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, do valor calculado subtrai-se pela depreciação física, obsolescência funcional e econômica. Este método é baseado na premissa de um comprador bem informado não pagará mais do que o custo de produzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando. A estimativa detalhada de custo é efetuada para cada um dos itens principais da construção, considerando-se materiais e mão de obra de acordo com as especificações e cronograma de obra. Elabora-se um orçamento de cada etapa da construção, desde serviços preliminares, fundações e demais itens no desenvolvimento da obra até a limpeza final. O somatório de todas essas despesas, acrescentando-se a percentagem referente à administração geral da obra e o lucro (15 a 25%) da construtora. Na elaboração de orçamentos pormenorizados foram utilizadas diversas tabelas de composição como: DEINFRA e SINAPI, e cotação de mercado.

Com o valor obtido utiliza a depreciação de Ross-Heideck.

<https://cepa.epagri.sc.gov.br/index.php/produtos/mercado-agricola/precos-de-terra-agricola/>

Municípios de Santa Catarina (Ordenados pelo Valor)		Preços - R\$/ha			
		Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo	
<input type="checkbox"/> Chaparrão		Terra de terceira (alta declividade)	10.000,00	15.000,00	25.000,00
<input type="checkbox"/> Joazeiro		Terra de várzea Sistemática	60.000,00	90.000,00	130.000,00
<input type="checkbox"/> São Miguel do Oeste		Terra para servidão florestal (reserva legal)	7.000,00	10.000,00	15.000,00
<input type="checkbox"/> Rio do Sul		Terra			
<input type="checkbox"/> Tubarão		Terra de primeira	24.792,00	30.007,50	37.190,00
<input type="checkbox"/> Campos de Lagens		Terra de Segunda	14.445,00	17.542,00	20.661,00
<input type="checkbox"/> Kanguarú		Terra para servidão florestal (reserva legal)	2.892,00	5.473,00	8.264,00
<input type="checkbox"/> Aranguá		Serra Alta			
<input type="checkbox"/> Blumenau		Terra de primeira	30.000,00	44.000,00	55.000,00
<input type="checkbox"/> Concórdia		Terra de Segunda	15.000,00	21.000,00	25.000,00
<input type="checkbox"/> Concórdia		Terra para servidão florestal (reserva legal)	6.000,00	7.500,00	10.000,00
<input type="checkbox"/> Camboriú		Siderópolis			
<input type="checkbox"/> Curitiba		Terra de primeira	11.700,00	16.643,33	19.590,00
<input type="checkbox"/> Itajaí		Terra de Segunda	6.300,00	9.216,67	11.800,00
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra de terceira (alta declividade)	3.350,00	4.076,67	5.200,00	
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra de várzea Não Sistemática	25.790,00	29.256,67	33.340,00	
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra de várzea Sistemática	34.650,00	40.826,67	43.960,00	
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra para servidão florestal (reserva legal)	2.990,00	3.673,33	4.670,00	
<input type="checkbox"/> Itajaí	Sombrio				
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra de primeira	12.000,00	16.890,00	20.260,00	
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra de Segunda	7.200,00	9.756,67	12.260,00	
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra de terceira (alta declividade)	3.490,00	4.163,33	5.450,00	
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra de várzea Não Sistemática	24.480,00	29.570,00	34.770,00	
<input type="checkbox"/> Itajaí	Terra de várzea Sistemática	34.850,00	40.133,33	44.440,00	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 Diretoria de Gestão Patrimonial
 COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBRA

ORÇAMENTO DE CUSTO / ORÇAMENTO DE OBRAS							CÓDIGO:CAL	
<p>METODOLOGIA AVALIATIVA: Para avaliação do Imóvel (construção), utilizamos o MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, do valor calculado subtrai-se pela depreciação física, obsolescência funcional e econômica. Este método é baseado na premissa de um comprador bem informado não pagará mais do que o custo de produzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando. A estimativa detalhada de custo é efetuada para cada um dos itens principais da construção, considerando-se materiais e mão de obra de acordo com as especificações e cronograma de obra. Elabora-se um orçamento de cada etapa da construção, desde serviços preliminares, fundações e demais itens no desenvolvimento da obra até a limpeza final. O somatório de todas essas despesas, acrescentando-se a percentagem referente à administração geral da obra e o lucro (15 a 25%) da construtora. Na elaboração de orçamentos pormenorizados foram utilizados diversas tabelas de composição como: DENFRA e SINAPI, e cotação de mercado.</p>								
SOLICITANTE Estado de Sta. Catarina			AMBIENTE: CAL - Projetos-padrão Comerciais CAL (Comercial Andaraes Livres) e CM. (Comercial Solas Lojas)					
OBRA: ESCOLA			Pesquisa https://winduscon-fpnlis.org.br/tabelas-cub/ DATA: 26-nov-2020 CUB-SC das obras de 2017/2020 R\$ 2.104,66 /m2					
EVOLUÇÃO FÍSICA DOS SERVIÇOS								
		Local			área (m2)			
		Térreo			618,19			
		área total construída(m2)			618,19			
		TERRENO (M2)			10.000,00			
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
1.	1,0	SERVIÇOS INICIAIS						
TOTAL						142.273,07	11,18	12,15
2,0	2,0	INFRA-ESTRUTURA						
TOTAL						141.687,59	28,53	12,10
3,0	3,0	SUPRA-ESTRUTURA						
TOTAL						347.076,04	1,33	29,64
4,0	4,0	ALVENARIAS						
TOTAL						36.534,32	100,00	3,12
5,0	5,0	COBERTURA						
TOTAL						147.191,15	99,99	12,57
6,0	6,0	IMPERMEABILIZAÇÃO						
TOTAL						18.267,16	100,00	1,56
7,0	7,0	ESQUADRIAS						
TOTAL						22.131,37	104,00	1,89
8,0	8,0	PAVIMENTAÇÃO						
TOTAL						46.721,77	55,54	3,99
9,0	9,0	REVESTIMENTOS						
TOTAL						87.003,20	100,00	7,43
10,0	10,0	INSTALAÇÃO HIDRO-SANITÁRIA						
TOTAL						27.400,74	100,00	2,34
11,0	11,0	INSTALAÇÃO ELÉTRICA/TELEFÔNICA						
TOTAL						26.229,77	100,00	2,24
12,0	12,0	VIDROS						
TOTAL						5.854,86	91,90	0,50
13,0	13,0	PINTURA (SINALIZAÇÃO)						
TOTAL						75.410,58	100,00	6,44
14,0	14,0	INSTALAÇÃO PREV.E CONTRA INCÊNDIO						
TOTAL						2.107,75	100,00	0,18
15,0	15,0	INSTALAÇÃO DE GAS (CENTRAL)						
15,1	15,1	CENTRAL DE GAS (rede hidráulica e cozinha)	UN	1,00	2.856,00		100,00	0,93
TOTAL						585,49		0,05
16,0	17,0	Outros detalhes (PAISAGÍSTICO, INSS (3,4%), HABITE-SE, SINALIZAÇÃO, CERCAS E GRADES, PORTÕES...)						
TOTAL						44.496,93		3,80
RESUMO:								
1.	SERVIÇOS INICIAIS					R\$		% Vlr
2.	INFRA-ESTRUTURA					142.273,07		12,15
3.	SUPRA-ESTRUTURA					141.687,59		12,10
4.	ALVENARIAS					347.076,04		29,64
5,0	COBERTURA					36.534,32		3,12
8,0	IMPERMEABILIZAÇÃO					147.191,15		12,57
7,0	ESQUADRIAS					18.267,16		1,56
8,0	PAVIMENTAÇÃO					22.131,37		1,89
9,0	REVESTIMENTOS					46.721,77		3,99
10,0	INSTAL. HIDROSSANITÁRIA					87.003,20		7,43
11,0	INST. ELÉTRICA/TELEFÔNICA					27.400,74		2,34
12,0	VIDROS					26.229,77		2,24
13,0	PINTURA					5.854,86		0,50
14,0	INST. PREV. INCÊNDIO					75.410,58		6,44
15,0	INST. GAS CENTRAL					2.107,75		0,18
15,1	INST. GAS CENTRAL					585,49		0,05
16,0	Outros detalhes (PAISAGÍSTICO, INSS, HABITE-SE, AR CONDICIONADO, SINALIZAÇÃO, CERCAS E GRADES, PORTÕES...)					44.496,93		3,80
TOTAL						1.170.971,79		100,00
RESUMO:								
						%	R\$	
MATERIAIS						0,4500	526.937,30	
MÃO-DE-OBRA						0,4398	514.948,66	
BDI - ADMINISTRAÇÃO						0,1102	129.085,82	
TOTAL							R\$ 1.170.971,79	
VALOR TOTAL DA OBRA			área (m2)	valor R\$/m2	ICUB	valor total		
			618,19	1.894,19	0,9000	R\$ 1.170.971,79		



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

DEPRECIÇÃO SEGUNDO MÉTODO DE ROSS & HEIDECK								
Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, temos que conhecer alguns conceitos básicos: Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem. Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta. Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação. Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil. Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil. Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.								
A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra. Na 1ª Tabela, encontramos os vários "estados de conservação" ou IDADE EM % DE VIDA como:						Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA (X) do imóvel avaliando:		
(A)	Novo,				Apartamentos	60	anos	
(B)	Entre novo e regular,				Bancos	70	anos	
(C)	Regular,				Casa de Alvenaria	65	anos	
(D)	Entre regular e reparos simples,				Casas de Madeira	45	anos	
(E)	Reparos simples,				Hoteis	50	anos	
(F)	Entre reparos simples e importantes,				Lojas/Calpão	70	anos	
(G)	Reparos importantes e				Teatros	50	anos	
(H)	Entre reparos importantes e sem valor,				Amazuis	75	anos	
VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF): Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedificação de um bem, quando positiva (NBR 14653-1).								
Tipo da Construção	Nova	De 0 a 10 anos	De 10 a 20 anos	De 20 a 30 anos				
Grande estrutura	25%	25% - 21%	25% - 13%	13% - 0%				
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%				
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2 - 0%				
Residencial modesto e proletárias	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%				
CÁLCULO FINAL								
Item	CONSTRUÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR (RS)	Tab. Ross-Heidecke	$d=(100-K)/100$	V ₀ =V _x d	VCF	VALOR DA CONSTRUÇÃO
				K				RS
1	ESCOLA	618,19	1.170.971,79	64,1000	0,3590	420.378,87	5,2	442.238,57
TOTAL							R\$	442.238,57



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 Diretoria de Gestão Patrimonial
 COENGE

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Avaliações e Perícias de Engenharia

TABELA 2

Depreciação Física / Critério de Ross-Heidecke

idade em % da vida	Estado de Conservação							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,70	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,00	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,00	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00
72	61,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,80	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,50
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,10
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO IV

IMAGEM GOOGLE EARTH – IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

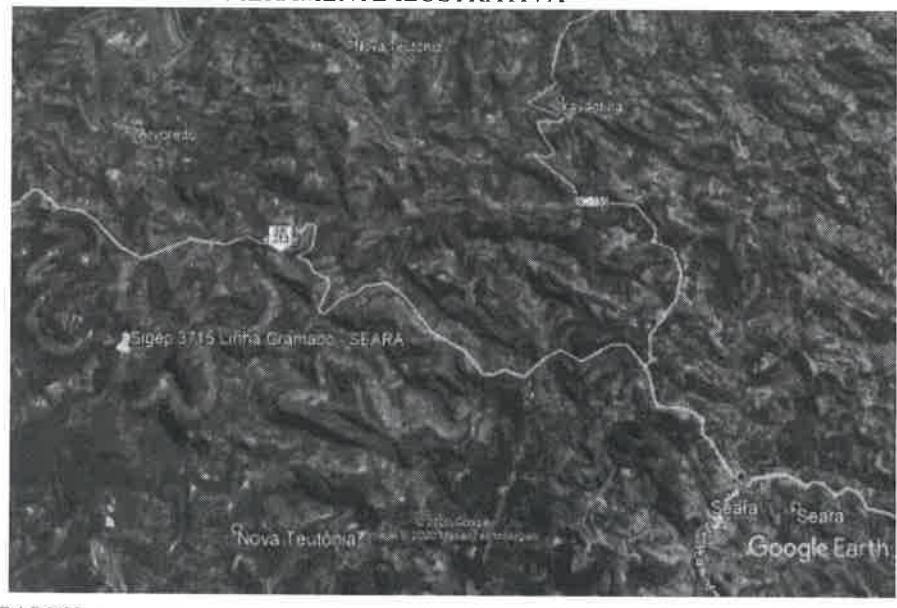
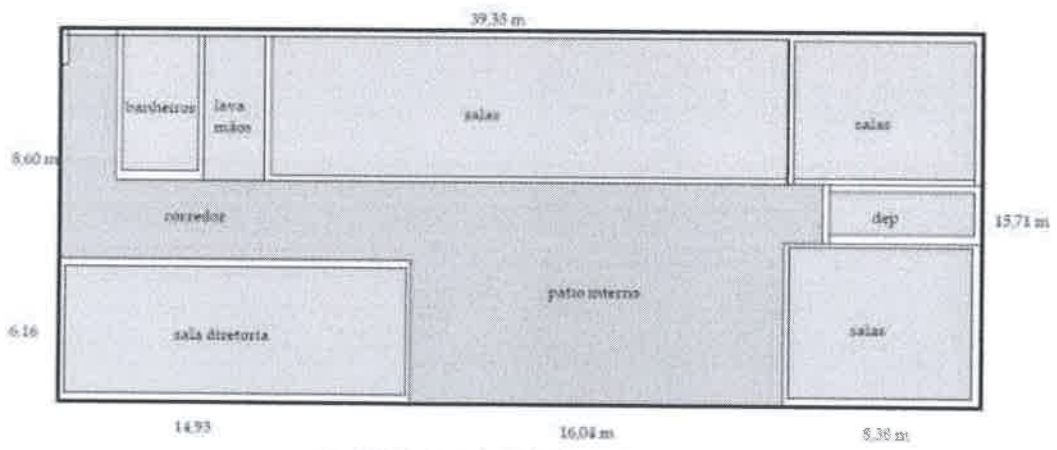


IMAGEM GOOGLE EARTH



CROQUI



Escola Carlos Armando Paludo - SEARA-SC
Área Total Construída: 618,19 m²



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO V FOTOS - ESCOLA – LINHA GRAMADO – SEARA



Foto 01: Frente diagonal direita



Foto 02: Frente



Foto 03: Igreja de Linha Gramado e ao lado a Escola



Foto 04:



Foto 05: Quadra de esportes deteriorada



Foto 06: Corredor interno



Foto 07: Panorâmica interna do pátio.



Foto 08: Fundos do terreno



DADOS DO IMÓVEL Nº 02543

DADOS GERAIS

NOME: PARTE DO PLANO DE ALIENAÇÃO - TERRENO RURAL **MATRIZ CONTÁBIL:** TERRENOS
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

LOCALIZAÇÃO

SDR: CONCÓRDIA **ZONA:** RURAL
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA **PAVIMENTO:** NÃO INFORMADO
ENDEREÇO:
LINHA LINHA GUARANI, LOTE RURAL Nº 105
CONCÓRDIA - SC
CONFRONTANTES:
CEMITÉRIO
ESTRADA GERAL
IGREJA



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 25508

MAT./REG: Registro
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0 **DATA DE AVERBAÇÃO:** 30/09/2020
COMARÇA: CONCÓRDIA **CRI:** 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ÁREA: 2.500,00 **VALOR VENAL:** R\$ 20.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 1639 DE 18/06/1957
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO **DATA DA AQUISIÇÃO:** 04/12/1998

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 20.000,00 **MATRIZ CONTÁBIL:** TERRENOS
VALOR DO TERRENO: 20.000,00 **VALOR DAS BENFEITORIAS:** 0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



PARECER TÉCNICO

Terreno Urbano – Linha Guarani - Concórdia (SC)

SIGEP: 2543.

Imóvel: Terreno Rural Sem Benfeitorias.

Área de matrícula: 2500,00 m².

Área Georreferenciada: 2.117,34 – Levantamento em 07/11/2006.

Matrícula: Parte da Transcrição Nº 25.508 do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia (SC).

Inscrição Imobiliária: N/A.

Cadastro do Imóvel junto ao município: N/A.

Endereço: Lote Rural de nº 105, Linha Guarani – Concórdia -SC

Interessado: Estado de Santa Catarina.

Data da Vistoria: 16 de setembro de 2020.

Objetivo: Caracterização do Imóvel e Indicação de seu Valor de Referência para efeitos contábeis

Especificação: Parecer Técnico - Instrução Normativa SEA Nº 18 / 2020.

Valor Adotado: R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais).

Florianópolis, 22 de setembro de 2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

PARECER TÉCNICO



A. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da Coordenadoria de Atividades de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), pertencente à Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

B. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

ESTADO DE SANTA CATARINA, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

C. OBJETIVO:

O presente Parecer Técnico tem como objetivo a caracterização do presente imóvel e a indicação de seu valor de referência.

D. FINALIDADE:

Tem como finalidade a atualização das informações técnicas e a regularização da situação imobiliária junto ao Sistema de Gestão Patrimonial do Estado como também indicar o valor de referência do imóvel para fins contábeis.

E. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIANDO:

O imóvel, objeto do presente parecer, foi adquirido pelo Estado de Santa Catarina através de doação pela Prefeitura Municipal de Concórdia por meio da Lei 1.639 de 18 de junho de 1957.

Parte do lote colonial nº 105 da propriedade Suruvi, com área de 2.500,00 m², sito na linha guarani, primeiro distrito do município de Concórdia. Confrontando: Ao Norte com Estrada Geral, ao Sul e Leste e parte Oeste com terras de mesmo lote e outra metade, parte Oeste com terras da Igreja Católica, adquirido da Firma Brum & Companhia LTDA, conforme escritura transcrita sob



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



o número 4.486, às folhas 40 do livro 3-“D” do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia.

Durante procedimento de vistoria realizada na data de 16 de setembro de 2020, foi verificado que o terreno está desocupado e a construção com 96,00 m², havia duas salas de aula, uma cozinha e dois banheiros, que nele existia, não restam mais resquícios.

E.1) Características da Região:

O imóvel está inserido na região da Linha Colonial Guarani entre o Cemitério Católico Santo Antônio e a Igreja Santa Ana, onde nas redondezas predominam alguns sítios, chácaras e pequenos produtores rurais. Está a 6,00 quilômetros do centro da cidade de Concórdia. A pavimentação asfáltica está há 4,00 quilômetros, na testada do imóvel a via é apenas macadamizada.

A região, apesar de ser o primeiro distrito de Concórdia, não se desenvolveu devido ao fato do acesso terminar na divisa dos estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul, e a transposição do rio Uruguai se dá somente através de balsa, sendo, portanto, um caminho de pouco movimento.

E.1) Características do Terreno:

O terreno apresenta cota acima do logradouro, aclive em relação a via, vegetação de recomposição de mata nativa e geometria poligonal irregular.

O terreno possui como infraestrutura de rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, serviços de telefonia e serviços de transporte coletivo. A via é apenas macadamizada e não possui rede esgoto sanitário, apenas soluções individuais.

F. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Este documento fundamenta-se no que estabelece a Instrução Normativa SEA Nº 18 / 2020 para a modalidade de avaliação do tipo Parecer Técnico e baseia-se em:

- 1) Transcrição nº 25.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia (SC) com data de 13 de maio de 2020;
- 2) Lei de doação Lei 1.639 de 18 de junho de 1957;
- 3) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia, sistema viário e outros;
- 4) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

G. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES

LIMITANTES:

- 1) O presente documento é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- 2) Esse Parecer Técnico em nada se compara a uma avaliação de mercado do imóvel baseada nas análises indicadas pela NBR 14653, parte 2, anexo A, onde é necessário proceder com a validação dos pressupostos básicos de avaliação.
- 3) O valor de mercado informado nesse documento refere-se a uma análise simplificada do valor do imóvel utilizando como base informações obtidas com moradores da localidade da Linha Guarani e com corretores de imóveis da região. Uma vez que, o número de ofertas e transações é ínfimo para que se pudesse elaborar um laudo de avaliação por meio do método comparativo direto de dados de mercado conforme a NBR 14.653/2011.
- 4) As informações constantes nesse parecer referente ao que foi observado em vistoria ou relativa aos documentos do imóvel (como matrícula, certidões e cadastro) referem-se a data constante indicada e/ou aquela definida em sua



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



emissão. Modificações das características do imóvel ocorridas em data posterior às mencionadas nesse parecer devem carecer de atualização;

- 5) Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;
- 6) Segundo o art. 17, §1º da Lei nº 8666/93, os imóveis que foram doados por ente público devem ser revertidos a pessoa jurídica doadora, quando cessadas as razões que justificaram a sua doação, sendo vedada a sua alienação pelo beneficiário.

7) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

a) Cálculo do Valor do Terreno

O valor do terreno é obtido através da multiplicação de sua área pelo valor unitário médio encontrado na pesquisa de mercado.

Nesta avaliação, o valor médio encontrado, na pesquisa *in loco*, para o metro quadrado de um imóvel com características semelhantes ao do avaliando foi de R\$ 8,00/m².

Assim:

$$V_t = V_u \times A$$

Onde:

V_t = Valor do Terreno

V_u = Valor Unitário

A = Área

$$V_t = 8,00 \text{ R\$/m}^2 \times 2500,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 20.000,00$$

VALOR TOTAL ADOTADO: R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



8) ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO III – Croqui Terreno.

ANAEXO III – Lei Estadual e Ficha de Transcrição.

Eng. Robson Peres

Engenheiro Civil - CREA/SC
170171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil - CREA/SC
16.503-1
Mat. 01.611.074-6

Eng. Sérgio Becke

Engenheiro Civil – CREA-
SC N° 026.569-0
Matrícula 01.611.292-7



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Localização do Terreno



Foto 2 – Testada do imóvel avaliando.



Foto 2 – Parte do terreno avaliando e Igreja Santa Ana.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

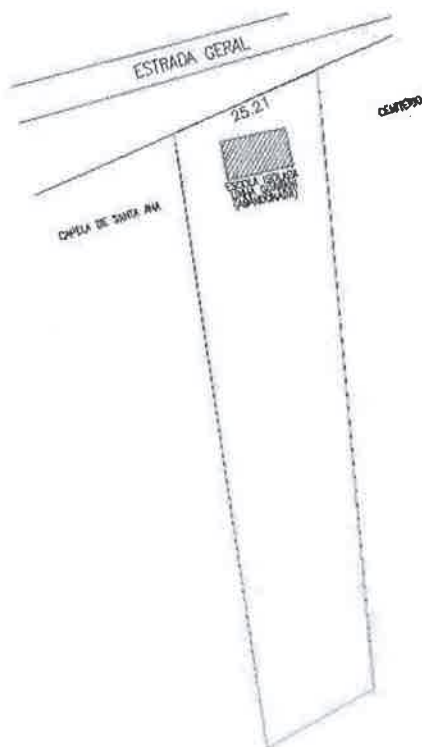
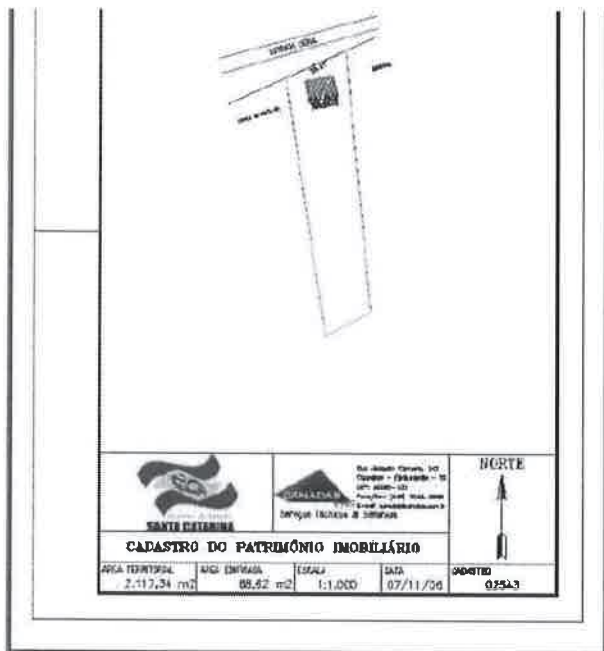
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO II – CROQUI DO TERRENO



Parecer Técnico
Terreno Urbano - SIGEP 2543 - Concórdia (SC)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO III – LEI ESTADUAL DE FICHA DE TRANSCRIÇÃO

LEI Nº 1.639, DE 28 DE MAIO DE 1957.

Procedência: Governamental

Natureza: PL 186/55

DO. 5.883 de 26/06/57

Fonte: ALESC/Div.Documentação

Autoriza aquisição de terras, por doação, no município de Concórdia.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA,

Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembléia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica a Fazenda do Estado autorizada a adquirir, por doação, da Prefeitura Municipal de Concórdia, as áreas de terras abaixo mencionadas, que se destinam à construção de Escolas Públicas:

1. 10.375 m² (dez mil trezentos e setenta e cinco metros quadrados), parte dos lotes 1.587 e 1.588 na Colônia Rancho Grande, no lugar Barra do Tigre, primeiro distrito do município de Concórdia, que confrontam: ao norte com o rio Rancho Grande, ao sul e leste com terras do mesmo lote e a oeste com a estrada que vai a Barra de S. Pedro:

2. 10.000 m² (dez mil metros quadrados), parte do lote n. 316, na Colônia Concórdia, no lugar Fragosos, primeiro distrito do município de Concórdia, que confrontam: ao norte com o mesmo lote, a leste com terras da doadora, a oeste com a estrada geral de Concórdia e ao sul, com terras da Mitra Diocesana de Lajes;

3. 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n. 2.148, na Colônia Rancho Grande, primeiro distrito do município de Concórdia, que confrontam: ao norte, com o lote n. 2.149 e ao sul, leste e oeste com o restante do mesmo lote;

4. 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n.1.274, com duas casas de madeira, na Colônia Rancho Grande, no lugar Pinhal distrito e sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte, leste e oeste com terras do mesmo lote e ao sul com a estrada que vai a Barra Bonita;

5. 2.040 m² (dois mil e quarenta metros quadrados), parte do lote n. 2.314, com uma casa de madeira, na Colônia Rancho Grande, no lugar Alto Suruví, distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte com o rio Suruví, ao sul com o travessão



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



dos lotes ns. 2.343, 2.344, 2.345 e 2.346, a leste com o lote n. 2.311 e a oeste com os lotes ns. 2.315 e 2.316:

6. 1.600 m² (mil e seiscentos metros quadrados) lotes urbanos ns. 90 e 92 com uma casa de madeira, parte integrante do lote rural n. 47, bloco 16, na Colônia Concórdia, sítios à rua Cel. Heliodoro de Moraes Branco, no povoado Planalto, distrito da sede do município de Concórdia, confrontando o lote n. 90, com 800 m², ao norte com o lote n. 16, ao sul com a rua Borges de Medeiros, a leste com o lote n. 92 e ao oeste com o lote n. 88. O lote n. 92, com 800 m² confrontando ao norte com o lote n. 14, ao sul com a rua Borges de Medeiros, a leste com a rua Vinte e Quatro de Outubro e a oeste com o lote n. 90;

7. 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n. 105, com uma casa de madeira, no lugar Linha Guarani, distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte com a estrada geral, ao sul, leste e parte oeste com terras do mesmo lote e a outra parte oeste com terras da Igreja:

8. 2.300 m² (dois mil e trezentos metros quadrados), parte do lote n. 901, na Colônia Concórdia, no lugar Linha São José, distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte com terras de Maurício Guiotto e Maurício Celante, a leste e a oeste com terras do mesmo lote e ao sul com terras da Igreja e do mesmo lote;

9. 2.460 m² (dois mil quatrocentos e sessenta metros quadrados), partes dos lotes ns. 1.435 e 1.436, com uma casa de madeira, na Colônia Rancho Grande, distrito da sede do município de Concórdia, confrontando a parte do lote n. 1.435, com 1.000 m², ao norte e oeste com terras do mesmo lote, ao sul com a estrada que vai à Barra do Suruví e a leste com uma estrada; confrontando o lote n. 1.436, com 1.460m², ao norte com terras do mesmo lote, ao sul com o lote n. 1.435 e por uma estrada, ao oeste com o lote n. 1.435 e a leste com o Arroio Tamanduá;

10. 4.000 m² (quatro mil metros quadrados), parte do lote n. 1.099, com uma casa de madeira, na Colônia Concórdia, no distrito e sede do município de Concórdia, que confrontam ao sul, oeste e parte norte com a estrada geral Concórdia-Volta Grande, a leste com o Rio Suruví e outra parte norte com terras de José Polleto;

11 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) parte do lote n. 1.169, na Colônia Rancho Grande, no lugar Lajeado Paulino, no primeiro distrito de Concórdia, que confrontam ao norte, sul, leste e oeste, com terras do mesmo lote;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



12. 1.825 m² (mil oitocentos e vinte e cinco metros quadrados) parte do lote n. 171, com uma casa de madeira, na Colônia Rio Uruguai, distrito de Esteves Júnior, no município de Concórdia, que confrontam ao norte com o Arroio do Mico, ao sul com a estrada e terras da Igreja, a oeste e leste com terras do mesmo lote;

13 1.250 m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), parte do lote n.75, sito no ex-Patrimônio Municipal de Rio Uruguai, no distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam pela frente com a estrada e pelos demais lados com terras do mesmo lote;

14. 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n. 40, do bloco n. 26, com uma casa de madeira, na Colônia Concórdia, distrito de Arabutã, no município de Concórdia, que confrontam ao norte com terras do mesmo lote: ao sul com o lote n. 42, a leste com o lote n. 39 e a oeste com o Lajeado Barra Bonita;

15. 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n. 1.237, no lugar Linha Lauro Müller, distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte, sul e leste com terras do mesmo lote e a oeste com a estrada da Barra do Pinhal.

Art. 2º Fica a Fazenda do Estado autorizada, a receber, por doação, da Sociedade Escolar São Miguel do Rancho Grande, uma área de terras com 4.212 m² (quatro mil duzentos e doze metros quadrados), parte do lote n. 1.203, na Colônia Rio Uruguai, distrito de Bela Vista, município de Concórdia, que confronta ao norte e leste com terras do mesmo lote, ao sul com terras do lote n. 1.204 e a oeste com o Arroio do Carneiro.

Art. 3º A Fazenda do Estado será representada, no ato, pelo Promotor Público da comarca.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

A Secretaria da Fazenda assim a faça executar.

Palácio do Governo, em Florianópolis, 28 de maio de 1957.

JORGE LACERDA
Governador do Estado



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Certidão de Transcrição



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERMUNICIPAL DE CONCÓRDIA
Rua Prefeito Domingos Martins de Lima, nº 501, Edif. Oficial Concórdia, Caixa 02,
Concórdia, SC/02002-002
Fone: (48) 3643-3550 / 3643-3444 FAX: (48) 36125-1238
E-mail: ftr@concordia.sc.gov.br

Certidão de Transcrição

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, verificando os Livros de Transcrições das Transmissões desta Serventia nº. 31/ às fls. 26 sob nº. 25.508 encontrei o registro do seguinte teor: Parte do lote urbano nº 1, com a área de 738 m², lote urbano nº 2, com a área de 2.500 m², lote urbano nº 3, com a área de 1.250 m², lote urbano nº 4, com a área de 1.000 m², lote urbano nº 5, com a área de 1.000 m², lote urbano nº 6 com a área de 1.000 m² e parte do lote urbano nº 7 com a área de 512 m², em total de 6.000 m², sem benfeitorias, sítios na quadra Y, nesta cidade de Concórdia, com as seguintes confrontações: ao Noroeste, com parte do lote nº 7 e o Lajeado dos Queimados; ao Sudeste com a rua Benjamim Constant; ao Nordeste com a rua Adolfo Konder e ao Sudoeste com parte do lote nº. 1, Registros anteriores nº.s 4230, fls. 274 do livro 3 C, deste cartório e 4473 fls. 37 do livro nº 3D, deste cartório. Partes dos lotes rurais nº 1587 e 1588, da Colônia Rancho Grande com a área de 10.375 m², sítio em Barra do Tigre, primeiro Distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte com o rio Rancho Grande; ao Sul, com terras do mesmo lote, ao Oeste com a Estrada que vai a Barra de São Pedro. Registro anterior nº. 19345, ao fls. 257 do livro 3 P, deste cartório. Parte do lote rural nº 316, da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano com a área de 10.000,00 m², sítio em Fragosos, no primeiro Distrito deste Município e Comarca, confrontando: ao Norte, com o mesmo lote; ao Sul, com terras da Mitra Diocesana de Lages; ao Leste com terras da doadora e ao Oeste, com a estrada geral de Concórdia. Registro anterior nº. 18266, fls. 269 do livro 3 O, deste cartório. Parte do lote rural nº 2148, da Colônia Rancho Grande, com a área de 2.500,00 m², sítio no primeiro Distrito deste município e Comarca, com as seguintes confrontações: ao Norte, com o lote nº. 2149; ao Sul, Leste e Oeste, com partes restantes do mesmo lote 2148. Registro anterior nº.4283, fls. 283 do livro 3 C, deste cartório. Parte do lote rural nº 1274, da Colônia Rancho Grande com a área superficial de 2.500,00m², sítio em Pinhal, primeiro Distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte, com parte do mesmo lote nº 1.274; ao Sul, com a estrada geral que vai a Barra Bonita; e ao Leste e Oeste, com partes do mesmo lote. Registro anterior nº 4.282, fls. 283 do L* 3C, deste cartório. Parte do lote colonial sob nº 2.314, da Colônia Rancho Grande, com a área superficial de 2.040m², sítio em Alto Suruvi, primeiro distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte com o Rio Suruvi; ao Sul, com o travessão; ao Leste com o lote 2311 e ao Oeste, com os lotes 2315 e 2316. Registro anterior nº. 6286, fls. 125 do livro nº 3 G, deste cartório. Lotes urbanos nº. 90 e 92, que são partes integrantes do lote rural nº 47 do Bloco 16 da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano, com a área de 800,00 m² cada um, num total de 1.600,00 m², sítio a Rua Heliodoro de Moraes Branco, no povoado Planalto, primeiro Distrito deste Município e Comarca, confrontando o lote nº 90: ao Norte, com o lote 16; ao Sul, com a Rua Borges de Medeiros; ao Leste com o lote 92 e ao Oeste, com o lote 88 e o lote nº 82 confronta: ao Norte, com o lote 14; ao Sul, com a Rua Borges de Medeiros; ao Leste com a Rua 24 de Outubro e ao Oeste, com o lote nº 90. Registro anterior nº 4780 fls. 107 do livro nº. 3 D, deste cartório. Parte do lote colonial nº 105, da Propriedade Suruvi com a área de 2.500m², sítio em Linha Guarani, primeiro distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte com a estrada geral; ao Sul e parte Oeste, com terras do mesmo lote e outra parte Oeste, com terras da Igreja. Registro

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SCHENKEL CPF: 02611828118

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SCHENKEL CPF: 02611828118

Certificação Transcrição 2018
Impressão em: 13/05/2020 12:17:41

Página 04



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI
Rua Paraná/Domingos Machado de Lima, nº 308, Ed. Office Concórdia, Sala 03,
Centro, Concórdia/SC
Fone: (48) 3442-2091 / (48) 3444-6442 (RQ) 39179-4259
E-mail: t13concordia@scat.org

TÍTULO: Escritura pública de Doação, lavrada pelo escrevente juramentado do Tabelião desta cidade, Sr. Carlos Arlindo Hermes, as fls. 63 a 68 do L.º nº 100, em 8 de julho de 1957.

VALOR: Nilil.

AVERBAÇÕES: Doou parte dos lotes n.ºs 1 e 2 da quadra "J", com a área de 385m² desta cidade de Concórdia. Registro nº 25.632, fls. 65 do L.º 3V. Em 18/10/57. Doou partes dos lotes urbanos n.ºs 1 e 2 com a área de 385m². Registro nº 31.032 as fls. 160 do L.º nº 3 AC. Em 20/09/61. Cancelo a averbação supra descrita sob nº 31.032, as fls. 160, do livro 3AC, por ter sido feita por equívoco, sendo que a mesma área está registrada sob nº 25.632, fls. 65 do L.º 3V, acima mencionada. Em 25/03/66. Conforme requerimento do Sr. Secretário do Egrégio Tribunal de Justiça, devidamente instruído com o Decreto nº 20.013, de 31 de agosto de 1963, do Exmo Sr. Governador do Estado, e alvará de licença da Prefeitura Municipal, averbo o desmembramento de parte dos lotes nº 01 com 347,25m² e nº 2 com 738,68 m², totalizando 1.085,93m². Dou fé. Em 05/03/87. A área de 1.085,93m² parte dos lotes nº 01 e 02, pertencente ao Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, foi matriculado sob nº 8496, livro 2ºAJ, do 1º Ofício, em 23.09.87. Certifico que parte do lote rural nº 40, com área de 2.500,00m² pertencente ao Estado de Santa Catarina, foi matriculado sob nº 15.607 do L.º 2 "BA" deste Cartório, a vista da doação feita à Prefeitura Municipal de Arabitã - S.C. Dou fé. Em 28/11/02. Doou o lote nº 316 com 10.000m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 18.637 no L.º 2BA deste cartório. Em 10/01/03. Doou a parte do lote nº901 com a área de 2.300 m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 18.643 no L.º 2BA deste cartório. Em 14.01.03. Doou parte do lote nº 2.314 com a área de 2.040,00m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 18.130 no L.º 2BD do 2º ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a parte do lote nº 1.435 e 1.436 com 2.460,00m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 16.131 no L.º 2BD do 2º ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a área de 2.500,00m² do lote nº 1.237 ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 16.132 no L.º 2BD do 2º ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a área de 2.500,00m² do lote nº 2148 ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 16.140 no L.º 2BQ do 2º Ofício. Em 20.01.03. Dou fé. Doou a área de 1.625,00m² do lote nº 171 ao Município de Alto Bela Vista. Matriculado sob nº 18.943 no L.º 2 do 2º Ofício em 10.10.07. Dou fé. Em 31.10.07. (Reservando atos praticados após o desmembramento deste Ofício para outro de atual competência).

O presente registro foi feito pelo Oficial Paschoal S. Schio, em 14 de setembro de 1957 e encontra-se devidamente formalizado.

CERTIFICO, ainda, que a presente transcrição não comprova a inexistência de ônus reais, gravames ou prestações. Era o que se continha em dita e supramencionada transcrição a qual me reporto e dou fé.

Leitura da Transcrição: 27/03/21
Impressão em: 13/05/2020-17:27:44

Página 374

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI, CPF: 048181588156

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI, CPF: 048181588156



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR, EDUARDO SOMENSI
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 426, Ed. Ofício Concórdia, Sala 32,
Centro, Concórdia/SC
Fone: (48) 3443-0500 / (48) 3664-0448 / (48) 36128-1059
E-mail: f1concordia@gmail.com

O referido é verdade e dou fé.

Concórdia - SC, 13 de Maio de 2020



Eduardo Somenzi - Oficial Interventor
Guilherme Roberto Marinho - Substituto Legal
Gisele Gulani Merlo - Escrevente
Leandra Eberl Batista Albero - Escrevente

Emolumento:
DI Certidão Atualizada - (SENTO) R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

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

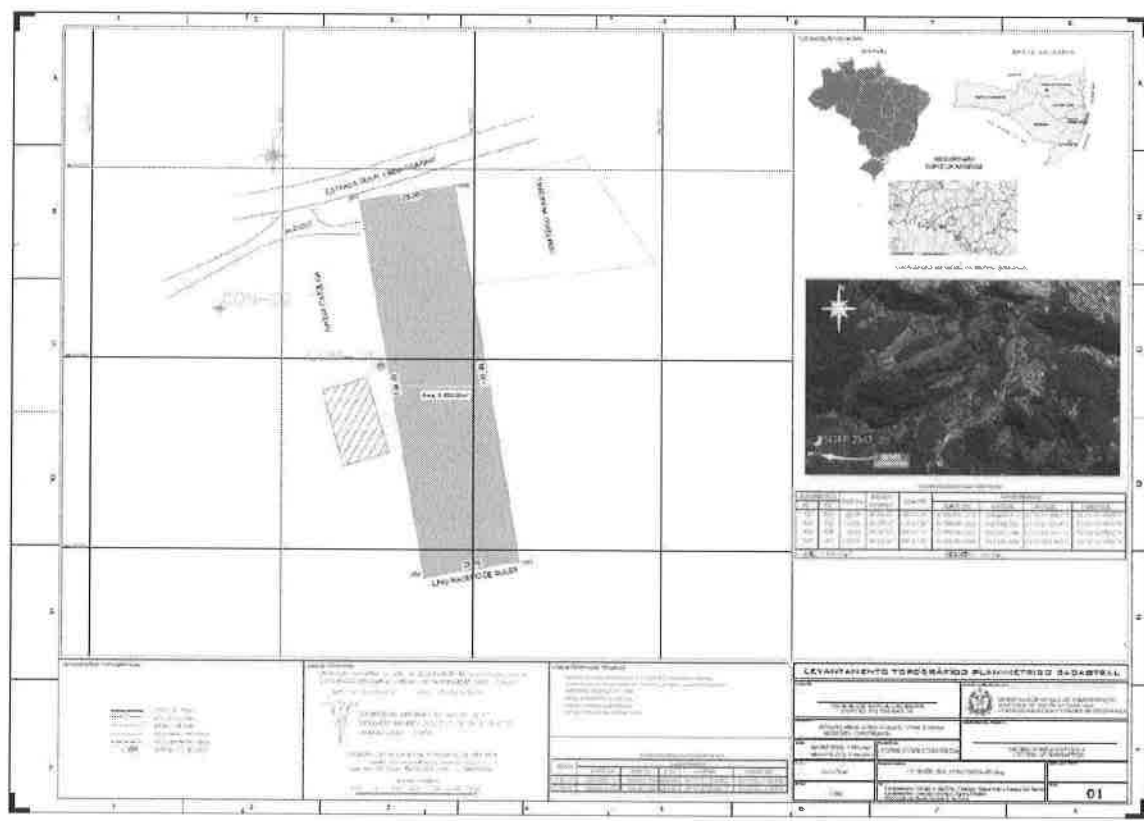
Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI: CPF: 086653533000

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI: CPF: 086653533000



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743





DADOS DO IMÓVEL Nº 00761

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO URBANO

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

INSCRIÇÃO RFB:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

01.01.009.0916.001.01.01

LOCALIZAÇÃO

SDR: RIO DO SUL

ZONA: URBANA

DELIMITAÇÃO: SEM DELIMITAÇÃO

PAVIMENTO: ASFALTO

ENDEREÇO:

RUA CURT HERING, 0

Rio Ferro PRESIDENTE GETÚLIO - SC

CONFRONTANTES:

ACESSO RIO FERRO

TERRAS DE EMILIA DORW

TERRAS DE ERVINO CEOLA

TERRAS DE PAULO POFFO



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 5759

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: PRESIDENTE GETÚLIO

ÁREA: 50.000,00

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 204 DE 30/01/2003

FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/07/2020

CRI: REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 2.190.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 2.190.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

VALOR DO TERRENO: 2.190.000,00

VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



Certidão de Inteiro Teor

Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio - Estado de Santa Catarina
 Livro 2-Registro Geral - Folha nº 1
 Matrícula nº 5.759 - Data: 07 de Julho de 2010

Identificação do Imóvel: O terreno urbano, situado no lado ímpar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), desmembrado do lote de terras número 479, confrontando na FRENTE, ao Oeste com a rua Curt Hering, em 92,22 metros; FUNDOS, ao LESTE, com terras de propriedade de Paulo Poffo, em 82,50 metros; do LADO DIREITO, ao Norte com terras de propriedade de Paulo Poffo, em 586,00 metros e, do LADO ESQUERDO, ao Sul com terras de Ervino Ceola, em 626,13 metros; sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC, CNPJ 83.882.480/0001-99.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 2-RG sob nº R.1/11.060 na data de 06 de abril de 1988, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, SC. Protocolo nº 13.974 de 07.07.2010

Dou fé. Registrador Substituto: *[Signature]*

R-1/5.759 no livro 2-RG. - Data: 03 de Dezembro de 2010.

Pela escritura pública de Doação lavrada aos 23 de novembro de 2010, a fls. 290 a 292 do livro nº 099, no Serviço Notarial do município e Comarca de Presidente Getúlio, SC, a proprietária DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC, através de sua sucessora DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, Autarquia Estadual do Estado de Santa Catarina com personalidade jurídica de direito público, criado pela Lei Complementar Estadual nº 244 de 30.01.2003, conforme artigo 25 dessa Lei, inscrita no CNPJ nº 05.510.080/0001-49, com sede na rua Tenente Silveira, nº 162, 1º andar, bairro Centro, cidade de Florianópolis, SC, representada por Magno Vinicius Uba Andrade, conforme procuração lavrada no 4º Ofício de Notas e Protestos da cidade de Florianópolis, SC, a fls. 162 a 163 do livro de Procurações nº 308, doou o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 90.965,00 (noventa mil, novecentos e sessenta e cinco reais) ao GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, Órgão Público do Poder Executivo Estadual, inscrito no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC 401, Km 5, nº 4.600, bairro Saco Grande II, cidade de Florianópolis, SC, representada por Osvaldo Tadeu Beltramini, conforme procuração lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, cidade de Florianópolis, SC, a fls. 055 do livro 74-P. Emol. Nihil. Protocolo nº 15.074, em 25/11/2010. Dou fé. Registrador Substituto: *[Signature]*

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 5.759 do Livro nº 2, conforme imagem acima.
 O referido é verdade e dou fé.
 Presidente Getúlio, SC, 03 de Fevereiro de 2021.

Página 378. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021. BRANDT:09903235950. CPF: 09903235950. Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950. CPF: 09903235950.

Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950. CPF: 09903235950



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE PRESIDENTE GETÚLIO
Delmar Adão Angioleti - Registrador Titular

- Delmar Adão Angioleti - Oficial
- Giovani Bähr - Registrador Substituto
- Cristiano Angioleti - Escrevente
- Delmar Adão Angioleti Junior - Escrevente
- Felipe Oliani - Escrevente
- Diego Rafael Brandt - Escrevente
- Maicon Vinicius Sehnem - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão Atualizada - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FNG53822-MEKX
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC



DADOS GERAIS E RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Objetivo:	Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Endereço:	Lado ímpar da Rua Curt Hering S/N – Rio Ferro, Presidente Getúlio
Registro de Imóveis:	Matrícula 5.759 - Ofício de Registro de Imóveis de Presidente Getúlio- SC (Geral)
Inscrição Imobiliária:	01.01.009.0916
SIGEP	0761
Área Privativa	50.000,00 m ²
Referência:	Determinação DGPA/SEA
Método utilizado:	Involutivo e Comparativo Direto de Dados de Mercado – (MCDDM)
Norma utilizada:	NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1, 2 e 4.
Data:	03 de julho de 2020.
Especificação:	Grau II – Método Involutivo Grau III de Fundamentação (Grau de Precisão III) - MCDDM

Valor Total da Avaliação: R\$ 2.190.000,00 (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

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

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor patrimonial* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-4/2002 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.91:

"Valor patrimonial: Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."

4. FINALIDADE:

Subsidiar processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pelo Setor de Bens Imóveis e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel no dia 28 de maio de 2020 em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

"A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação."



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno urbano com área territorial de 50.000,00 m² localizado no lado ímpar da rua Curt Hering, S/N, coordenadas 27°03'38.7"S 49°38'26.8"W, Bairro Rio Ferro, Município de Presidente Getúlio. Matriculado sob o número 5.759 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, inscrição imobiliária de nº 01.01.009.0916 e cadastro junto a Prefeitura de nº 7773.

O terreno apresenta geometria retangular, tendo sua menor dimensão voltada paralelamente à rua Curt Hering e sua maior dimensão indo em direção aos fundos do terreno com uma topografia em aclave de aproximadamente 13 %.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno avaliando.

5.3 Caracterizações da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido no perímetro urbano de Presidente Getúlio, no bairro Rio Ferro, possuindo as seguintes condições de infraestrutura: Energia elétrica, recolhimento de lixo, telefonia.

O município de Presidente Getúlio está situado no Vale do Itajaí, pertence a microrregião do Alto Vale do Itajaí. Pertence à Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí - AMAVI. A distância entre a cidade e Florianópolis (capital do estado) é de 215km.

Segundo o Plano diretor, Lei Complementar Nº. 2.416/2019, em seu Anexo 04 define a área como sendo "Área Mista (Residencial / Comercial / Serviços / Institucional) " com os seguintes usos permitidos: Residencial Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial – Serviços, Institucional e Comunitário.

De acordo com a vistoria realizada no local, pode-se verificar alguns empreendimentos do tipo loteamento residenciais próximos ao imóvel avaliando; a citar o Loteamento Colina do Vale, verificou-se ainda casas residenciais ao longo da via principal e que o imóvel está localizado a 250 metros do Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, Campus Presidente Getúlio e cerca de 3,5 km (5 minutos de carro) do centro da cidade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Imagem 01 – localização do imóvel – zoom distante - Fonte: Google Earth



Imagem 02 – localização do imóvel – zoom próximo - Fonte: Google Earth



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

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

- a) Matrícula de nº 5.759 do Cartório Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis referente ao imóvel objeto do presente laudo, com data de 13 de maio de 2020;
- b) Certidão Negativa de Débitos Municipais - CDN;
- c) Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada na data de 28 de maio de 2020;
- d) Verificação dos aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra inserido;
- e) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia, sistema viário e outros;
- f) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- I. O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- II. A matrícula e as respectivas certidões de ônus e reipersecutórias utilizadas nessa avaliação são da data de 13 de maio de 2020.
- III. Foi considerada a área total do terreno de 50.000,00 m² constante na matrícula;
- IV. O terreno encontra-se atualmente desocupado;
- V. Esta avaliação é baseada nas informações obtidas na matrícula do imóvel e vistoria realizada no local. Por se tratar de uma área de grandes proporções será necessária uma reanálise dos valores obtidos após o levantamento topográfico e georreferenciamento.
- VI. Através do site da Prefeitura Municipal de Presidente Getúlio foi obtida a CND do imóvel;
- VII. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos públicos envolvidos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



VIII. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

IX. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel, objeto desta avaliação, caracterizando a sua independência.

X. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

XI. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Acerca da situação econômica do mercado imobiliário em Presidente Getúlio, foi possível verificar, através de pesquisas realizadas com profissionais do ramo e sites de monitoramento do mercado que houve um aumento de ofertas de lotes urbanos distribuídos em toda a cidade, conseqüentemente um forte investimento em propagandas veiculadas na mídia para venda desses lotes, que segundo as imobiliárias locais foram boas do ano de 2019 até o momento.

Isso se deve ao fato de Presidente Getúlio ser um dos municípios que mais cresce na região desde 2017. Economicamente, o setor primário ocupa cerca de 70% das terras do município, onde são desenvolvidas as atividades agropecuárias que fornecem sustentação às famílias do campo, todavia a suinocultura vem sendo desenvolvida através de fomento integrado com frigoríficos da região. O Frigorífico Riosulense SA Pamplona é um dos responsáveis pelo crescimento do setor, além de empregar centenas de funcionários. O setor secundário, destacam-se as indústrias de madeiras, alimentares e de transformação de produtos minerais não metálicos.

Vem sendo desenvolvido ainda os gêneros de vestuário e mobiliários. O empreendedorismo dos empresários, ao ver o potencial de crescimento da cidade ampliam suas empresas, constroem novas unidades com o intuito de oportunizar novos empregos e renda para a população getuliense.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Entretanto, o Brasil está passando atualmente por uma situação de pandemia devido ao vírus COVID-19 – Corona Vírus, que, com a quarentena, irá diminuir a arrecadação do Governo Federal e conseqüentemente o repasse aos municípios, com isso acredita-se que toda a economia, inclusive o setor imobiliário será afetado.

Pode-se destacar ainda mais algumas características positivas do imóvel como estar localizado em uma das regiões que mais cresce na cidade em termos de urbanização, ser localizado em frente a uma via asfaltada principal e possuir uma declividade que pode proporcionar uma vista razoavelmente bonita dos morros da cidade. Em contrapartida, será preciso um dispêndio de valores relativamente alto para os serviços de urbanização do terreno devido sua topografia, outra situação se dá ao fato de, pelas dimensões do terreno, o mercado consumidor ser restrito, montante envolvido é elevado para que o imóvel seja comercializado com facilidade.

Portanto, feitas as devidas ponderações, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de imóveis da cidade de Presidente Getúlio, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que significa dizer que a liquidez do imóvel é normal e com uma absorção de médio a longo prazo.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

Em função da pesquisa de mercado não fornecer subsídios para comparações diretas, pois não existem ofertas no mercado de terrenos com as mesmas dimensões do terreno urbano avaliando (50.000,00 m²), optou-se nesta avaliação por adotar o **MÉTODO INVOLUTIVO** para determinação do valor do terreno.

Este método identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante **hipotético empreendimento** compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para utilização deste método, a NBR 14653-2 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

I. Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

3.1 Aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e

Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 7-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.



II. A pesquisa de valores deve ser realizada segundo **os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado**, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

III. As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

IV. Levantamento do custo de produção do projeto hipotético: Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

V. Previsão de despesas adicionais, podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas: de compra do imóvel; de administração do empreendimento, inclusive vigilância; com impostos, taxas e seguros; com publicidade; com a comercialização das unidades;

VI. A Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

VII. **Prazos:** No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a.O prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b.O prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

VIII. **Taxas:** No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



IX. **Modelo:** A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a. Por fluxos de caixa específicos;
- b. Com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c. Com a aplicação de modelos estáticos.

9.1 Cálculo do Valor do Terreno

Conforme descrito anteriormente fundamentado na Norma Brasileira que disciplina o assunto, com a utilização desse método busca-se determinar o valor do terreno por meio de um estudo de massa baseado nas condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno.

Assim é necessário que se elabore um estudo do melhor empreendimento permitido para o local, tanto em termos de área como em termos de vocação. Uma vez isto estabelecido, calcula-se o montante previsto de receitas oriundas de sua comercialização, descontando-se deste valor o somatório das despesas decorrentes de sua implementação e venda e aplicando as taxas de mercado pertinentes.

9.1.1 Projeto Hipotético:

Para a presente avaliação será considerado o empreendimento de um loteamento para o terreno, que conforme o plano diretor, Lei Complementar N°. 2.416/2019, em seu art.172 § 1º destina uma área institucional de 450 m² ao Município de Presidente Getúlio e uma área mínima de 35 % destinadas às áreas públicas.

Com esses dados foi possível calcular o valor da área útil do loteamento resultando em 32.050,00 m², obtendo um total de 71 lotes de 450 m² cada, conforme planilha abaixo:

DADOS DA GLEBA				
Área Total	50.000,00		Área do Lote	450,00
AVL (m ²)	450,00	450,00	Quant. Lotes	71,22
Arruamento	35%	17.500,00	Arred.	71,00
Área útil Total		32.050,00		

Tabela 01 – Dados da gleba.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.1.2 Cenários:

Para esta avaliação será adotado um modelo dinâmico com fluxos de caixas em três cenários diferentes, pessimista, mais provável e otimista.

O lucro do incorporador é o mesmo para todos os cenários e foi fixado em 15%, a taxa de atratividade mínima varia de cenário para cenário, ficando em 2% para o cenário pessimista, 2,2 % para o cenário mais provável e 3 % para o cenário otimista.

No cenário pessimista é utilizado como valor unitário do terreno o limite inferior da projeção de valores do modelo inferencial. No cenário mais provável é usado o valor central e no cenário otimista adota-se o valor do limite superior.

A velocidade de vendas dos lotes também varia conforme o cenário, sendo 18 bimestres; pessimista, 12 bimestres; mais provável e 9 bimestres; otimista, todos os cenários as vendas começam a partir do segundo bimestre e possuem um regime de vendas diferente um do outro conforme fluxo de caixa de cada cenário.

	TMA AO BIMESTRE (%)	LUCRO DO LOTEADOR AO BIMESTRE (%)	PRAZO DE VENDAS EM BIMESTRE	PREÇO DO LOTE POR INFERÊNCIA (R\$/M²)
PESSIMISTA	2,00%	15%	18,00	R\$ 203,68
MAIS PROVÁVEL	2,20%	15%	12,00	R\$ 208,40
OTIMISTA	3,00%	15%	9,00	R\$ 213,34

Tabela 02 – Cenários otimista, pessimista e mais provável.

9.1.3 Orçamento:

Os custos de urbanização apresentados nesta avaliação foram baseados nos valores publicados no trabalho "Avaliação de Glebas – Subsídios para pré-planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C LTDA, que faz parte da 3ª edição (1980) do livro "Construções. Terreno." – Editora PINI. Os valores são referentes ao mês de setembro de 2016 e foram atualizados considerando o índice do INCC - Índice Nacional da Construção Civil, que é o indicador cuja função é verificar as flutuações de preços no setor construtivo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Esses valores são expressos em R\$ por 1.000,00 m² de área útil. Assim cada item orçamentário é multiplicado por 32,05 dada que a área útil é de 32.050,00 m². Foram acrescentados os custos de cartório, de publicidade e um BDI do construtor de 20%, somando um custo total de R\$ 2.511.000,00 (Dois milhões quinhentos e onze mil reais aproximadamente) no cenário mais provável. Adotou-se ainda uma taxa de corretagem de 5 % sobre o valor geral de vendas de cada bimestre.

Serviço	Valor Set/2016	unid.	Correção INCC junho/2020	COM BDI 20%	Qtidade.	Custo
Custos Cartoriais	6.658.380,00	%	-	-	1%	R\$ 66.583,80
Topografia	1.743,50	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 2.026,99	R\$ 2.432,39	32,05	R\$ 77.958,04
Terraplenagem Leve	1.172,44	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 1.361,79	R\$ 1.634,15	32,05	R\$ 52.374,44
Rede de água potável	6.716,40	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 7.810,24	R\$ 9.372,29	32,05	R\$ 300.381,83
Rede de Esgoto	14.831,36	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 17.247,42	R\$ 20.696,90	32,05	R\$ 663.335,77
Drenagem Pluviais galerias	6.189,74	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 7.197,37	R\$ 8.636,84	32,05	R\$ 276.810,85
Drenagem Pluviais Guias e Sarjetas	4.998,50	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 5.812,32	R\$ 6.974,78	32,05	R\$ 223.541,83
Pavimentação	13.652,95	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 15.876,32	R\$ 19.051,58	32,05	R\$ 610.603,27
Rede de iluminação Pública	2.377,68	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 2.764,28	R\$ 3.317,14	32,05	R\$ 106.314,21
Publicidade	6.658.380,00	%	-	-	2%	R\$ 133.167,60
TOTAL						R\$ 2.511.071,64

Tabela 03 – Orçamento.

9.1.4 Cronograma financeiro:

Para todos os cenários será considerado um prazo de obra de 6 bimestres, conforme planilha de cronograma financeiro abaixo.

Serviço	Cronograma Físico-Financeiro						Total
	0	1	2	3	4	5	
Custos Cartoriais	66.583,80						66.583,80
Topografia	77.958,04						77.958,04
Terraplenagem médio	26.187,22	26.187,22					52.374,44
Rede de água potável		100.127,28	100.127,28	100.127,28			300.381,83
Rede de Esgoto		132.667,15	132.667,15	132.667,15	132.667,15	132.667,15	663.335,77
Drenagem Pluviais galerias		55.362,17	55.362,17	55.362,17	55.362,17	55.362,17	276.810,85
Drenagem Pluviais Guias e Sarjetas		44.708,37	44.708,37	44.708,37	44.708,37	44.708,37	223.541,83
Pavimentação		122.120,65	122.120,65	122.120,65	122.120,65	122.120,65	610.603,27
Rede de iluminação Pública					53.157,10	53.157,10	106.314,21
Publicidade	22.194,60	22.194,60	22.194,60	22.194,60	22.194,60	22.194,60	133.167,60
Total Mensal	192.923,66	503.367,44	477.180,22	477.180,22	430.210,05	430.210,05	2.511.071,64

Tabela 04 – Cronograma Físico Financeiro.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



9.1.5 Fluxos de Caixa:

Para o Cálculo do valor do terreno será considerado o valor presente de cada cenário obtido através de seu respectivo fluxo de caixa com os valores de entrada e saída de capital, considerando o regime de vendas, receita, corretagem, custo da construção conforme cronograma financeiro apresentado anteriormente e lucro do loteador.

9.1.5.1 Cenário Pessimista:

Segue abaixo os dados e fluxo de caixa do cenário pessimista:

DADOS - PESSIMISTA	
Valor unitário médio do lote	R\$ 203,68
Área média lote	R\$ 450,00
Valor total médio lote	R\$ 91.656,00
Número de lotes	71
Preço de venda total (PVT)	R\$ 6.507.576,00
TMA ao bimestre	2,00%
Lucro do Loteador	15%
Corretagem	5%

Tabela 05 – dados pessimistas.

Período (Bimestre)	Lotes vendidos	Receita	(-) Corretagem	(=) Receita líquida	(-) Custo Construção mensal	(-) Lucro do loteador	Fluxo de caixa líquido
0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 190.912,94	R\$ -	-R\$ 190.912,94
1	2	R\$ 183.312,00	R\$ 9.165,60	R\$ 174.146,40	R\$ 502.864,76	R\$ 27.496,80	-R\$ 356.215,16
2	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ 476.677,54	R\$ 41.245,20	-R\$ 256.703,14
3	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ 476.677,54	R\$ 41.245,20	-R\$ 256.703,14
4	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ 429.707,37	R\$ 41.245,20	-R\$ 209.732,97
5	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ 429.707,37	R\$ 41.245,20	-R\$ 209.732,97
6	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ -	R\$ 41.245,20	R\$ 219.974,40
7	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80	R\$ -	R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
8	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
9	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
10	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
11	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
12	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
13	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
14	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
15	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
16	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
17	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
18	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
TOTAL	71	R\$ 6.507.576,00	R\$ 325.378,80	R\$ 6.182.197,20	R\$ 2.506.547,52	R\$ 976.136,40	R\$ 2.699.513,28
Valor da Gle0a (VPL - 2,0 % a.b.)		R\$ 1.860.941,37					

Tabela 06 – Fluxo de caixa pessimista.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



O valor obtido com arredondamento **R\$ 1.860.000,00** (Um Milhão Oitocentos e Sessenta Mil Reais) para o cenário pessimista.

9.1.5.2 Cenário Mais Provável:

Segue abaixo os dados e fluxo de caixa do cenário mais provável:

DADOS - MAIS PROVÁVEL	
Valor unitário médio do lote	R\$ 208,40
Área média lote	R\$ 450,00
Valor total médio lote	R\$ 93.780,00
Número de lotes	71
Preço de venda total (PVT)	R\$ 6.658.380,00
TMA ao bimestre	2,20%
Lucro do Loteador	15%
Corretagem	5%

Tabela 07 – Dados mais prováveis.

Período (Bimestre)	Lotes vendidos	Receita	(-) Corretagem	(=) Receita líquida	(-) Custo Construção mensal	(-) Lucro do loteador	Fluxo de caixa líquido
0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 192.923,66	R\$ -	-R\$ 192.923,66
1	2	R\$ 187.560,00	R\$ 9.378,00	R\$ 178.182,00	R\$ 503.367,44	R\$ 28.134,00	-R\$ 353.319,44
2	5	R\$ 468.900,00	R\$ 23.445,00	R\$ 445.455,00	R\$ 477.180,22	R\$ 70.335,00	-R\$ 102.060,22
3	5	R\$ 468.900,00	R\$ 23.445,00	R\$ 445.455,00	R\$ 477.180,22	R\$ 70.335,00	-R\$ 102.060,22
4	5	R\$ 468.900,00	R\$ 23.445,00	R\$ 445.455,00	R\$ 430.210,05	R\$ 70.335,00	-R\$ 55.090,05
5	5	R\$ 468.900,00	R\$ 23.445,00	R\$ 445.455,00	R\$ 430.210,05	R\$ 70.335,00	-R\$ 55.090,05
6	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
7	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
8	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
9	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
10	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
11	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
12	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
TOTAL	71	R\$ 6.658.380,00	R\$ 332.919,00	R\$ 6.325.461,00	R\$ 2.511.071,64	R\$ 998.757,00	R\$ 2.815.632,36
Valor da Gle0a (VPL - 2,2 % a.b.)		R\$ 2.193.298,96					

Tabela 08 – Fluxo de caixa mais provável.

O valor obtido com arredondamento **R\$ 2.190.000,00** (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais) para o cenário mais provável.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



9.1.6 Valor do Imóvel:

O valor obtido com arredondamento para o cenário otimista foi de **R\$ 2.300.000,00** (Dois Milhões e Trezentos Mil Reais).

O valor obtido com arredondamento para o cenário mais provável foi de **R\$ 2.190.000,00** (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais).

O valor obtido com arredondamento para o cenário pessimista foi de **R\$ 1.860.000,00** (Um Milhão Oitocentos e Sessenta Mil Reais).

O valor adotado para esta avaliação será o mais provável:

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 2.190.000,00 (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais) para o cenário mais provável.

10. TRATAMENTO ESTATÍSTICO PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DOS LOTES:

10.1 Informações utilizadas:

A metodologia avaliatória aplicada para a avaliação do valor de venda dos lotes se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1/2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Para a avaliação do valor unitário de venda dos lotes, foi adotado o “**Método comparativo direto de dados de mercado**”, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Na utilização do Método Comparativo busca-se inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardem semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis. Normalmente é impossível conhecermos todas as ofertas de imóveis disponíveis em um determinado mercado, “população”, cabendo uma análise criteriosa para obter o maior número possível de elementos amostrais de forma que a pesquisa de mercado satisfaça as características do elemento avaliando.

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de

Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC- Florianópolis – SC - 15-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico. No caso da presente avaliação foi utilizado o software INFER 32, produzido pela empresa Ária Informática.

O INFER 32 é um software de estatística no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

"Avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes"

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, a Norma NBR 14653-1 conceitua:

"Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

"Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

10.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados, inicialmente 40 (Quarenta) ao todo. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 03 variáveis independentes: Área Total do Terreno, Terreno de esquina, distância à rua principal.

Foram testadas outras variáveis independentes, como topografia e tipo de pavimentação, porém a análise dessas variáveis apresentou significância elevada e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente a relação com os valores unitários da amostra em geral.

Seguem abaixo, as variáveis escolhidas para a presente avaliação:

Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC- Florianópolis – SC - 16-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Variável Dependente:

1. **Variável – Preço/m² (R\$):** Foi utilizado, como variável dependente, o preço ofertado por metro quadrado construído ofertado para cada elemento amostral.

Variáveis Independentes:

1. **Área Total:** Referente à área privativa da sala comercial, utilizada como variável numérica, por haver relação direta com o preço final cobrado pelas salas comerciais;
2. **Terreno de esquina:** Variável qualitativa dicotômica que identifica se o terreno é de esquina ou não, uma vez que os terrenos de esquina, geralmente possuem valor mais elevado em comparação à localização na quadra dos outros terrenos;
3. **Distância à rua principal:** Distância obtida com o traçado de uma linha reta, utilizando a ferramenta no Google Earth, do imóvel elemento até a rua principal mais próxima, devido os terrenos mais próximos dessas vias possuírem uma valorização maior. Foram consideradas como vias principais as vias arteriais da cidade, entende-se como via artéria a via que interliga uma região distante da cidade à outra. Para fins práticos, foi considerado uma distância média dos lotes à via principal Curt Hering de 320 metros. Segue abaixo, a localização dos elementos pesquisados em torno do imóvel avaliando:



Imagem 03 – localização dos imóveis pesquisados.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



10.3 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação III, conforme item 10.13.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = -1,2258 \times 10^{-3} + 1,6072 \times 10^{-6} \times [\text{Área Total}] - 1,2323 \times 10^{-3} \times [\text{Esquina}] + 9,1899 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$$

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	$b_1 = 1,607 \times 10^{-6}$	$6,198 \times 10^{-7}$	$7,920 \times 10^{-7}$	$2,422 \times 10^{-6}$
Esquina	$b_2 = -1,232 \times 10^{-3}$	$2,195 \times 10^{-4}$	$-1,520 \times 10^{-3}$	$-9,436 \times 10^{-4}$
Dsitancia à Rua Principal (m)	$b_3 = 9,189 \times 10^{-4}$	$1,153 \times 10^{-4}$	$7,672 \times 10^{-4}$	$1,070 \times 10^{-3}$

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

10.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9075$ o que significa uma correlação fortíssima entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado. O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

10.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,8236$ evidencia que a equação encontrada explica 82,36% da variação dos desvios em relação à média, sendo 17,64% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

10.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $6,1 \times 10^{-8}$ aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau III.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



10.7 Significâncias dos Regressores:

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

Teste bicaudal - significância 10,00%

Coefficiente t de Student: t (crítico) = 2,779

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	2,714	1,2%	Sim
Esquina	b2	-5,624	6,5x10 ⁻⁴ %	Sim
Distância à Rua Principal (m)	b3	8,326	8,3x10 ⁻⁷ %	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de β diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Teste unicaudal - significância 10,00%

Coefficiente t de Student: t (crítico) = 1,3150

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	2,593	0,8%
Esquina	b2	-5,613	3,4x10 ⁻⁴ %
Distância à Rua Principal (m)	b3	7,965	9,6x10 ⁻⁷ %

Tabela 03 – Teste Unicaudal

10.8 Verificações da Autocorrelação:

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas. Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, **pode-se descartar a existência de autocorrelação**, isso é evidenciado também pelo teste de Durbin-Watson como mostra a seguir:

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC– Florianópolis – SC - 19-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8575
(Nível de significância de 1,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,01
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,99
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,42 4-DU = 2,58

Pelo teste de Durbin-Watson, **não existe autocorrelação**.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

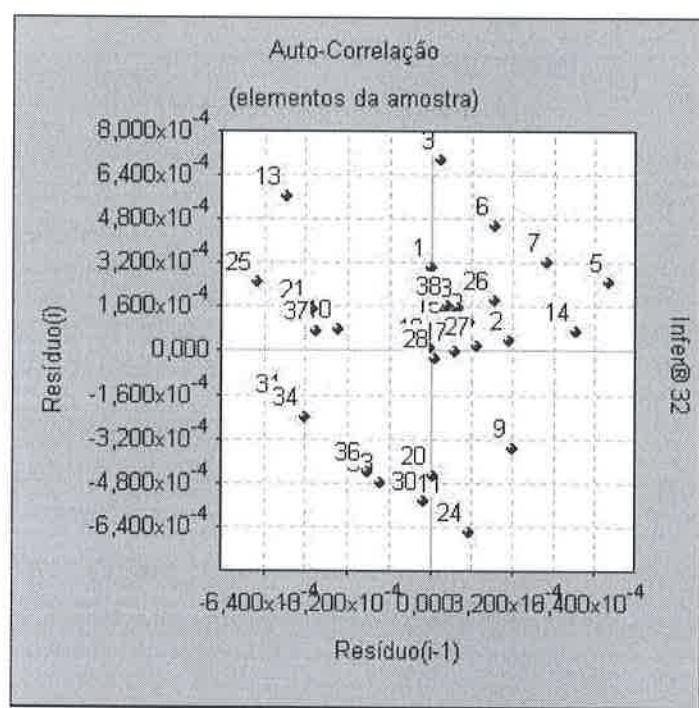


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

10.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

A análise dos resíduos pode ser verificada comparando-se as frequências acumuladas dos resíduos padronizados observados na amostra, com as porcentagens esperadas para uma



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



distribuição normal. Os valores abaixo foram obtidos do presente modelo de regressão e estão de acordo com as prescrições normativas:

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

10.10 Homocedasticidade:

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

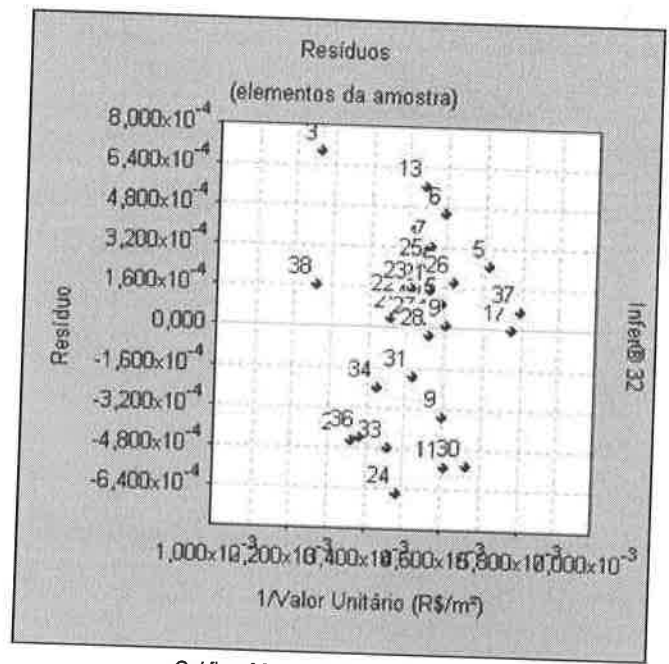


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.11 Linearidade:

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

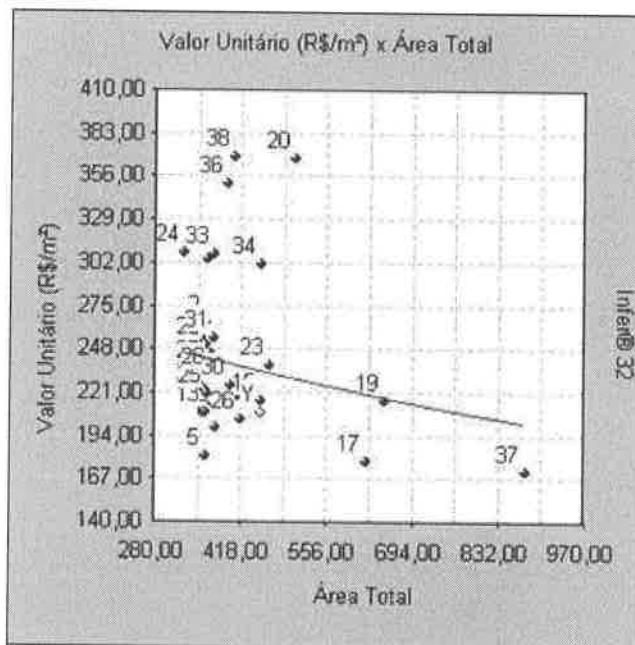


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área Total

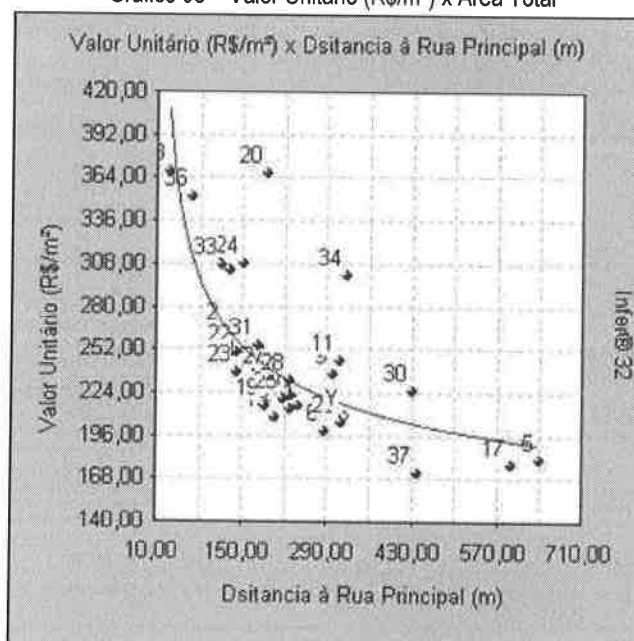


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância à rua principal



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



10.12 Intervalos de Confiança:

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%.

Para o imóvel avaliando com área total de terreno de 450 m², não sendo terreno de esquina, distante cerca de 320 metros da rua principal, temos:

Imóvel avaliando:

- Área Total = 450,00
- Esquina = não
- Distância à Rua Principal (m) . = 320,00

Mínimo: 203,68/m² x 450,00= R\$ 93.780,61;
Estimado: 208,40/m² x 450,00= R\$ 91.656,98;
Máximo: 213,34/m² x 450,00= R\$ 96.004,98.

10.13 Especificação do método comparativo direto de dados:

10.13.1 Grau de Fundamentação:

Para obtenção do valor dos lotes destinados ao loteamento hipotético desta avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, onde pode-se obter o Grau III de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do grau de fundamentação encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (NBR 14.653-2/2011)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	3
5	Nível de significância α (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DE PONTOS					16
ITENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ITENS 2,4,5,6		GRAU III

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (NBR 14.653-2/2011)

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

Laudo de Avaliação
 Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 24-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.13.2 Amplitude do intervalo de confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 4,63% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

Intervalo de Confiança de Grau de precisão para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 203,68/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 213,34/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 208,40/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(213,34 - 203,68)}{208,40} \times 100\% = 4,63\%$$

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores (NBR 14.653-2/2011)

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

Como a Amplitude IC/Estimativa é menor que 30% foi atingido grau III na precisão da estimativa de valor.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

Tabela 8 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método involutivo (NBR 14.653-2/2011).

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	3
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
TOTAL DE PONTOS					14
ITENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		3	1	1, 3, 4, 5 e 9	GRAU II

Tabela 10 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo (NBR 14.653-2/2011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



12. ANEXOS:

- ANEXO I – Relatório Fotográfico;
- ANEXO II – Matrículas, Certidão de ônus e reipersecutórias;
- ANEXO III – CND – Certidão Negativa de Débitos;
- ANEXO IV – Amostra de terrenos;
- ANEXO V – Modelo de inferência estatística (Infer. 32).

Florianópolis, 03 de julho de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Lado direito do terreno.



Figura 02 – Vista frontal do terreno.



Figura 03 – Entrada.



Figura 04 – Vista do vizinho ao lado do terreno.



Figura 05 – Entrada, vista de dentro para fora.



Figura 06 – Subida na entrada do terreno.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 07 – Monte de terra.



Figura 08 – Vista da parte alta do terreno.



Figura 09 – Vista geral da parte alta do terreno.



Figura 10 – Vista da parte alta.



Figura 11 – Placa na entrada.



Figura 12 – Vista dos fundos do terreno.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO II – MATRÍCULAS, CERTIDÕES DE ÔNUS E REIPERSECUTÓRIAS

Documento Arquivado Digitalmente por DELMAR ADJAC ANDOLETTI.0007619894 - CPF: 0307619894



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE PRESIDENTE GETÚLIO
Cidade: São Angelini - Regatador Titular

Certidão de Inteiro Teor

Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio Estado de Santa Catarina
Livro 2-Registro Geral Folha nº 1
Matrícula nº 5.759 Data: 07 de Junho de 2010

Identificação do Imóvel: O terreno urbano, situado no (só) lugar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), demarcado do lote de terras número 479, confrontando na FRENTE, ao Oeste com a rua Curt Hering, em 92,22 metros; FUNDOS, ao LESTE, com áreas de propriedade de Paulo Paulo, em 586,50 metros e, do LADO DIREITO, ao Norte com terras de Erich Vöhl, em 626,11 metros; sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DERSC, CNPJ nº 03.483.480/0001-99.
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no Livro 2-RGI sob nº R-171.060 na data de 06 de abril de 1983, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itirama, SC. Protocolo nº 13.974 de 07/07/2010.

Data de Registro Substituto: R-13.979 no Livro 2-RGI - Folha 05 de Dezembro de 2010.

Foi escrutinada a escritura pública de Oção lavrada em 23 de novembro de 2010, a fls. 299 e 292 do livro nº 020, do Serviço Notarial do Município e Comarca de Presidente Getúlio, SC, a propriedade DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DERSC, através de sua sucessora DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, Autarquia Estadual do Estado de Santa Catarina cuja personalidade jurídica de direito público, criada pela Lei Complementar Estadual nº 244 de 30.01.2003, conforme artigo 25 dessa Lei, inscrita no CNPJ nº 05.310.004/0001-03, com sede na rua Teófilo Brávia, nº 162, 10º andar, bairro Centro, cidade de Florianópolis, SC, representada por Márcio Vinícius Dias Andrade, conforme procuração lavrada no 3º Ofício de Notas e Promissas do estado de Florianópolis, SC, a fls. 163 e 165 do livro de Promissas nº 308, cujo o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 90.965,00 (noventa mil, noventa e seis e cinco reais) ao GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, Graça Pública do Poder Executivo Estadual, inscrita no CNPJ nº 02.951.329/0051-76, com sede na Rodovia SC-401, Km 5, nº 4.600, bairro Saco Grande II, cidade de Florianópolis, SC, representada por Osvaldo Tadeu Beltrami, conforme procuração lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, cidade de Florianópolis, SC, a fls. 053 do livro 74-E, Escrit. Nihil, Protocolo nº 13.074, em 23/11/2010 - Data de Registro Substituto.

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 5.759 do Livro nº 2, conforme imagem acima.
O referido é verdade e dou fé.
Presidente Getúlio, SC, 13 de Maio de 2020.

- [] Delmar Adão Angioletti - Oficial
- [] Giovanni Bähr - Registrador Substituto
- [] Cristiano Angioletti - Escrevente
- [] Delmar Adão Angioletti Junior - Escrevente
- [] Felipe Cilari - Escrevente
- [] Diego Rafael Brandt - Escrevente
- [] Malcón Vinícius Behnem - Escrevente

Emolumentos:
D1 Certidão Atualizada - Isento R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

Portal Judicial
Estado de Santa Catarina
Ses OJPM de Fiscalização
Tribunal

EJ185487-B7Z4
Código de acesso do ato em
seio.ojpm.jus.br



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO II – MATRÍCULAS, CERTIDÕES DE ÔNUS E REIPERSECUTÓRIAS



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE PRESIDENTE GETÚLIO
Dennar Adão Angioletti - Registrador Titular

CERTIDÃO NEGATIVA ÔNUS REAIS

CERTIFICO, que a requerimento verbal de parte interessada, revendo os livros competentes desta Serventia, neles não se acham registradas hipotecas ou outros ônus reais, legais ou convencionais, sobre o imóvel matriculado sob nº 6.768 no livro 2 - RG deste Ofício, O terreno urbano, situado no lado ímpar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), de propriedade de GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.861.228/0001-76, não pesam ônus reais até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Presidente Getúlio, SC, 13 de Maio de 2020.

- || Dennar Adão Angioletti - Oficial
- || Giovanni Bähr - Registrador Substituto
- || Cristiano Angioletti - Escrivente
- || Dennar Adão Angioletti Junior - Escrivente
- || Felipe Ottoni - Escrivente
- || Diego Rafael Brandt - Escrivente
- || Matheus Vinícius Salmeán - Escrivente



Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - Isento R\$ 0,00
Deixa R\$ 0,00
Total R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documentos impressos por meio eletrônico. Carimbo e assinatura em formato de autenticação eletrônica.

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 680 - São Vitor - CEP 68.100-000
Fone: (48) 3353-0363 - Presidente Getúlio, SC



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO II – MATRÍCULAS, CERTIDÕES DE ÔNUS E REIPERSECUTÓRIAS



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE PRESIDENTE GETÚLIO
Delmar Adão Angeloletti - Registrador Titular

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES REAIS PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que sobre o imóvel da matrícula nº 6.769 do Livro 2 - RG desta Comarca, de propriedade de GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.961.228/0001-78, não se acham registradas ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data.

O referido é verdade e dou-lo.
Presidente Getúlio, SC, 13 de Maio de 2020.

- [] Delmar Adão Angeloletti - Oficial
- [] Giovanni Bühr - Registrador Substituto
- [] Cristiano Angeloletti - Escrivente
- [] Delmar Adão Angeloletti Junior - Escrivente
- [] Felipe Oltari - Escrivente
- [] Diego Rafael Grandt - Escrivente
- [] Malcom Vinícius Gehren - Escrivente



Emolumentos:
01 Certidão Reipersecutória - ISENTA R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar de data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou dano de autenticidade será considerado fraude.

Documento Assinado Eletronicamente por DELMAR ADO ANGOLETTI: 00076162804 - CPF: 03076150534

Documento Assinado Eletronicamente por DELMAR ADO ANGOLETTI: 00076162804 - CPF: 03076150534

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 990 - Revólver - CEP 880-000
Fone: (48) 3253-0543 - Presidente Getúlio, SC



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO III – CND – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE PRESIDENTE GETÚLIO
Secretaria de Administração, Finanças e Planejamento
Diretoria Geral

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 1894/2020

[IMÓVEL]

Cadastro Imobiliário: 7773	Inscrição Imobiliária: 01.01.009.0916	Matrícula: 5.759
Endereço: CURT HERING, s/n		
Complemento:		
Bairro: RIO FERRO		CEP: 89.150-000
Cidade: Presidente Getúlio		Estado: Santa Catarina

[CONTRIBUINTE]

Nome: 57800 - DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA	
CNPJ/CPF: 05.510.060/0001-49	
Endereço: RUA TENENTE SILVEIRA, 162	
Complemento: 10 ANDAR	
Bairro: CENTRO	CEP: 88.010-300
Cidade: Florianópolis	Estado: Santa Catarina

[FINALIDADE]

PARA FINS DE ESCRITURA PÚBLICA DO IMÓVEL ACIMA IDENTIFICADO

CERTIFICO, para os devidos fins que, de conformidade com as informações prestadas pelos órgãos competentes desta Prefeitura, que para o imóvel acima identificado, **NÃO CONSTAM DÉBITOS** referentes a Tributos Municipais, inscritos ou não em Dívida Ativa, até presente data.

Em firmeza do que eu, VALERIA EFFTING, passei e digitei a presente certidão, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, val por mim conferida, visada e assinada.

Reserva-se o direito da Fazenda Municipal cobrar dívidas posteriormente constatadas, mesmo as referentes a períodos compreendidos nesta Certidão.

A presente Certidão é válida apenas para o imóvel acima identificado, sem rasuras por 30 (trinta dias). Cópias desta somente terão validade se conferidas com a original.

Validade: 24/06/2020

PRESIDENTE GETÚLIO/SC, 25 de maio de 2020

VALERIA EFFTING
Responsável

A autenticidade da certidão pode ser consultada através do site: presidentegetulio.atende.net

Rua Otto Müller, 10 - Fone/Fax (47) 3363-1277 - Centro - CEP 89150-000 - PRESIDENTE GETÚLIO - SC
Home-page: presidentegetulio.atende.net E-mail: titulos@presidentegetulio.sc.gov.br



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV – AMOSTRAS DE TERRENOS

Elemento	Hiperlink	Fonte Imobiliária/nome e endereço/ LINK	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$/m²	Tipo de Pavimentação Plano - Ative - Declive	Topografia	Terreno de Esquina	Localização à Via Principal (m)	Fotos/localização
1	https://www.rosabluemobiliaria.com.br/whatsapp/3352-2045	Rosabluemobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 99465-0072	Rio Ferro	SEU LOTE, EM UM LUGAR TRANQUILO E COM TODA A COMODIDADE DE ESTAR PROXIMO A TUDO, INCLUSIVE SE LOCALIZA A 18 KM DE RIO DO SUL.	90.000,00	411,00	218,98	Bloco Sextavado	Active	não	191,00	
2	https://www.rosabluemobiliaria.com.br/whatsapp/3352-2045	Rosabluemobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 99465-0072	Rio Ferro	CHEGOU A HORA DE VOCE ADQUIRIR, UM LINDO LOTE NO LOTEAMENTO COLUNA DO VALE	95.000,00	360,00	263,89	Bloco Sextavado	Active	não	120,00	
3	https://www.rosabluemobiliaria.com.br/whatsapp/3352-2045	Rosabluemobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 99465-0072	Bairro Primavera	TERRENO EM UMA AREA NOBRE DA CIDADE, COM UMA EXCELENTE VISTA E LOCALIZAÇÃO PROXIMO A COLEGIO PADARIA, MERCADO, POSTO DE SAUDE	110.000,00	362,23	303,67	Asfalto	Active	sim	130,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

8	<p>Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410</p>	<p>Código: 043 Endereço: Rua Ivo Frech Complemento: Beco Bairro: Pinheiro</p>	<p>Vendo terreno urbano de 465m² no bairro Pinheiro em Presidente Getúlio. Medindo 15,5x30m, está bem localizado próximo à mercado, creche, escola e posto de saúde</p>	85.000,00	485,00	182,80	Sem Pavimentação	Active	Não	321,00	
9	<p>Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410</p>	<p>Código: 168 Bairro: Revolver</p>	<p>Terreno Frente: 14,00 Metros Terreno Fundo: 14,00 Metros Terreno Esquerda: 25,75 Metros Terreno Direita: 25,75 Metros</p>	85.000,00	360,50	235,78	Bloco Sextavado	Active	Não	300,00	
10	<p>Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410</p>	<p>Código: 128 Bairro: Pinheiro</p>	<p>Área Total: 404,69 m² Terreno Frente: 13,00 Metros Terreno Fundo: 13,00 Metros Terreno Esquerda: 31,13 Metros Terreno Direita: 31,13 Metros</p>	89.900,00	404,69	222,15	Sem Pavimentação	Active	Não	231,00	
11	<p>Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410</p>	<p>Rua Anna Destreich, Presidente Getúlio - SC</p>	<p>Área Total: 368,00 m² Terreno Frente: 16,00 Metros Terreno Fundo: 16,00 Metros Terreno Esquerda: 23,00 Metros Terreno Direita: 23,00 Metros Vende-se Terreno Urbano com excelente vista para a cidade. Próximo ao Portal da cidade, rua sem saída. No valor de R\$ 90.000,00</p>	90.000,00	368,00	244,57	Bloco Sextavado	Declive	Não	312,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

12	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Presidente Getúlio - REVOLVER Área privativa: 558,54 m ² Área total: 558,54 m ² R\$ 270.000,00	LINDO TERRENO DE ESQUINA COM FRENTE PARA A RUA DR GETULIO VARGAS VOCE NÃO PODE PERDER ESTA OPORTUNIDADE DE R\$270.000,00 POR R\$220.000,00	220.000,00	558,54	383,88	Bloco Sextavado	Plano	sim	30,00	
13	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	BAIRRO NITEROI	TERRENO NO BAIRRO NITEROI EXCELENTE OPORTUNIDADE DE R\$365.000,00 POR R\$275.000,00 CREC/ISC 4639J	75.000,00	360,75	207,90	Atalho	Declive	não	205,00	
14	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Rua: Pres. Juscelino Bairro: Centro	Terreno para venda com área de 375 m ² Apto para financiamento, excelente localização. Localizado na Rua: Pres. Juscelino no Bairro Centro na cidade de Pres. Getúlio. R\$ 90.000,00. Área Total: 375,00 m ² Terreno Frente: 15,00 Metros Terreno Fundo: 15,00 Metros Terreno Esquerda: 25,00 Metros Terreno Direita: 25,00 Metros	90.000,00	375,00	240,00	Sem Pavimentação	Plano	não	170,00	
15	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 181 Endereço: Rua Giovanni Frare Bairro: Revolver	Área Total: 450,00 m ² Terreno Frente: 15,00 Metros Terreno Fundo: 15,00 Metros Terreno Esquerda: 30,00 Metros Terreno Direita: 30,00 Metros Terreno para venda com área de 450 m ² . Apto para financiamento, excelente localização, Rua com calçamento. Localizado na Rua: Giovanni Frare no Bairro Revolver na cidade de Pres. Getúlio. R\$ 97.000,00.	97.000,00	450,00	215,56	Bloco Sextavado	Active	não	243,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

17	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Excelente localização, Localizado na Rua Roland Bahr s/n no Bairro Niterói em Presidente Getúlio, SC.	Endereço: Rua Roland Bahr Bairro: Niterói Ponto de Referência: Próximo a Creche Área Total: 620,28 m² Área Terreno: 620,28 m² Terreno Frente: 18,00 Metros Terreno Fundo: 19,00 Metros Terreno Esquerdas: 34,46 Metros Terreno Direita: 34,46 Metros	110.000,00	620,28	177,34	Sem Pavimentação	Plano	não	593,00	
18	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Localizado na Rua Delírio Cucco,	Área Terreno: 361,00 m² Terreno Frente: 19,00 Metros Terreno Fundo: 19,00 Metros Terreno Esquerdas: 19,00 Metros Terreno Direita: 19,00 Metros Vendo terreno urbano com área total de 361 m² uma das mais belas e valorizadas do município de Presidente Getúlio. *Aceita apartamento como penúlia	130.000,00	361,00	360,11	Bloco Sextavado	Active	não	200,00	
19	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 188 Endereço: Rua Aloysio Kuhn Bairro: Pinheiro Ponto de Referência: Próximo ao Loteamento Charlotte	Área Total: 650,12 m² Terreno Frente: 26,04 Metros Terreno Fundo: 11,42 Metros Terreno Esquerda: 25,00 Metros Terreno Direita: 25,00 Metros Vende-se terreno com documentação em dia, apto para financiamento, prontos para construir. Com área de 650,12 m², Lote 05 Localizado na Rua: Aloysio Kuhn, no Bairro Pinheiro na cidade de Presidente Getúlio, SC. Próximo ao Loteamento Charlotte. No valor de R\$ 1.40.000,00	140.000,00	650,12	215,34	Bloco Sextavado	Plano	não	186,00	
20	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Rua Delírio Cucco Bairro: Centro	Área Total: 650,12 m² Terreno Frente: 26,04 Metros Terreno Fundo: 11,42 Metros Terreno Esquerda: 25,00 Metros Terreno Direita: 25,00 Metros Terreno de esquina diferenciado, com área total de 504 m² e 24m de frente. Localizado na rua Delírio Cucco, esse terreno tem vocação residencial un ou multi-familiar.	185.000,00	504,00	367,06	Bloco Sextavado	Plano	sim	191,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

21	Rosabluê Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - Rio Ferro Área privativa: 360,00 m² Área total: 360,00 m²	OPORTUNIDADE! LOTE 78, LOTEAMENTO COLINA DO VALE PROXIMO A PADARIA, CRECHE, COLEGIO, POSTO DE SAUDE. DE R\$85.000,00 POR R\$80.000,00	80.000,00	360,00	222,22	Bloco Sextavado	Active	não	230,00	
22	Rosabluê Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	TERRENO NO BAIRRO REVOLVER	EXCELENTE OPÇÃO! TERRENO NO BAIRRO REVOLVER NÃO PERCA ESTA OPORTUNIDADE CRECI/4639-J	90.000,00	360,00	250,00	Bloco Sextavado	Plano	não	194,00	
23	Rosabluê Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio * REVOLVER Área privativa: 463,59 m² Área total: 463,59 m² R\$ 110.000,00	ATENÇÃO! NÃO PERCA ESTA OPORTUNIDADE EXCELENTE TERRENO NA RUA GEOVANI FRARE NO BAIRRO REVOLVER.	110.000,00	463,59	237,28	Bloco Sextavado	Active	não	140,00	
24	Rosabluê Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - Pinheiro	Presidente Getúlio - Pinheiro Área privativa: 325,00 m² Área total: 325,00 m² R\$ 100.000,00	100.000,00	325,00	307,69	Sem Pavimentação	Plano	não	152,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

25	Sivania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	LOCALIZADO NO BAIRRO PINHEIRO PRÓXIMO AO MERCADO OURO VERDE	EXCELENTE TERRENO APTO PARA FINANCIAMENTO TERRENO COM 364,00 m² SENDO 13,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS E 28,00 METROS EM SUAS LATERAIS. IMÓVEL ESCRITURADO.	80.000,00	364,00	219,78	Bloco Sextavado	Active	não	216,97	
26	Sivania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Código 879298 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Ambrosio Peffo Bairro Rio Feiro	TERRENO LOCALIZADO PRÓXIMO AO POSTO RIO FERRO IMÓVEL ESCRITURADO E APTO PARA FINANCIAMENTO RUA CALÇADA	85.000,00	417,00	203,84	Bloco Sextavado	Active	não	313,37	
27	Sivania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Valor de Venda R\$ 85.000,00 Código 1039095 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Berta Censi Complemento Lote 06 Bairro Revolver	TERRENO APTO PARA FINANCIAMENTO POSSUI 360,50 m² SENDO 14,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS E 25,75 NAS LATERAIS IMÓVEL ESCRITURADO RUA CALÇADA PRÓXIMO AO MERCADO SALVADOR	85.000,00	360,50	235,78	Bloco Sextavado	Plano	não	200,00	
28	Sivania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Valor de Venda R\$ 85.000,00 Código 106485 Endereço Lida Ulmann Bairro Pinheiro	Belíssimo terreno com 367,90m², localizado no Bairro Pinheiro Frente 14,79 metros Fundos 14,79 metros Lado direito 25,00 metros Lado esquerdo 25,00 metros	85.000,00	367,90	231,04	Bloco Sextavado	Plano	não	228,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

29	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	TERRENO URBANO Rua Rolando Bahr Complemento Lote 10 Bairro Niterói	TERRENO COM 620,28 m² SENDO 18,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS E 34,46 NAS LATERAIS MATRÍCULA 6 255 CARACTERÍSTICAS Área do Terreno M²: 620,00	90.000,00	620,00	145,16	Sem Pavimentação	Plano	não	363,00	
30	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	TERRENO URBANO Rua Ferreira Número LOTE 04 Complemento Loteamento Santa Lucia Bairro Centro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	TERRENO ESCRITURADO NO CENTRO DE PRESIDENTE GETÚLIO ÁREA DE 400,00 m² SENDO: 16,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS 25,00 METROS EM SUAS LATERAIS MATRÍCULA DO IMÓVEL 8494 APTO PARA FINANCIAMENTOS BANCÁRIOS. PRÓXIMO A AGROPECUÁRIA JADIR.	90.000,00	400,00	225,00	Bloco Sextavado	Declive	não	430,00	
31	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	TERRENO URBANO Rua Maringa Número Lote 06 Bairro Centro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO Visitas	Terreno Urbano localizado no centro da Cidade. Possui 373,25 m² sendo: Frente 19,00 metros Fundos 19,00 metros L. Direito 19,62 metros L. Esquerdo 19,67 metros	95.000,00	373,25	254,52	Sem Pavimentação	Plano	não	176,00	
32	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	TERRENO URBANO Rua Professor Antonio Becklauer Bairro Rio Ferro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO Ver no mapa CARACTERÍSTICAS	Valor de Venda R\$ 115.000,00 Código 879015 Categoria TERRENO URBANO	115.000,00	378,00	304,23	Bloco Sextavado	Plano	não	183,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

33	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Código 1064401 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Fernando MA Complemento Lote 09 - Quadra E Bairro Pinheiro Cidade- PRESIDENTE GETÚLIO Visitas 47	Terreno com 375,00m² localizado no Bairro Pinheiro, plano, pronto para construir. Frente 15,00 metros Fundos 15,00 metros L. Direito 25,00 metros L. Esquerdo 25,00 metro	115.000,00	375,00	306,67	Bloco Sextavado	Plano	não	116,00	
34	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Código 879257 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Francisco José de Oliveira Bairro Centro Cidade- PRESIDENTE GETÚLIO	TERRENO DE ESQUINA NO CENTRO DA CIDADE RUA AO LADO DA AGROPECUÁRIA JADR APTO PARA FINANCIAMENTO CARACTERÍSTICAS	135.000,00	449,49	300,34	Bloco Sextavado	Plano	sim	322,00	
35	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Código 879098 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Adelfino Cucco Bairro Centro Cidade- PRESIDENTE GETÚLIO	ERRENO URBANO LOCALIZADO NA RUA DO MABAS LANCHES POSSUÍ ESCRITURA RUA CALCADA APTO PARA FINANCIAMENTO	130.000,00	361,00	360,11	Bloco Sextavado	Active	não	200,00	
36	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Valor de Venda R\$ 135.000,00 Código 879264 Categoria-TERRENO URBANO Endereço- Rua Afonso Lange Bairro Centro Cidade- PRESIDENTE GETÚLIO	SENDO 15,40 METROS DE FRENTE 12,00 METROS DE FUNDOS 28,80 METROS DO LADO DIREITO 32,85 METROS DO LADO ESQUERDO. IMÓVEL ESCRITURADO.	139.000,00	396,00	351,01	Bloco Sextavado	Plano	não	68,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

37	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Endereço Rua Ambrosio Poffo Baixo Rio Ferro	Valor de Venda R\$ 150.000,00 Código 878105 Categoria TERRENO URBANO Cidade/PRESIDENTE GETÚLIO	150.000,00	876,50	171,14	Bloco Sextavado	Declive	não	440,00	
38	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Código 1064307 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Dr. Getúlio Vargas Número sn Bairro Revolver Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	TERRENO DE FRENTE PARA PRINCIPAL NO BARRIO REVOLVER PRÓXIMO AO MERCADO SALLVADOR POSSUI 15,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS E 27,20 METROS NAS LATERAIS. IMÓVEL TODO CERCADO APTO PARA FINANCIAMENTO. CARACTERÍSTICAS	150.000,00	408,00	387,65	Bloco Sextavado	Declive	não	30,00	
39	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Endereço Rua emil goebel Bairro Centro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	Valor de Venda R\$ 175.000,00 Código 8789868 Categoria TERRENO URBANO Área do Terreno M²: 409,50	175.000,00	409,50	427,35	Bloco Sextavado	Plano	não	244,00	
40	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Código 879383 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Hermann Oestreich Bairro Centro	EXCELENTE TERRENO DE ESQUINA LOCALIZADO NO MORRO DA ANTENA PROXIMO A AUTO ESCOLA CARACTERÍSTICAS Área do Terreno M²: 360,00	160.000,00	360,00	444,44	Bloco Sextavado	Declive	sim	242,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer. 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 26/jun./2020

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno»	Área Total	Valor Unitário (R\$/m²)	«Tipo de Pavimentação»
1	90.000,00	411,00	218,98	Bloco Sextavado
2	95.000,00	360,00	263,89	Bloco Sextavado
3	110.000,00	362,23	303,67	Asfalto
5	65.000,00	360,00	180,56	Bloco Sextavado
6	75.000,00	377,48	198,69	Bloco Sextavado
7	80.000,00	374,82	213,44	Bloco Sextavado
9	85.000,00	360,50	235,78	Bloco Sextavado
10	89.900,00	404,69	222,15	Sem Pavimentação
11	90.000,00	368,00	244,57	Bloco Sextavado
13	75.000,00	360,75	207,90	Asfalto
14	90.000,00	375,00	240,00	Sem Pavimentação
15	97.000,00	450,00	215,56	Bloco Sextavado
17	110.000,00	620,28	177,34	Sem Pavimentação
19	140.000,00	650,12	215,34	Bloco Sextavado
20	185.000,00	504,00	367,06	Bloco Sextavado
21	80.000,00	360,00	222,22	Bloco Sextavado
22	90.000,00	360,00	250,00	Bloco Sextavado
23	110.000,00	463,59	237,28	Bloco Sextavado
24	100.000,00	325,00	307,69	Sem Pavimentação
25	80.000,00	364,00	219,78	Bloco Sextavado
26	85.000,00	417,00	203,84	Bloco Sextavado
27	85.000,00	360,50	235,78	Bloco Sextavado
28	85.000,00	367,90	231,04	Bloco Sextavado
30	90.000,00	400,00	225,00	Bloco Sextavado
31	95.000,00	373,25	254,52	Sem Pavimentação
33	115.000,00	375,00	306,67	Bloco Sextavado
34	135.000,00	449,49	300,34	Bloco Sextavado
36	139.000,00	396,00	351,01	Bloco Sextavado
37	150.000,00	876,50	171,14	Bloco Sextavado
38	150.000,00	408,00	367,65	Bloco Sextavado

Nº Am.	«Topografia»	Esquina	Distância à Rua Principal (m)	«Fonte da Informação»
1	Active	[]Não	191,00	Rosablue (047) 99146-6720
2	Active	[]Não	120,00	Rosablue (047) 99146-6720
3	Active	[x]Sim	130,00	Rosablue (047) 99146-6720
5	Active	[]Não	640,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
6	Declive	[]Não	286,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



				0410
7	Aclive	<input type="checkbox"/> Não	228,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
9	Aclive	<input type="checkbox"/> Não	300,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
10	Aclive	<input type="checkbox"/> Não	231,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
11	Declive	<input type="checkbox"/> Não	312,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
13	Declive	<input type="checkbox"/> Não	205,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
14	Plana	<input type="checkbox"/> Não	170,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
15	Aclive	<input type="checkbox"/> Não	243,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
17	Plana	<input type="checkbox"/> Não	593,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
19	Plana	<input type="checkbox"/> Não	188,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
20	Plana	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	191,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
21	Aclive	<input type="checkbox"/> Não	230,00	Rosablue (047) 99146-6720
22	Plana	<input type="checkbox"/> Não	140,00	Rosablue (047) 99146-6720
23	Aclive	<input type="checkbox"/> Não	140,00	Rosablue (047) 99146-6720
24	Plana	<input type="checkbox"/> Não	152,00	Rosablue (047) 99146-6720
25	Aclive	<input type="checkbox"/> Não	216,97	Silvania Imobiliária (47) 33521676
26	Aclive	<input type="checkbox"/> Não	313,37	Silvania Imobiliária (47) 33521676
27	Plana	<input type="checkbox"/> Não	200,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
28	Plana	<input type="checkbox"/> Não	228,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
30	Declive	<input type="checkbox"/> Não	430,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
31	Plana	<input type="checkbox"/> Não	176,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
33	Plana	<input type="checkbox"/> Não	116,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
34	Plana	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	322,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
36	Plana	<input type="checkbox"/> Não	68,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
37	Declive	<input type="checkbox"/> Não	440,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
38	Declive	<input type="checkbox"/> Não	30,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9075	0,8032	40,4581	3 em 3	0	Sim
2	0,9065	0,8012	39,9661	3 em 3	1	Sim
3	0,9052	0,7985	39,2999	3 em 3	1	Sim
4	0,9021	0,7922	37,8614	3 em 3	0	Sim
5	0,9017	0,7915	37,6906	3 em 3	1	Sim
6	0,9012	0,7905	37,4723	3 em 3	1	Sim
7	0,8913	0,7707	33,4850	2 em 3	0	Sim
8	0,8911	0,7704	33,4269	2 em 3	0	Sim
9	0,8910	0,7701	33,3783	2 em 3	1	Sim
10	0,8902	0,7771	51,5384	2 em 2	1	Sim
11	0,8875	0,7720	50,0979	2 em 2	0	Sim
12	0,8820	0,7615	47,3013	2 em 2	0	Sim
13	0,8688	0,7265	26,6838	3 em 3	1	Sim
14	0,8688	0,7265	26,6743	3 em 3	2	Sim
15	0,8685	0,7259	26,6038	3 em 3	2	Sim
16	0,8595	0,7086	24,5068	3 em 3	0	Sim
17	0,8595	0,7085	24,5008	3 em 3	1	Sim
18	0,8589	0,7074	24,3681	3 em 3	0	Sim
19	0,8569	0,7036	23,9496	3 em 3	0	Sim
20	0,8551	0,7002	23,5761	3 em 3	0	Sim
21	0,8531	0,6964	23,1780	3 em 3	0	Sim
22	0,8473	0,6854	22,0636	3 em 3	1	Sim
23	0,8464	0,6837	21,8967	3 em 3	1	Sim
24	0,8451	0,6930	33,7296	2 em 2	2	Sim
25	0,8442	0,6796	21,5040	3 em 3	1	Sim
26	0,8374	0,6790	31,6775	2 em 2	0	Sim
27	0,8254	0,6445	18,5279	2 em 3	2	Sim
28	0,8243	0,6426	18,3780	2 em 3	2	Sim
29	0,8233	0,6406	18,2285	2 em 3	2	Sim
30	0,8162	0,6414	26,9369	2 em 2	1	Sim
31	0,8155	0,6402	26,8031	2 em 2	1	Sim
32	0,7904	0,5814	14,4270	2 em 3	2	Sim
33	0,7898	0,5803	14,3667	2 em 3	2	Sim
34	0,7892	0,5794	14,3144	2 em 3	2	Sim
35	0,7868	0,5908	21,9308	2 em 2	2	Sim
36	0,7809	0,5809	21,0963	1 em 2	2	Sim
37	0,7759	0,5725	20,4183	2 em 2	1	Sim
38	0,7758	0,5724	20,4103	1 em 2	2	Sim
39	0,7714	0,5650	19,8356	1 em 2	2	Sim
40	0,7638	0,5525	18,9050	1 em 2	2	Sim
41	0,7608	0,5476	18,5541	1 em 2	2	Sim
42	0,7585	0,5439	18,2924	1 em 2	2	Sim
43	0,7583	0,5599	37,8935	1 em 1	2	Sim
44	0,7547	0,5542	37,0537	1 em 1	2	Sim
45	0,7461	0,5238	16,9524	1 em 2	2	Sim
46	0,7449	0,5219	16,8314	1 em 2	2	Sim
47	0,7444	0,5211	16,7747	1 em 2	2	Sim

Laudo de Avaliação
 Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC- Florianópolis – SC - 46-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

48	0,7443	0,5380	34,7683	1 em 1	2	Sim
49	0,7415	0,5164	16,4855	1 em 2	2	Sim
50	0,7368	0,5090	16,0287	1 em 2	2	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	208,40	203,68	213,34
2	Não há	206,89	202,12	211,90
3	Não há	205,51	200,55	210,71
4	Não há	209,09	203,21	215,13
5	Não há	207,84	201,86	213,99
6	Não há	206,66	200,44	213,08
7	Não há	209,31	201,49	217,13
8	Não há	208,44	200,44	216,44
9	Não há	207,61	199,24	215,98
10	Não há	209,50	203,41	215,76
11	Não há	209,59	201,81	217,38
12	Não há	208,90	203,70	214,37
13	Não há	212,48	203,66	221,31
14	Não há	214,60	206,31	222,90
15	Não há	216,75	208,79	224,71
16	Não há	213,31	206,44	220,42
17	Não há	215,66	208,99	222,54
18	Não há	211,07	203,82	218,58
19	Não há	214,01	208,34	219,99
20	Não há	212,70	206,93	218,81
21	Não há	211,58	205,53	217,99
22	Não há	214,32	208,48	220,51
23	Não há	211,84	205,88	218,17
24	Não há	218,91	210,62	227,20
25	Não há	209,54	203,30	216,18
26	Não há	214,53	208,63	220,77
27	Não há	216,63	209,23	224,28
28	Não há	215,56	207,99	223,40
29	Não há	214,64	206,69	222,90
30	Não há	218,07	210,72	225,68
31	Não há	217,06	209,63	224,75
32	Não há	219,47	209,62	229,31
33	Não há	218,74	208,62	228,86
34	Não há	218,15	207,48	228,83
35	Não há	219,77	210,07	229,48
36	Não há	213,73	206,80	221,15
37	Não há	216,94	210,10	224,24
38	Não há	212,60	205,55	220,16
39	Não há	211,81	204,48	219,69
40	Não há	215,67	207,13	224,57
41	Não há	214,91	206,19	223,99
42	Não há	214,48	205,40	223,97
43	Não há	214,06	206,95	221,67
44	Não há	215,91	207,39	224,79
45	Não há	217,54	206,64	228,44
46	Não há	217,27	206,15	228,39

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano - Rio Ferro S/N - Presidente Getúlio - SC - Florianópolis - SC - 47-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

47	Não há	217,37	205,79	228,96
48	Não há	217,67	206,95	228,39
49	Não há	218,84	211,57	226,62
50	Não há	217,98	210,55	225,94

MODELOS

- (1) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (2) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (3) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (4) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (5) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (6) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (7) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (8) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (9) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (10) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1[\text{Esquina}] + b_2\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (11) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Esquina}] + b_2\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (12) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Esquina}] + b_2\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (13) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (14) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (15) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (17) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (18) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (19) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (20) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2[\text{Esquina}] + b_3[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (21) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (22) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (23) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (24) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Esquina}] + b_2 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (25) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2[\text{Esquina}] + b_3 \cdot 1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (26) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1[\text{Esquina}] + b_2[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano - Rio Ferro S/N - Presidente Getúlio - SC - Florianópolis - SC - 48-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- (27) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(28) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(29) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(30) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*[\text{Esquina}] + b_2*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(31) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*[\text{Esquina}] + b_2*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(32) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(33) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(34) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(35) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Esquina}] + b_2*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(36) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(37) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Esquina}] + b_2*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(38) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(39) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(40) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(41) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(42) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(43) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(44) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(45) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(46) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(47) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(48) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
(49) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
(50) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$

Observações :

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário (R\$/m²) Equação :
[Valor do Terreno]+[Área Total]

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno (variável não utilizada no modelo)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



- Área Total
- Tipo de Pavimentação (variável não utilizada no modelo)
Classificação :
Sem Pavimentação = 1; Bloco Sextavado = 2; Asfalto = 3;
- Topografia (variável não utilizada no modelo)
Classificação :
Declive = 1; Aclive = 2; Plana = 3;
- Esquina
Opções : Sim|Não
- Dsitancia à Rua Principal (m)
- Fonte da Informação (variável não utilizada no modelo)

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 30
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 26
Desvio padrão da regressão : $3,600 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário (R\$/m ²)	$4,224 \times 10^{-3}$	$8,116 \times 10^{-4}$	19,21%
Área Total	421,17	112,890	26,80%
Esquina	0,10	0,305	305,13%
Ln(Dsitancia à Rua Principal (m))	5,327	0,605	11,37%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 24.

Distribuição das Variáveis

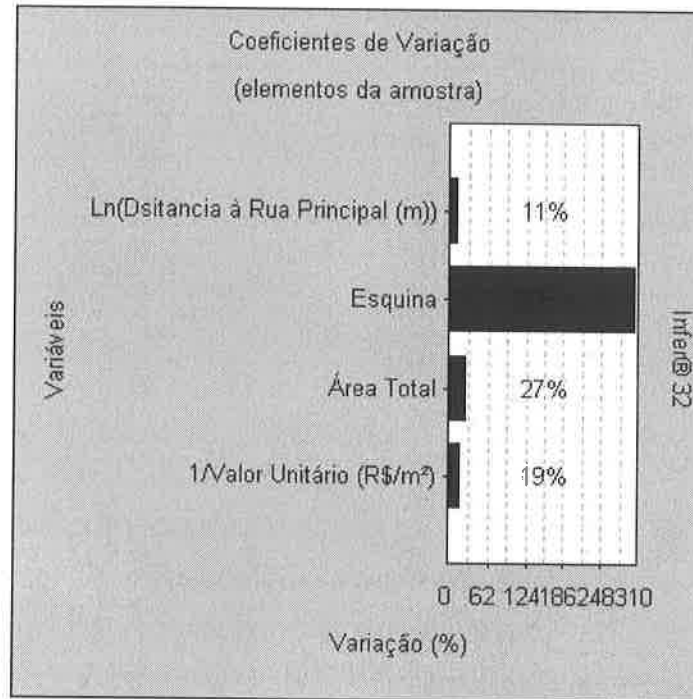


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Unitário (R\$/m²)	246,30	52,910	171,14	367,65	196,51	21,482
Área Total	421,17	112,890	325,00	876,50	551,50	26,803
Esquina	0,100	0,305	0,000	1,000	1,000	305,128
Dsitancia à Rua Principal (m)	241,01	137,380	30,00	640,00	610,00	57,001

Distribuição das Variáveis não Transformadas

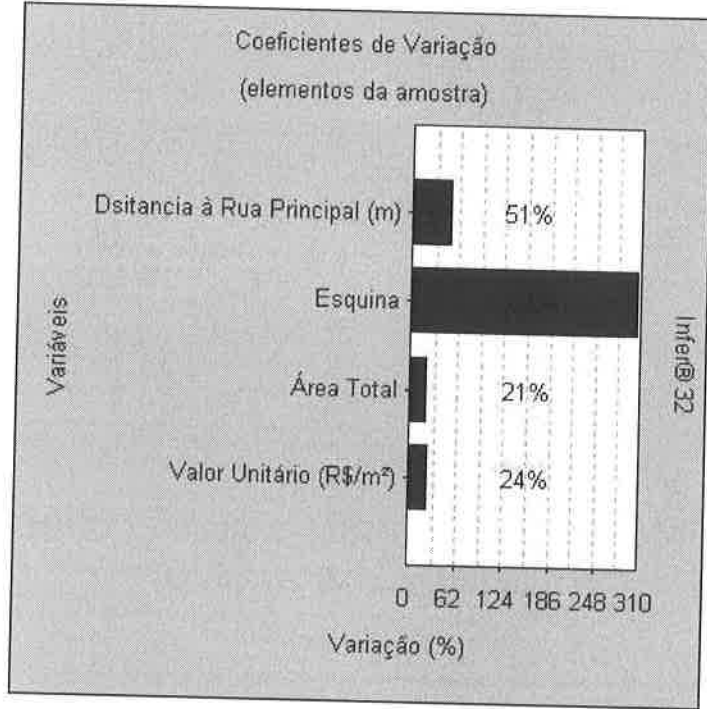


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

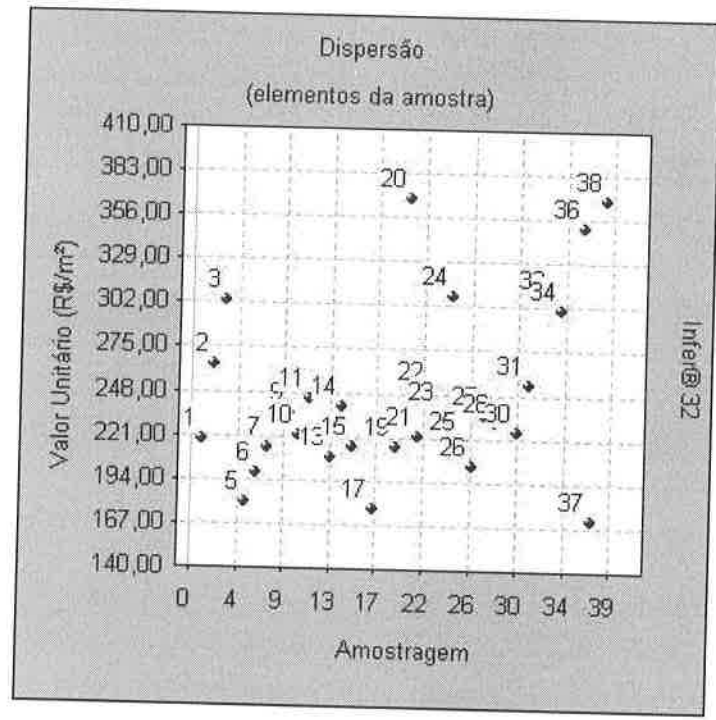
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

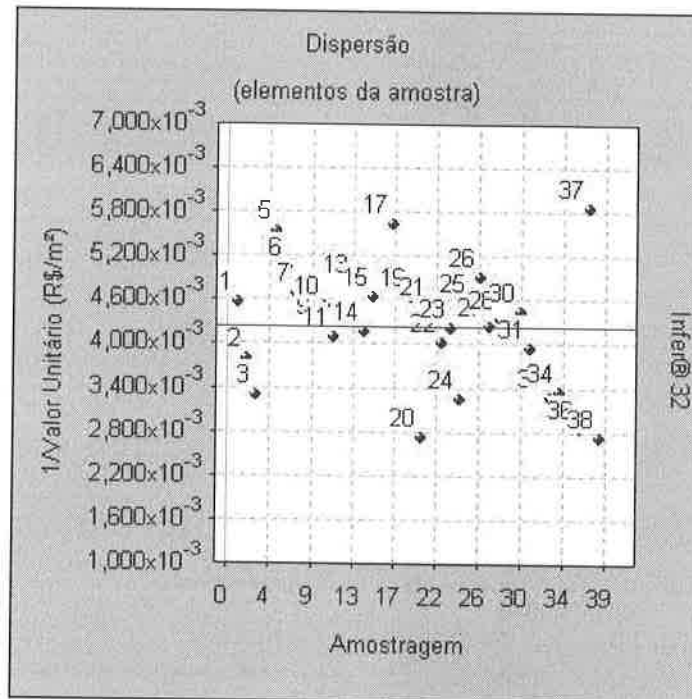


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário (R\$/m²).

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	218,98	234,66	15,68	7,1599 %
2	263,89	266,50	2,61	0,9873 %
3	303,67	385,02	81,35	26,7898 %
5	180,56	189,01	8,45	4,6787 %
6	198,69	218,40	19,71	9,9225 %
7	213,44	229,04	15,60	7,3079 %
9	235,78	217,61	-18,17	-7,7044 %
10	222,15	225,93	3,78	1,7025 %
11	244,57	215,36	-29,21	-11,9432 %
13	207,90	235,53	27,63	13,2897 %
14	240,00	244,10	4,10	1,7101 %
15	215,56	220,00	4,44	2,0594 %
17	177,34	177,34	-0,00	-0,0021 %
19	215,34	215,92	0,58	0,2710 %
20	367,06	314,60	-52,46	-14,2928 %
21	222,22	229,87	7,65	3,4422 %
22	250,00	256,80	6,80	2,7202 %
23	237,28	246,27	8,99	3,7893 %
24	307,69	255,53	-52,16	-16,9514 %
25	219,78	232,39	12,61	5,7371 %
26	203,84	211,59	7,75	3,8012 %

Lauda de Avaliação

Terreno Urbano - Rio Ferro S/N - Presidente Getúlio - SC - Florianópolis - SC - 53-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

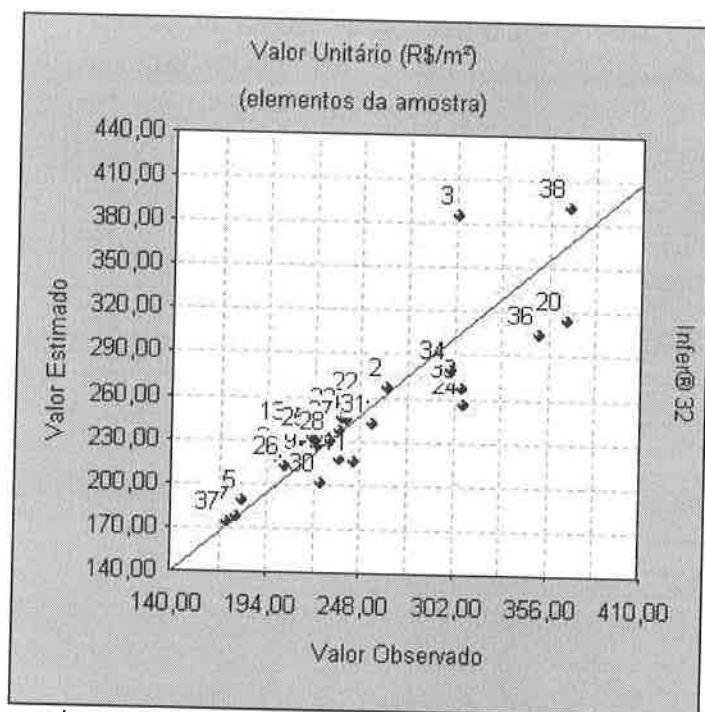
(48) 3665-1751 / 3665-1743

27	235,78	236,82	1,04	0,4400 %
28	231,04	229,62	-1,42	-0,6134 %
30	225,00	200,42	-24,58	-10,9259 %
31	254,52	242,38	-12,14	-4,7679 %
33	306,67	267,00	-39,67	-12,9368 %
34	300,34	280,03	-20,31	-6,7621 %
36	351,01	304,11	-46,90	-13,3618 %
37	171,14	173,11	1,97	1,1533 %
38	367,65	391,30	23,65	6,4337 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = -1,2258 \times 10^{-3} + 1,6072 \times 10^{-6} \times [\text{Área Total}] - 1,2323 \times 10^{-3} \times [\text{Esquina}] + 9,1899 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$$

Modelo para a Variável Dependente

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC – 54-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$$[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = 1/(-1,2258 \times 10^{-3} + 1,6072 \times 10^{-6} \times [\text{Área Total}] - 1,2323 \times 10^{-3} \times [\text{Esquina}] + 9,1899 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = 1,607x10 ⁻⁶	6,198x10 ⁻⁷	7,920x10 ⁻⁷	2,422x10 ⁻⁶
Esquina	b2 = -1,232x10 ⁻³	2,195x10 ⁻⁴	-1,520x10 ⁻³	-9,436x10 ⁻⁴
Dsitancia à Rua Principal (m)	b3 = 9,189x10 ⁻⁴	1,153x10 ⁻⁴	7,672x10 ⁻⁴	1,070x10 ⁻³

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9075
 Valor t calculado : 11,02
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,779 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) : 0,8236
 Coeficiente r² ajustado : 0,8032

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário (R\$/m ²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R\$/m ²)	0,126	5,544x10 ⁻⁴	54,430	9,346x10 ⁻³
Área Total	1,263x10 ⁴	54,430	5,691x10 ⁶	1315,720
Esquina	3,000	9,346x10 ⁻³	1315,720	3,000
Dsitancia à Rua Principal (m)	159,839	0,686	6,789x10 ⁴	15,894

	Dsitancia à Rua Principal (m)
Valor Unitário (R\$/m ²)	0,686
Área Total	6,789x10 ⁴
Esquina	15,894
Dsitancia à Rua Principal (m)	862,257

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,573x10 ⁻⁵	3	5,244x10 ⁻⁶	40,46

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 55-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Residual	3,370x10 ⁻⁶	26	1,296x10 ⁻⁷	
Total	1,910x10 ⁻⁵	29	6,587x10 ⁻⁷	

F Calculado : 40,46
 F Tabelado : 4,637 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 6,1x10⁻⁸%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	Valor Unitário (R\$/m ²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R\$/m ²)	1,0000	0,3980	-0,4630
Área Total	0,3980	1,0000	0,0523
Esquina	-0,4630	0,0523	1,0000
Dsitancia à Rua Principal (m)	0,7583	0,2897	-0,0167

	Dsitancia à Rua Principal (m)
Valor Unitário (R\$/m ²)	0,7583
Área Total	0,2897
Esquina	-0,0167
Dsitancia à Rua Principal (m)	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário (R\$/m ²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R\$/m ²)	∞	2,212	-2,664
Área Total	2,212	∞	0,2669
Esquina	-2,664	0,2669	∞
Dsitancia à Rua Principal (m)	5,932	1,543	-0,0852

	Dsitancia à Rua Principal (m)
Valor Unitário (R\$/m ²)	5,932
Área Total	1,543
Esquina	-0,0852
Dsitancia à Rua Principal	∞



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

(m)	
-----	--

Valor t tabelado (t crítico) : 2,779 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,7056

Variável	Coefficient e	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	2,714	1,2%	Sim
Esquina	b2	-5,624	6,5x10 ⁻⁴ %	Sim
Dsitancia à Rua Principal (m)	b3	8,326	8,3x10 ⁻⁷ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3150

Variável	Coefficient e	t Calculado	Significância
Área Total	b1	2,593	0,8%
Esquina	b2	-5,613	3,4x10 ⁻⁴ %
Dsitancia à Rua Principal (m)	b3	7,965	9,6x10 ⁻⁷ %

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário (R\$/m²)].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	4,566x10 ⁻³	4,261x10 ⁻³	3,051x10 ⁻⁴	0,847	0,863
2	3,789x10 ⁻³	3,752x10 ⁻³	3,704x10 ⁻⁵	0,102	0,106
3	3,293x10 ⁻³	2,597x10 ⁻³	6,957x10 ⁻⁴	1,932	2,413
5	5,538x10 ⁻³	5,290x10 ⁻³	2,475x10 ⁻⁴	0,687	0,768
6	5,032x10 ⁻³	4,578x10 ⁻³	4,543x10 ⁻⁴	1,261	1,299
7	4,685x10 ⁻³	4,366x10 ⁻³	3,190x10 ⁻⁴	0,886	0,906

Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC- Florianópolis – SC - 57-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9	4,241x10 ⁻³	4,595x10 ⁻³	-3,540x10 ⁻⁴	-0,983	-1,018
10	4,501x10 ⁻³	4,426x10 ⁻³	7,535x10 ⁻⁵	0,209	0,213
11	4,088x10 ⁻³	4,643x10 ⁻³	-5,545x10 ⁻⁴	-1,540	-1,596
13	4,810x10 ⁻³	4,245x10 ⁻³	5,642x10 ⁻⁴	1,567	1,605
14	4,166x10 ⁻³	4,096x10 ⁻³	7,005x10 ⁻⁵	0,194	0,199
15	4,639x10 ⁻³	4,545x10 ⁻³	9,360x10 ⁻⁵	0,259	0,265
17	5,638x10 ⁻³	5,639x10 ⁻³	-1,196x10 ⁻⁷	-3,324x10 ⁻⁴	-3,723x10 ⁻⁴
19	4,643x10 ⁻³	4,631x10 ⁻³	1,255x10 ⁻⁵	3,486x10 ⁻²	3,905x10 ⁻²
20	2,724x10 ⁻³	3,178x10 ⁻³	-4,543x10 ⁻⁴	-1,261	-1,561
21	4,500x10 ⁻³	4,350x10 ⁻³	1,497x10 ⁻⁴	0,415	0,426
22	4,000x10 ⁻³	3,894x10 ⁻³	1,059x10 ⁻⁴	0,294	0,302
23	4,214x10 ⁻³	4,060x10 ⁻³	1,538x10 ⁻⁴	0,427	0,441
24	3,250x10 ⁻³	3,913x10 ⁻³	-6,633x10 ⁻⁴	-1,842	-1,904
25	4,550x10 ⁻³	4,303x10 ⁻³	2,468x10 ⁻⁴	0,685	0,702
26	4,905x10 ⁻³	4,726x10 ⁻³	1,796x10 ⁻⁴	0,498	0,513
27	4,241x10 ⁻³	4,222x10 ⁻³	1,858x10 ⁻⁵	5,160x10 ⁻²	5,285x10 ⁻²
28	4,328x10 ⁻³	4,354x10 ⁻³	-2,671x10 ⁻⁵	-7,419x10 ⁻²	-7,601x10 ⁻²
30	4,444x10 ⁻³	4,989x10 ⁻³	-5,451x10 ⁻⁴	-1,514	-1,594
31	3,928x10 ⁻³	4,125x10 ⁻³	-1,967x10 ⁻⁴	-0,546	-0,558
33	3,260x10 ⁻³	3,745x10 ⁻³	-4,845x10 ⁻⁴	-1,345	-1,394
34	3,329x10 ⁻³	3,571x10 ⁻³	-2,414x10 ⁻⁴	-0,670	-0,835
36	2,848x10 ⁻³	3,288x10 ⁻³	-4,393x10 ⁻⁴	-1,220	-1,329
37	5,843x10 ⁻³	5,776x10 ⁻³	6,661x10 ⁻⁵	0,185	0,294
38	2,719x10 ⁻³	2,555x10 ⁻³	1,644x10 ⁻⁴	0,456	0,596

Nº Am.	Quadrático
1	9,309x10 ⁻⁸
2	1,372x10 ⁻⁹
3	4,841x10 ⁻⁷
5	6,127x10 ⁻⁸
6	2,064x10 ⁻⁷
7	1,018x10 ⁻⁷
9	1,253x10 ⁻⁷
10	5,678x10 ⁻⁹
11	3,075x10 ⁻⁷
13	3,183x10 ⁻⁷
14	4,907x10 ⁻⁹
15	8,762x10 ⁻⁹
17	1,432x10 ⁻¹⁴
19	1,575x10 ⁻¹⁰
20	2,064x10 ⁻⁷
21	2,242x10 ⁻⁸
22	1,122x10 ⁻⁸
23	2,367x10 ⁻⁸
24	4,400x10 ⁻⁷
25	6,094x10 ⁻⁸
26	3,227x10 ⁻⁸
27	3,452x10 ⁻¹⁰
28	7,135x10 ⁻¹⁰
30	2,971x10 ⁻⁷
31	3,869x10 ⁻⁸

Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro SIN – Presidente Getúlio - SC- Florianópolis - SC - 58-80

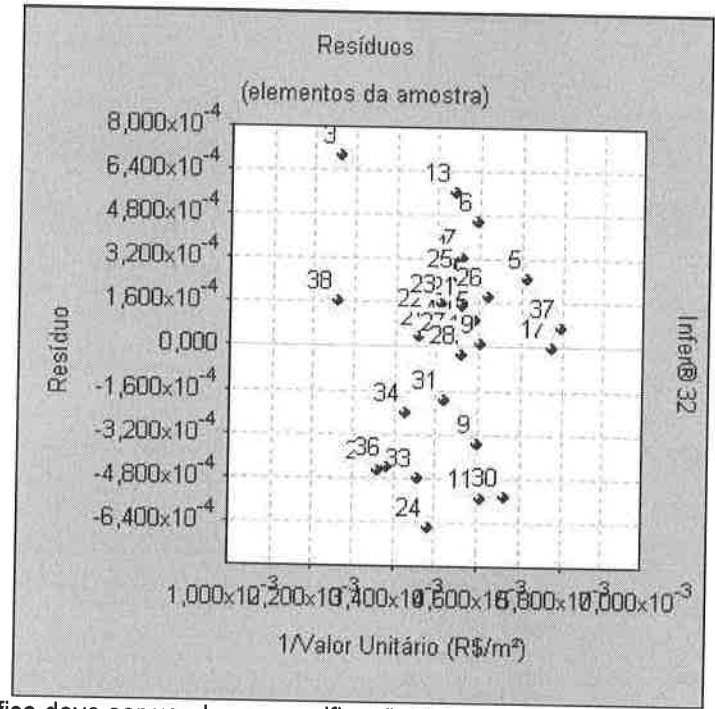


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

33	$2,347 \times 10^{-7}$
34	$5,831 \times 10^{-8}$
36	$1,930 \times 10^{-7}$
37	$4,438 \times 10^{-9}$
38	$2,703 \times 10^{-8}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

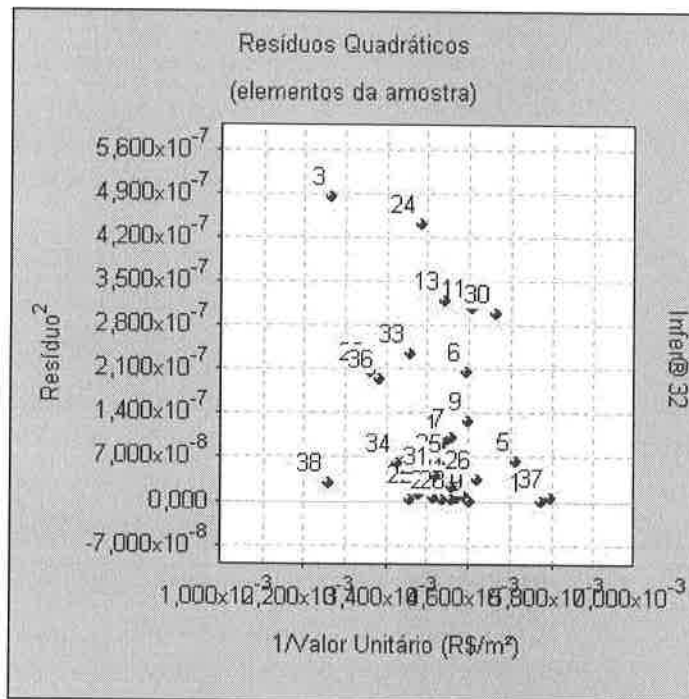


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor Unitário (R\$/m²)].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	3,170x10 ⁻⁴	1,309x10 ⁻⁷	0,843	0,859
2	3,972x10 ⁻⁵	1,347x10 ⁻⁷	0,100	0,104
3	1,085x10 ⁻³	1,046x10 ⁻⁷	2,151	2,687
5	3,094x10 ⁻⁴	1,317x10 ⁻⁷	0,681	0,762
6	4,819x10 ⁻⁴	1,260x10 ⁻⁷	1,279	1,317
7	3,341x10 ⁻⁴	1,305x10 ⁻⁷	0,883	0,903
9	-3,800x10 ⁻⁴	1,294x10 ⁻⁷	-0,984	-1,019
10	7,844x10 ⁻⁵	1,345x10 ⁻⁷	0,205	0,209
11	-5,956x10 ⁻⁴	1,216x10 ⁻⁷	-1,590	-1,648
13	5,920x10 ⁻⁴	1,214x10 ⁻⁷	1,619	1,658
14	7,327x10 ⁻⁵	1,346x10 ⁻⁷	0,190	0,195
15	9,760x10 ⁻⁵	1,344x10 ⁻⁷	0,255	0,260
17	-1,501x10 ⁻⁷	1,348x10 ⁻⁷	-3,259x10 ⁻⁴	-3,650x10 ⁻⁴
19	1,574x10 ⁻⁵	1,348x10 ⁻⁷	3,418x10 ⁻²	3,829x10 ⁻²
20	-6,959x10 ⁻⁴	1,221x10 ⁻⁷	-1,299	-1,608
21	1,577x10 ⁻⁴	1,338x10 ⁻⁷	0,409	0,420
22	1,121x10 ⁻⁴	1,343x10 ⁻⁷	0,288	0,297
23	1,643x10 ⁻⁴	1,338x10 ⁻⁷	0,420	0,434
24	-7,085x10 ⁻⁴	1,160x10 ⁻⁷	-1,947	-2,012
25	2,590x10 ⁻⁴	1,322x10 ⁻⁷	0,678	0,695
26	1,901x10 ⁻⁴	1,334x10 ⁻⁷	0,491	0,505
27	1,949x10 ⁻⁵	1,348x10 ⁻⁷	5,060x10 ⁻²	5,183x10 ⁻²



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

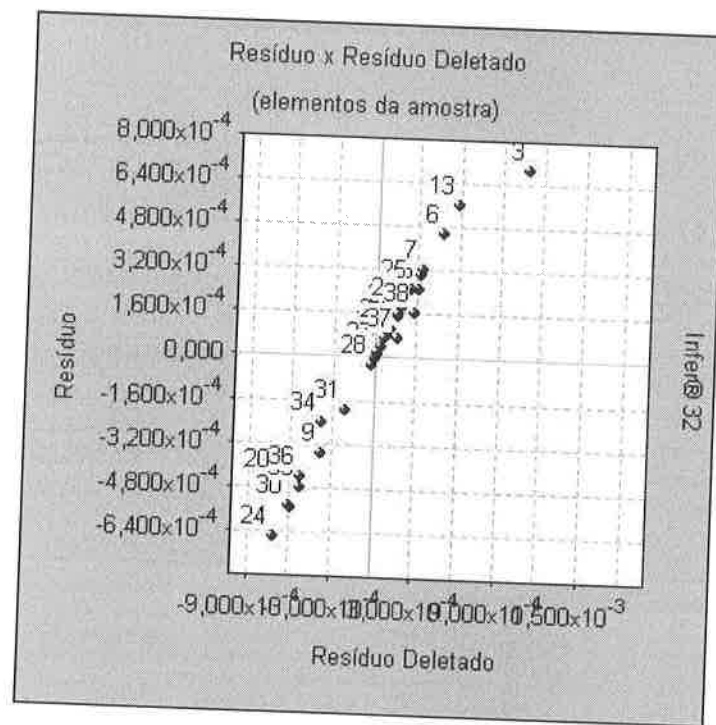
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

28	$-2,804 \times 10^{-5}$	$1,347 \times 10^{-7}$	$-7,276 \times 10^{-2}$	$-7,455 \times 10^{-2}$
30	$-6,042 \times 10^{-4}$	$1,216 \times 10^{-7}$	-1,563	-1,645
31	$-2,056 \times 10^{-4}$	$1,331 \times 10^{-7}$	-0,538	-0,551
33	$-5,203 \times 10^{-4}$	$1,247 \times 10^{-7}$	-1,371	-1,421
34	$-3,745 \times 10^{-4}$	$1,311 \times 10^{-7}$	-0,666	-0,830
36	$-5,213 \times 10^{-4}$	$1,256 \times 10^{-7}$	-1,239	-1,350
37	$1,684 \times 10^{-4}$	$1,343 \times 10^{-7}$	0,181	0,288
38	$2,801 \times 10^{-4}$	$1,329 \times 10^{-7}$	0,450	0,588

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

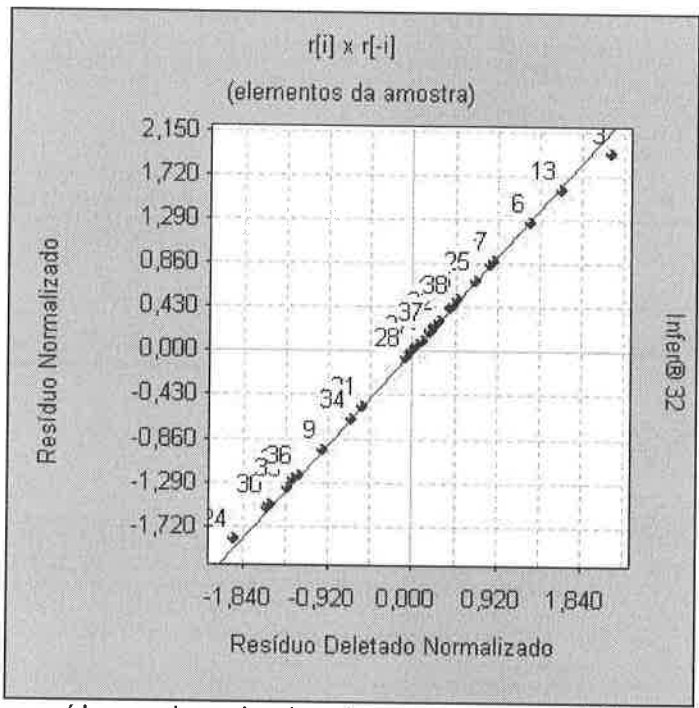


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

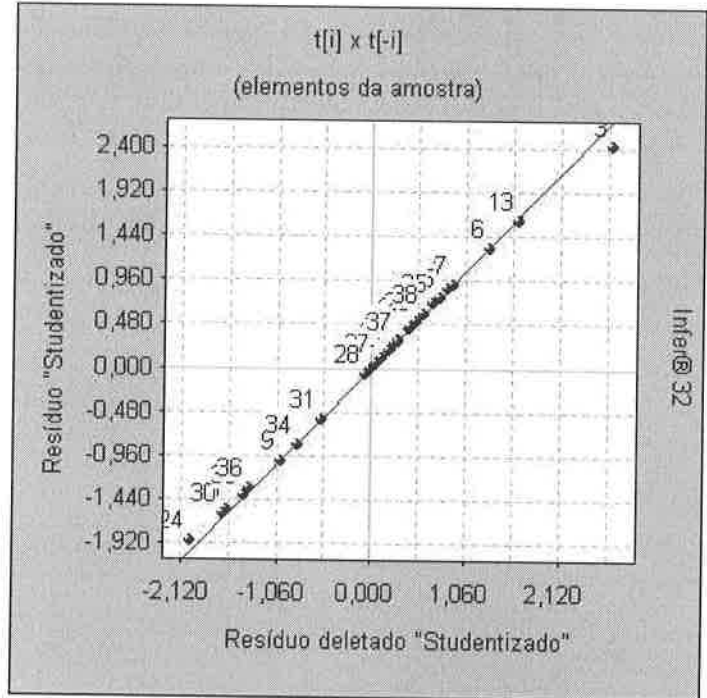
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos Deletados Studentizados



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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

valores estimados.



Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 30
Graus de liberdade	: 29
Valor médio	: $-4,235 \times 10^{-23}$
Variância	: $1,123 \times 10^{-7}$
Desvio padrão	: $3,351 \times 10^{-4}$
Desvio médio	: $2,640 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa)	: $1,296 \times 10^{-7}$
Desvio padrão (não tend.)	: $3,600 \times 10^{-4}$
Valor mínimo	: $-6,633 \times 10^{-4}$
Valor máximo	: $6,957 \times 10^{-4}$
Amplitude	: $1,359 \times 10^{-3}$
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: $2,718 \times 10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $-4,235 \times 10^{-23}$
Momento central de 2ª ordem	: $1,123 \times 10^{-7}$
Momento central de 3ª ordem	: $-8,706 \times 10^{-12}$
Momento central de 4ª ordem	: $-2,902 \times 10^{-13}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,231	0	0
Curtose	-25,992	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-6,633 \times 10^{-4}$	$-3,915 \times 10^{-4}$	6	20,00	$-5,235 \times 10^{-4}$
2	$-3,915 \times 10^{-4}$	$-1,197 \times 10^{-4}$	3	10,00	$-2,640 \times 10^{-4}$
3	$-1,197 \times 10^{-4}$	$1,521 \times 10^{-4}$	11	36,67	$5,478 \times 10^{-5}$
4	$1,521 \times 10^{-4}$	$4,239 \times 10^{-4}$	7	23,33	$2,309 \times 10^{-4}$
5	$4,239 \times 10^{-4}$	$6,957 \times 10^{-4}$	3	10,00	$5,714 \times 10^{-4}$

Histograma

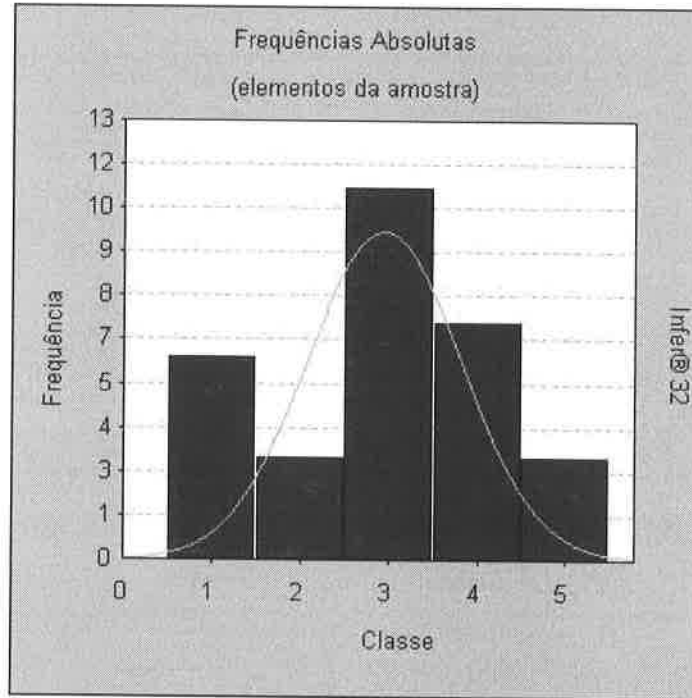


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

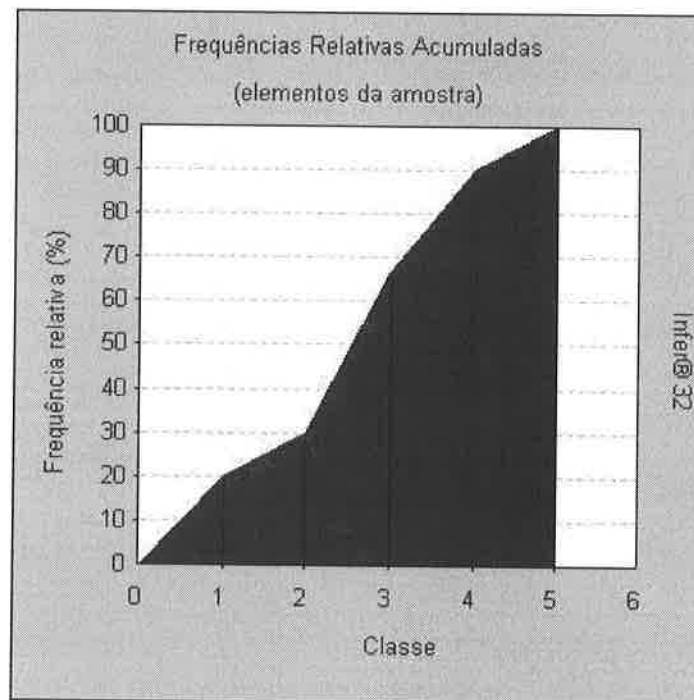
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor Unitário (R\$/m ²)	Erro/Desvio Padrão(*)
4	244,440	6,789x10 ⁵
8	182,800	5,077x10 ⁵
12	393,880	1,093x10 ⁶
16	341,090	9,473x10 ⁵
18	360,110	1,000x10 ⁶
29	145,160	4,031x10 ⁵
32	304,230	8,449x10 ⁵
35	360,110	1,000x10 ⁶
39	427,350	1,186x10 ⁶
40	444,440	1,234x10 ⁶

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



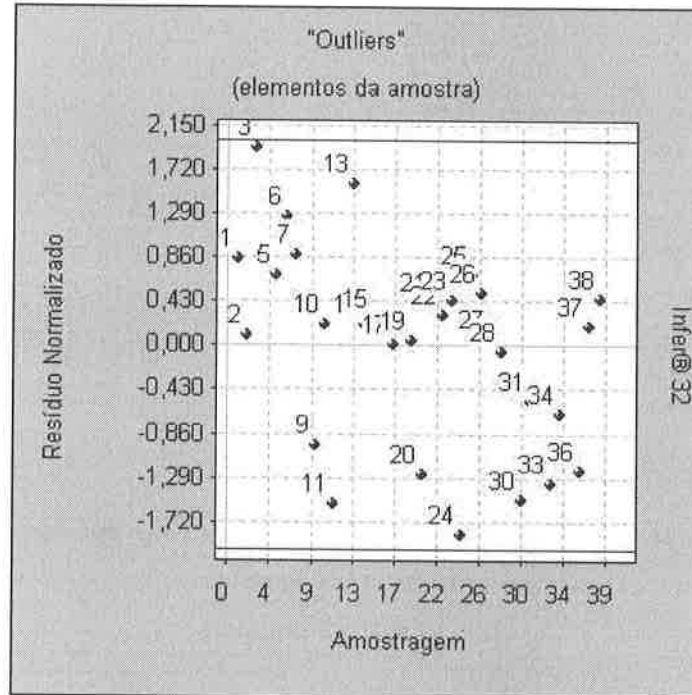
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 6,406 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	7,303x10 ⁻³	3,767x10 ⁻²	Sim
2	2,053x10 ⁻⁴	6,746x10 ⁻²	Sim
3	0,816	0,359	Sim
5	3,696x10 ⁻²	0,200	Sim
6	2,570x10 ⁻²	5,738x10 ⁻²	Sim
7	9,751x10 ⁻³	4,527x10 ⁻²	Sim
9	1,909x10 ⁻²	6,853x10 ⁻²	Sim
10	4,682x10 ⁻⁴	3,945x10 ⁻²	Sim
11	4,721x10 ⁻²	6,900x10 ⁻²	Sim
13	3,179x10 ⁻²	4,702x10 ⁻²	Sim
14	4,555x10 ⁻⁴	4,398x10 ⁻²	Sim
15	7,520x10 ⁻⁴	4,093x10 ⁻²	Sim
17	8,821x10 ⁻⁹	0,202	Sim
19	9,710x10 ⁻⁵	0,203	Sim
20	0,324	0,347	Sim
21	2,429x10 ⁻³	5,064x10 ⁻²	Sim
22	1,349x10 ⁻³	5,561x10 ⁻²	Sim
23	3,336x10 ⁻³	6,400x10 ⁻²	Sim
24	6,173x10 ⁻²	6,376x10 ⁻²	Sim
25	6,108x10 ⁻³	4,718x10 ⁻²	Sim
26	3,843x10 ⁻³	5,513x10 ⁻²	Sim

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 66-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

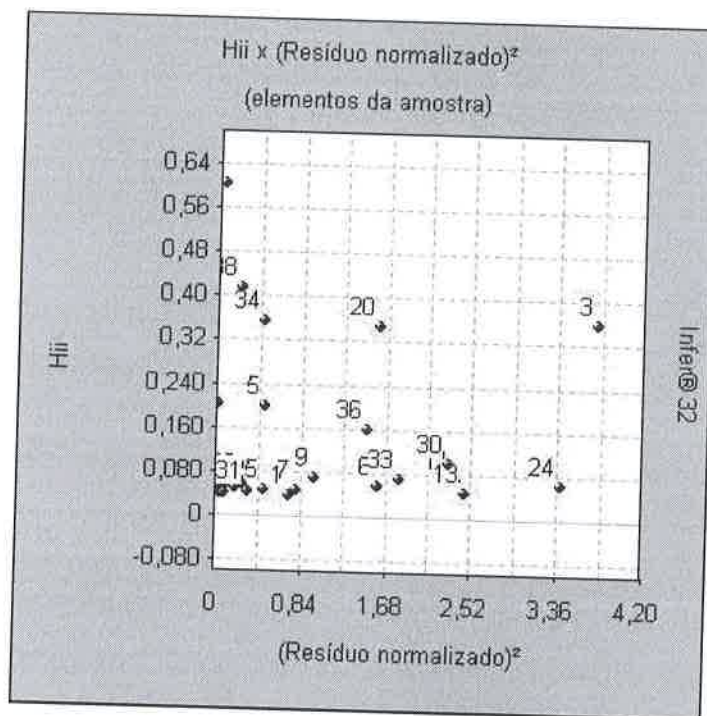
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

27	$3,425 \times 10^{-5}$	$4,675 \times 10^{-2}$	Sim
28	$7,197 \times 10^{-5}$	$4,745 \times 10^{-2}$	Sim
30	$6,883 \times 10^{-2}$	$9,776 \times 10^{-2}$	Sim
31	$3,555 \times 10^{-3}$	$4,358 \times 10^{-2}$	Sim
33	$3,598 \times 10^{-2}$	$6,890 \times 10^{-2}$	Sim
34	$9,614 \times 10^{-2}$	0,355	Sim
36	$8,245 \times 10^{-2}$	0,157	Sim
37	$3,307 \times 10^{-2}$	0,604	Sim
38	$6,250 \times 10^{-2}$	0,413	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no
-----------	-----------------------	------------------

Laudo de Avaliação
 Terreno Urbano - Rio Ferro S/N - Presidente Getúlio - SC - Florianópolis - SC - 67-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



		Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
24	-6,633x10 ⁻⁴	0,0327	0,0333	3,270x10 ⁻²	6,311x10 ⁻⁴
11	-5,545x10 ⁻⁴	0,0617	0,0667	2,841x10 ⁻²	4,920x10 ⁻³
30	-5,451x10 ⁻⁴	0,0650	0,1000	1,672x10 ⁻³	3,500x10 ⁻²
33	-4,845x10 ⁻⁴	0,0892	0,1333	1,080x10 ⁻²	4,414x10 ⁻²
20	-4,543x10 ⁻⁴	0,1035	0,1667	2,983x10 ⁻²	6,316x10 ⁻²
36	-4,393x10 ⁻⁴	0,1112	0,2000	5,549x10 ⁻²	8,883x10 ⁻²
9	-3,540x10 ⁻⁴	0,1627	0,2333	3,727x10 ⁻²	7,060x10 ⁻²
34	-2,414x10 ⁻⁴	0,2512	0,2667	1,787x10 ⁻²	1,545x10 ⁻²
31	-1,967x10 ⁻⁴	0,292	0,3000	2,574x10 ⁻²	7,586x10 ⁻³
28	-2,671x10 ⁻⁵	0,470	0,3333	0,170	0,137
17	-1,196x10 ⁻⁷	0,500	0,3667	0,166	0,133
19	1,255x10 ⁻⁵	0,514	0,4000	0,147	0,113
27	1,858x10 ⁻⁵	0,521	0,4333	0,120	8,724x10 ⁻²
2	3,704x10 ⁻⁵	0,541	0,4667	0,107	7,430x10 ⁻²
37	6,661x10 ⁻⁵	0,573	0,5000	0,106	7,339x10 ⁻²
14	7,005x10 ⁻⁵	0,577	0,5333	7,713x10 ⁻²	4,380x10 ⁻²
10	7,535x10 ⁻⁵	0,583	0,5667	4,955x10 ⁻²	1,622x10 ⁻²
15	9,360x10 ⁻⁵	0,603	0,6000	3,589x10 ⁻²	2,564x10 ⁻³
22	1,059x10 ⁻⁴	0,616	0,6333	1,569x10 ⁻²	1,763x10 ⁻²
21	1,497x10 ⁻⁴	0,661	0,6667	2,793x10 ⁻²	5,403x10 ⁻³
23	1,538x10 ⁻⁴	0,665	0,7000	1,225x10 ⁻³	3,455x10 ⁻²
38	1,644x10 ⁻⁴	0,676	0,7333	2,395x10 ⁻²	5,729x10 ⁻²
26	1,796x10 ⁻⁴	0,691	0,7667	4,223x10 ⁻²	7,556x10 ⁻²
25	2,468x10 ⁻⁴	0,754	0,8000	1,312x10 ⁻²	4,645x10 ⁻²
5	2,475x10 ⁻⁴	0,754	0,8333	4,587x10 ⁻²	7,920x10 ⁻²
1	3,051x10 ⁻⁴	0,802	0,8667	3,170x10 ⁻²	6,504x10 ⁻²
7	3,190x10 ⁻⁴	0,812	0,9000	5,442x10 ⁻²	8,775x10 ⁻²
6	4,543x10 ⁻⁴	0,896	0,9333	3,505x10 ⁻³	3,683x10 ⁻²
13	5,642x10 ⁻⁴	0,941	0,9667	8,128x10 ⁻³	2,520x10 ⁻²
3	6,957x10 ⁻⁴	0,973	1,0000	6,686x10 ⁻³	2,664x10 ⁻²

Maior diferença obtida : 0,170

Valor crítico : 0,2900 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Observação:

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

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 68-80



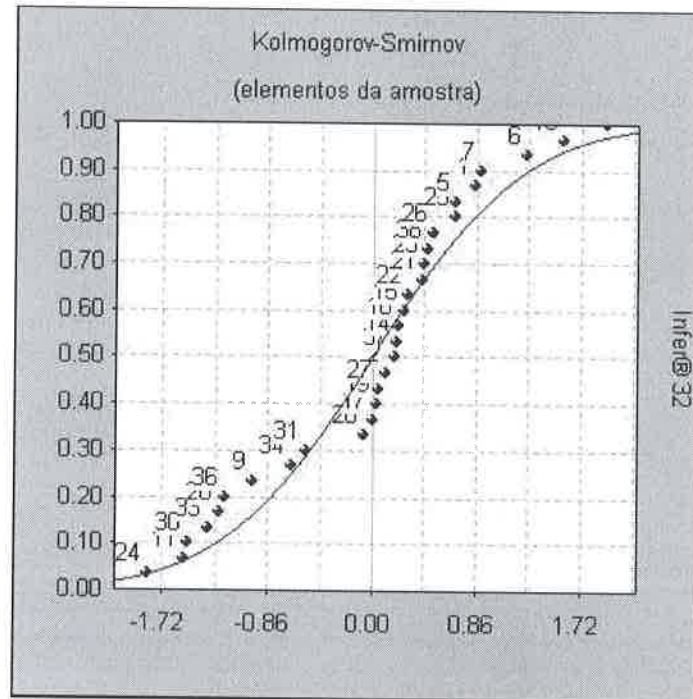
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 19
Número de elementos negativos : 11
Número de sequências : 13
Média da distribuição de sinais : 15
Desvio padrão : 2,739

Teste de Sequências (desvios em torno da média) :

Limite inferior . : -0,5750
Limite superior : -0,9762
Intervalo para a normalidade : [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

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

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,4606
Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

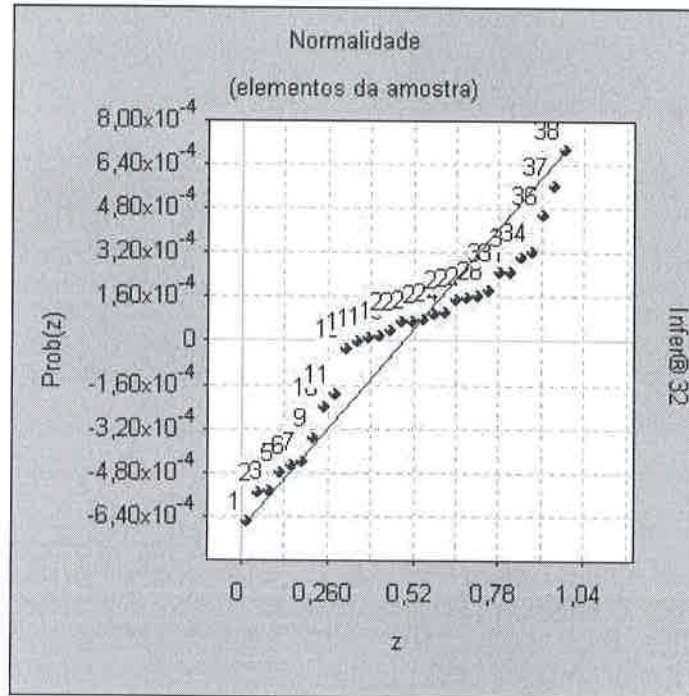
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8575
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,01
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,99

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,42 4-DU = 2,58

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

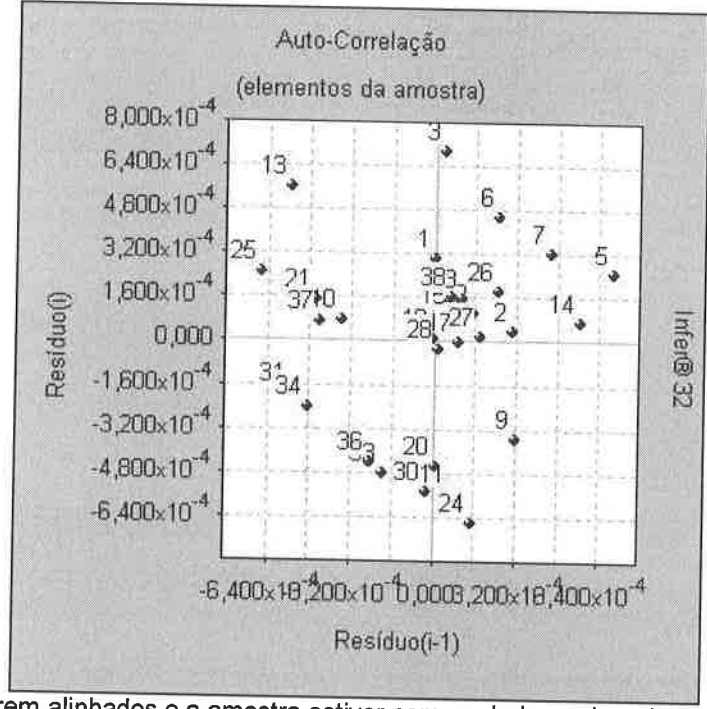
A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



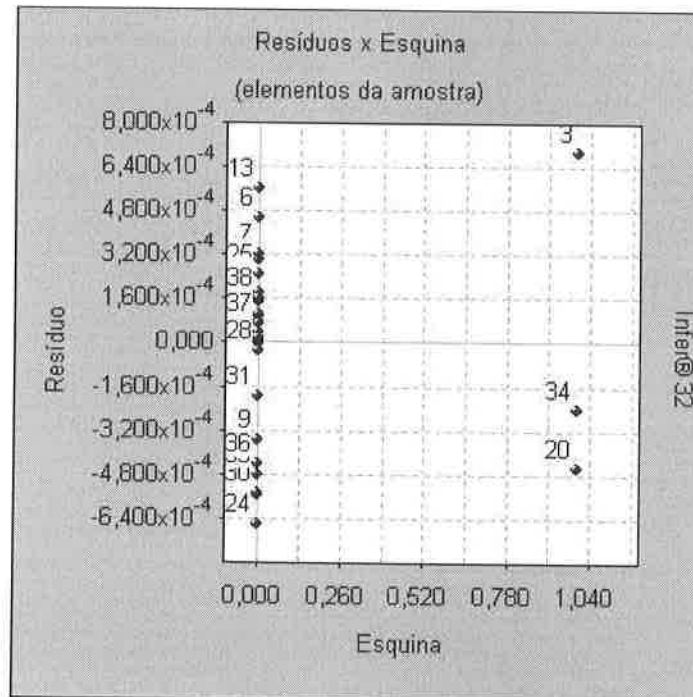
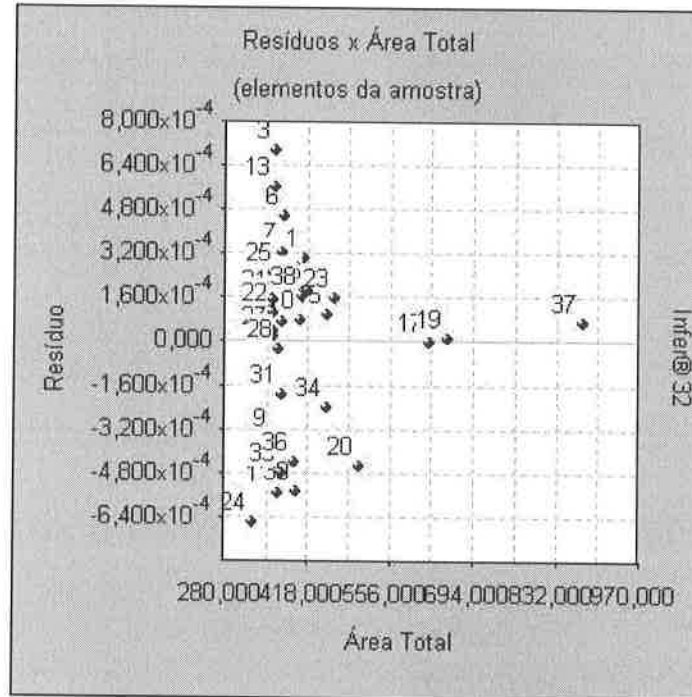
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



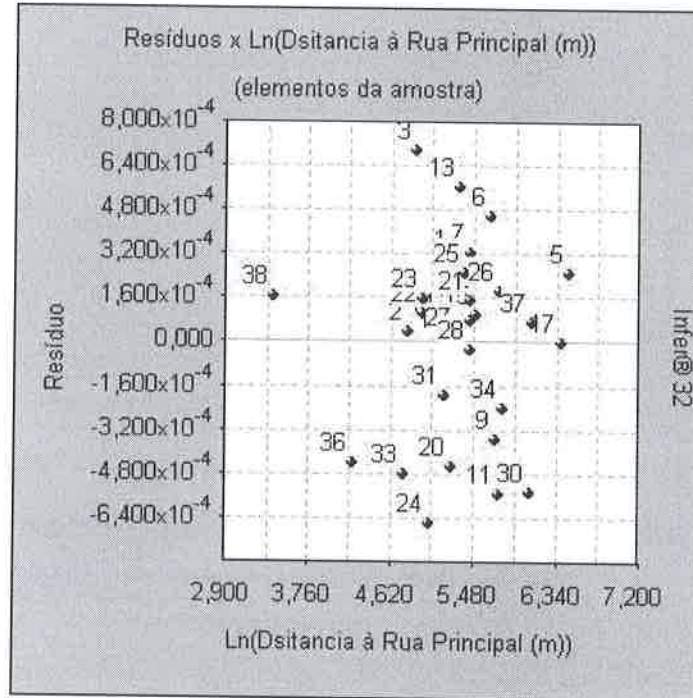


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

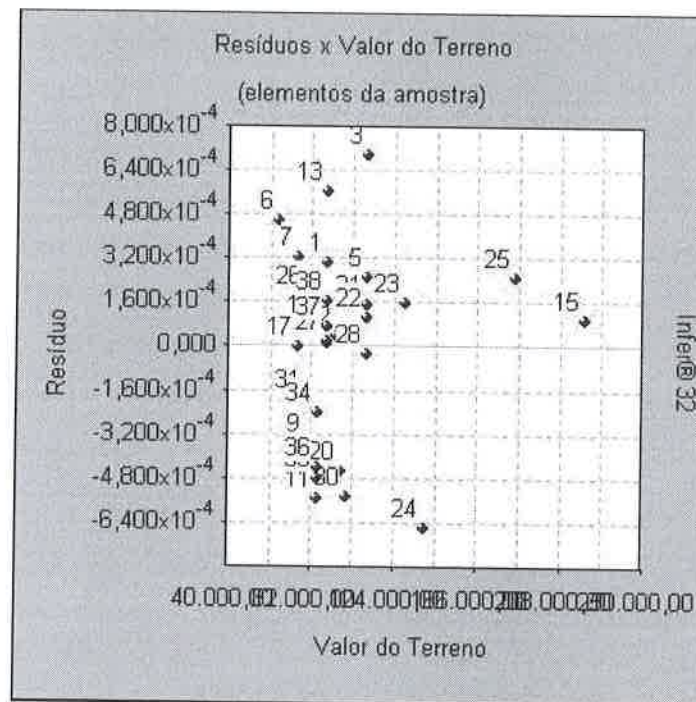
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Resíduos x Variáveis Omitidas



Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 73-80

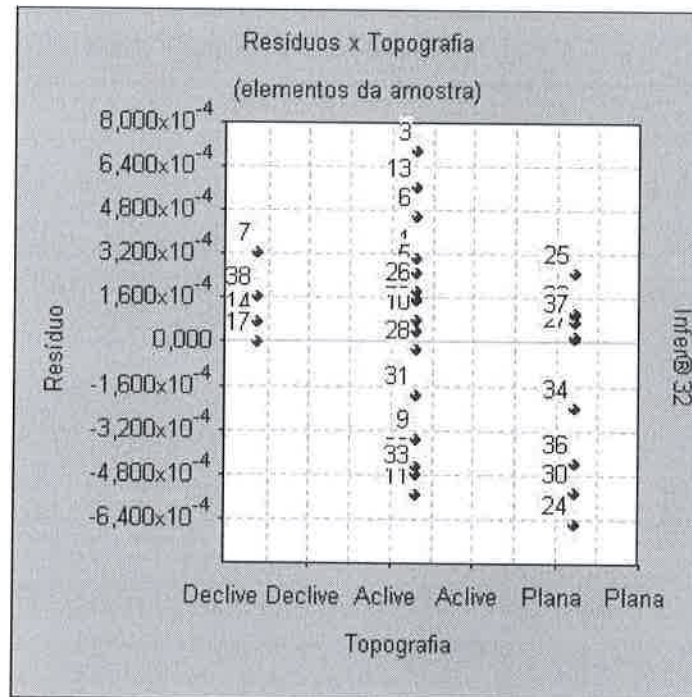
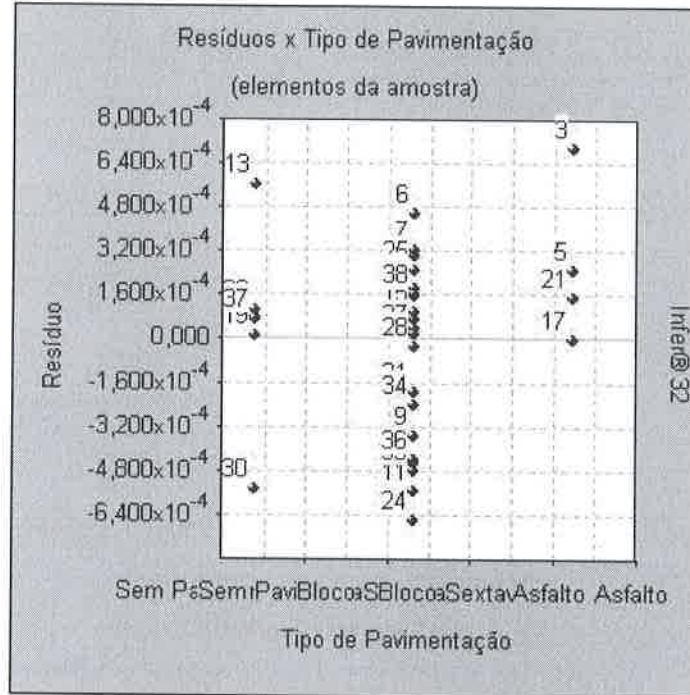


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Estimativa x Amostra

Nome da	Valor	Valor	Imóvel
---------	-------	-------	--------



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Variável	Mínimo	Máximo	Avaliand o
Área Total	325,00	876,50	450,00
Esquina	Não	Sim	Não
Dsitancia à Rua Principal (m)	30,00	640,00	320,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total = 450,00
- Esquina = Não
- Dsitancia à Rua Principal (m) . = 320,00

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Valor do Terreno = ???
- Tipo de Pavimentação = Bloco Sextavado
- Topografia = Aclive
- Fonte da Informação = ???

Estima-se Valor Unitário (R\$/m²) do Terreno =
208,40

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário (R\$/m²)] = 1/(-1,2258x10⁻³ + 1,6072x10⁻⁶ x [Área Total] - 1,2323x10⁻³ x [Esquina] + 9,1899x10⁻⁴ x Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)]))

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

Mínimo : 203,68
Máximo : 213,34

Para um Área de 450, teremos :

Valor de Mercado obtido = 93.780,61
Valor de Mercado mínimo = 91.656,98
Valor de Mercado máximo = 96.004,98

Avaliação da Extrapolação



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Total	325,00	876,50	450,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Esquina	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo	Aprovada
Dsitancia à Rua Principal (m)	30,00	640,00	320,00	Dentro do intervalo	Aprovada

* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Total	217,51	182,35	208,40
Esquina	208,40	280,42	208,40
Dsitancia à Rua Principal (m)	381,23	183,98	208,40

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total	Dentro do intervalo	Aprovada
Esquina	Dentro do intervalo	Aprovada
Dsitancia à Rua Principal (m)	Dentro do intervalo	Aprovada

** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total	207,39	209,43	2,04	0,98
Esquina	207,16	209,66	2,51	1,20
Dsitancia à Rua Principal (m)	205,54	211,34	5,80	2,78
E(Valor Unitário (R\$/m²))	189,22	231,91	42,68	20,27
Valor Estimado	203,68	213,34	9,66	4,63

Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 76-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

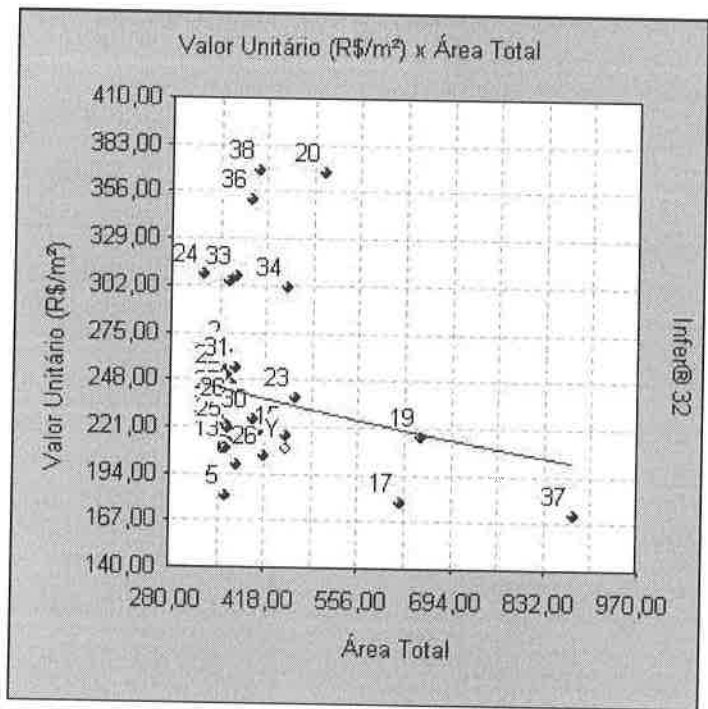
Variação da variável dependente (Valor Unitário (R\$/m²)) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total	-6,980x10 ⁻²	-0,1507%
Esquina	53,520	0,0000%
Dsitancia à Rua Principal (m)	-0,124	-0,1915%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
 (**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

- Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total = 421,170
 - Esquina = 0,100
 - Dsitancia à Rua Principal (m) = 206,018



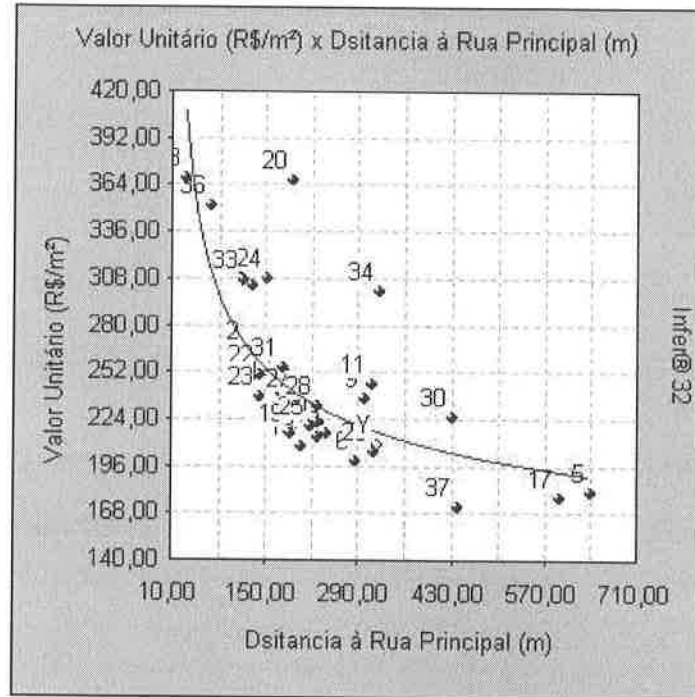


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total = 421,170
- Esquina = 0,100
- Distância à Rua Principal (m) = 206,018

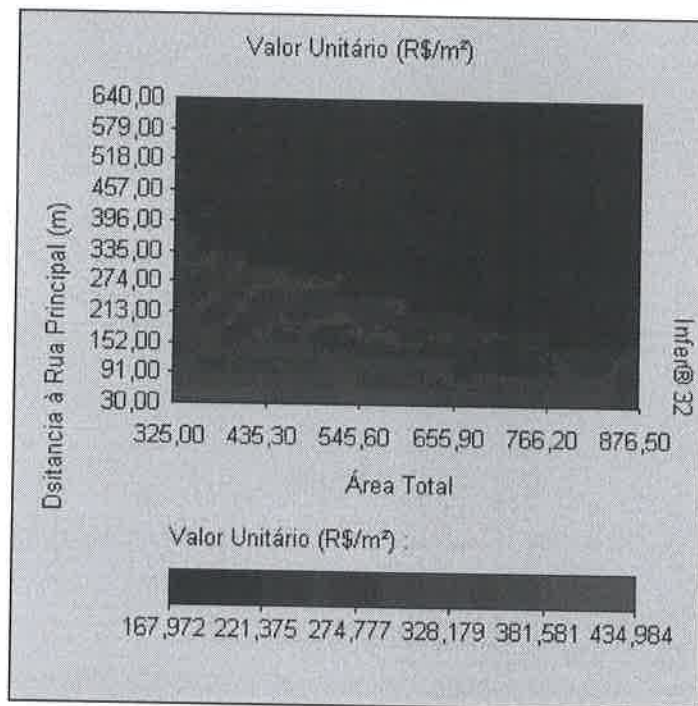


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total = 421,170
- Esquina = 0,100
- Dsitancia à Rua Principal (m) = 206,018

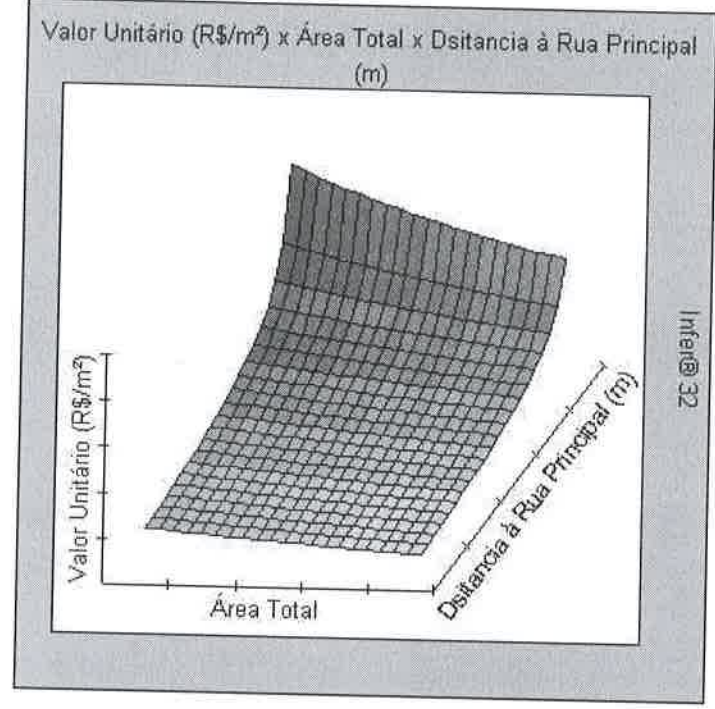
Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário (R\$/m²) : [171,140 ; 367,650]
- Área Total : [325,000 ; 876,500]
- Esquina : [0,000 ; 1,000]
- Dsitancia à Rua Principal (m) : [30,000 ; 640,000]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743





DADOS DO IMÓVEL Nº 4167

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO RURAL
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS



LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANÓPOLIS
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

ESTRADA ESTRADA GERAL DO INFERNINHO
ESTIVA DO INFERNINHO BIGUAÇU - SC

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 18068

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
AVERBAÇÃO: 4
COMARCA: BIGUAÇU
ÁREA: 43.750,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 18/06/2010
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 408.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 24/06/2010

DADOS DA MATRÍCULA - 18067

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
AVERBAÇÃO: 4
COMARCA: BIGUAÇU
ÁREA: 27.552,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 18/06/2010
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 296.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 24/06/2010

DADOS DA MATRÍCULA - 22467

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: BIGUAÇU
ÁREA: 160.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 18/06/2010
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 680.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 24/06/2010

DADOS DA MATRÍCULA - 22466

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: BIGUAÇU
ÁREA: 209.515,59
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 18/06/2010
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 1.030.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 24/06/2010

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 2.414.000,00
VALOR DO TERRENO: 2.414.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Laudo de Avaliação Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC



SIGEP	4167
Imóvel:	Terreno Rural, sem benfeitorias
Matrículas: (S)	Matrícula 18.067 - Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu.
CCIR - INCRA:	950.033.154.318-2 – NIRF – Receita Federal: 6.784.730-7
Endereço:	Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.
Método Utilizado:	Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor Adotado:	R\$ 292.000,00 (Duzentos e noventa e dois mil reais).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

05 de agosto de 2020.

DATA DA VISTORIA:

28 de julho de 2020.

OBJETO:

Terreno Rural, sem benfeitorias, com área total de 27.552,00 m², localizado na Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu- SC, matriculada sob o nº 18.067 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu.

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado.

METODOLOGIA (S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 - Partes 1, 2 e 3.

LOCALIZAÇÃO:

Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC.

ÁREA (S):

Área Total:27.552,00 m²
Área de Reserva Legal: ...5.510,40 m²
Área Útil do Terreno:22.041,60 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula 18.067 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu;
- CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2;
- NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;
- Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural.

MERCADO:

- Liquidez: Baixo/regular;
- Desempenho de mercado: Baixo/regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 269.815,74.
Estimado: R\$ 291.279,29. (Adotado)
Máximo: R\$ 312.742,84



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da Coordenadoria de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), pertencente à Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Secretaria da Administração do Estado de Santa Catarina (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor de mercado* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

"Valor de mercado: "valor de mercado: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

4. FINALIDADE:

Subsidiar processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pelo Setor de Bens Imóveis e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

"A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação. "



5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno rural com área territorial de 27.552,00 m² localizado Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC, distante cerca de 22 km do centro deste município, destes aproximadamente 4 km é de estrada de chão, matriculado sob o nº 18.067 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu, com CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural de nº 950.033.154.318-2 e cadastro junto à Receita Federal de nº 6.784.730-7.

O terreno apresenta geometria irregular e topografia com uma maior parte plana e uma pequena área que configura um declive acentuado, a qual dá acesso à rua alameda das estivas, possui uma área de 5.510,40 m² referente a 20 % do imóvel, objeto desta presente avaliação, que constitui Área de **Reserva Legal**, em que se compõe **através de compensação**, recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob o nº 18.069, segundo a Lei nº 12.727, DE 17 de Outubro de 2012, que em seu art. 12 dispõe o seguinte:

"Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:

I - Localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). "

O terreno encontra-se cercado por uma estrutura de mourões de madeira e arame farpado em quase todo o perímetro, fazendo divisa, na área não cercada, com um terreno maior



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



completamente cercado, pertencente a matrícula 22.466 de mesma titularidade do imóvel objeto desta avaliação.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

5.3 Caracterizações da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia e um centro de recuperação para dependentes químicos.



Imagem 01 – Localização do Imóvel avaliando.

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas o móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



fechada há aproximadamente 13 anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuquinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.

Quanto à vegetação predominante na região pode-se citar a Floresta Ombrófila Densa, de Terras Baixas, associado a Sedimentos Aluvionar com formação florestal Alta ou Arbórea, conforme imagem 02, mapa que faz parte integrante da dissertação de mestrado em geografia "Hidrologia das águas superficiais da Bacia do Rio Inferninho, Biguaçu-SC - 2006" do autor Diogo Barnetche.

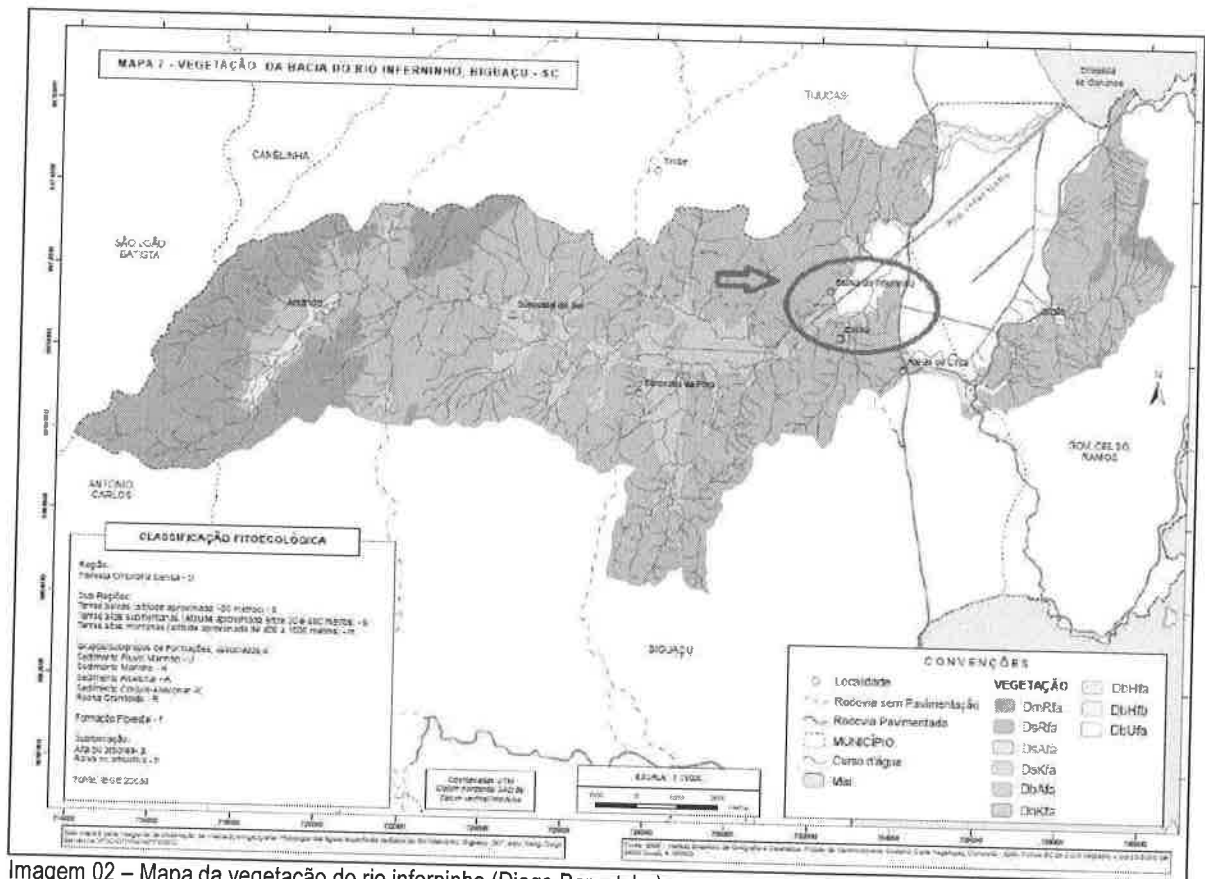


Imagem 02 – Mapa da vegetação do rio inferninho (Diogo Barnetche).

Conforme o estudo citado anteriormente publicado por Diogo Barnetche, as principais atividades econômicas desenvolvidas na bacia do rio inferninho são o plantio de Eucalipto e Pinus, a Pecuária extensiva, a rizicultura próxima a foz e a carcinicultura, dentre essas pode-se destacar pecuária.

Outro fator importante é que o canal do rio foi retificado, ou seja, canalizado, fazendo com que o escoamento que antes era retardado pelo meandramento natural do canal, deixe de



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



provocar inundações na planície. Entretanto, esse processo pode evitar temporariamente que ocorram inundações na área em que o rio foi canalizado, porém nas áreas à jusante, ou seja, para baixo, no sentido para onde o rio corre, a inundação provavelmente será maior já que no trecho em que o rio foi canalizado sua velocidade aumentou. O que pôde ser observado na vistoria em entrevistas com moradores locais, os mesmos informaram que as cotas de enchentes chegam a 1,5 metros (um metro e meio de altura).

Dentre os pontos negativos da região pode-se destacar dois: O aterro sanitário e a indústria de beneficiamento de restos de animais para produção de farinha de ossos, que segundo os moradores a depender da direção dos ventos infesta os ares da região. O imóvel avaliando encontra-se cerca de 2,8 km de distância dessas duas localidades.

Por outro lado, há um empreendimento de grande porte sendo construído próximo ao terreno; o Contorno Rodoviário De Florianópolis, que é uma nova rodovia, em pista dupla, Classe 1A, iniciando no km 177+760 da BR-101 e terminando no km 220+000, com aproximadamente 50 km de extensão, o qual se desenvolverá pelo Vale do Rio Inferninho em Biguaçu, passando pelo Vale do Rio Biguaçu, seguindo pela região de Forquilhas em São José, prosseguindo a leste do Espigão da Pedra Branca, pela Vale do Rio Maruim, Rio Passa Vinte e Rio Aririú em Palhoça, retornando à diretriz da BR-101 nas proximidades da margem direita do Rio Aririú, a aproximadamente 1 km ao norte da antiga praça de pedágio.

De acordo com termo de ajuste de conduta parcial assinado entre o Ministério Público Federal (MPF) e a concessionária da obra, Autopista Litoral Sul, em 20/02/2020, prevê a conclusão total da obra até maio de 2023.

O imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se em uma área delimitada pelo empreendimento e denominada de Área de Influência Direta (AID), conforme imagem 03, que compreende as áreas reais ou potencialmente ameaçadas pelos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, bem como das atividades associadas e decorrentes.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

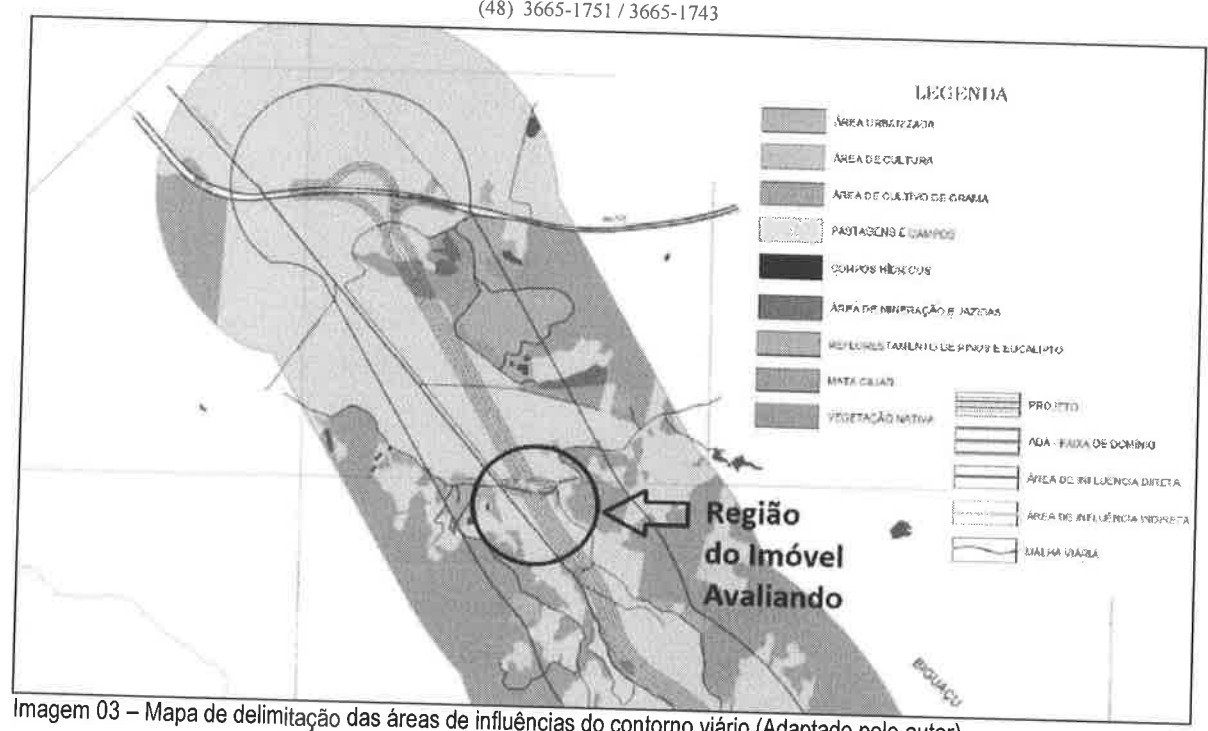


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

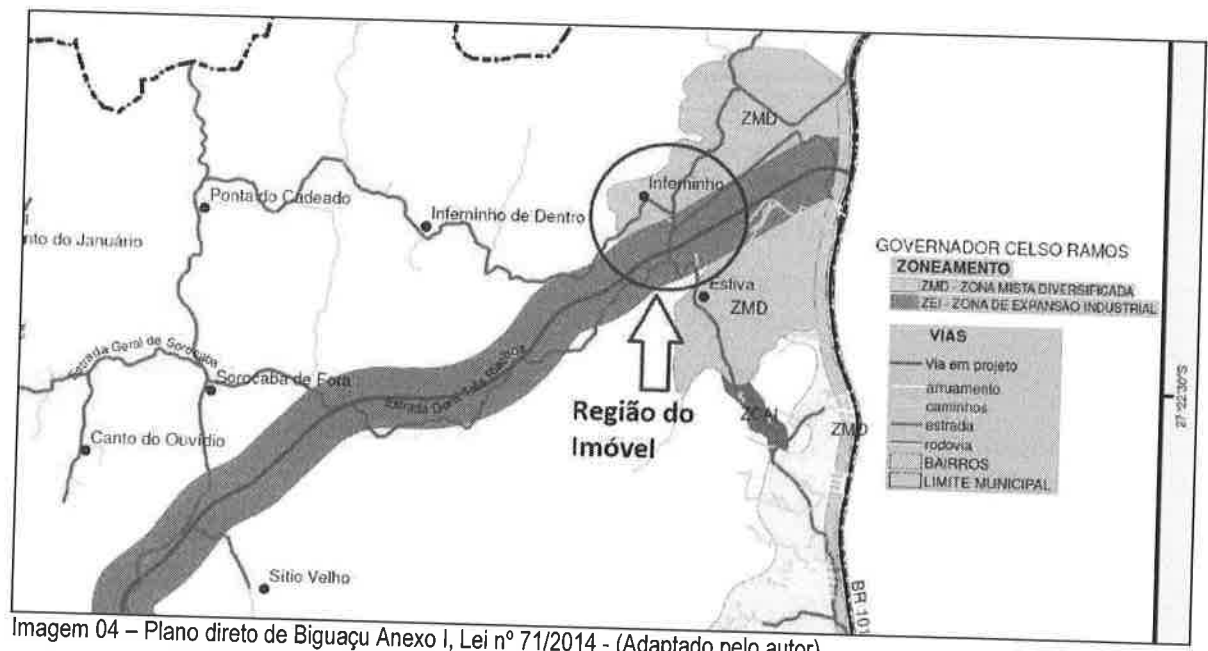


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO N.º DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice de aproveitamento básico)	Iam (índice de aproveitamento máximo)			
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	1,50	60%	12 + 8	4	6	20% (a)	360	12
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros	1,5	60%	12 + 8	5	8	20% (a)	720	15
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	1,50	60%	8 + 4	4	6	20% (a)	360	12
CC - ZONA DE CONTORNO COMERCIAL	(a)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	1,50	60%	06 + 4	4	6	20%	360	12
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	1,50	60%	06 + 4	4	6	15%	360	12
ZI - ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	1,50	70%	4	1,5	-	10%	1500	24
ZEI - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	20%	5000	24

Imagem 04 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

- a) Matrícula de nº 18.067 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.
- b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2
- d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;
- e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;
- f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;
- g) Verificação dos aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



em que o imóvel se encontra inserido;

h) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia, sistema viário e outros;

i) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

I. O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;

II. Foi considerada a área total informada na matrícula de 27.552,00 m²;

III. Devido os dados coletados, para composição da amostra, apresentarem no anúncio o somatório da Área Total do terreno ofertado, será considerado embutido no valor unitário, obtido pela inferência estatística, o valor das Áreas de Preservação Permanentes – APP's e Áreas de Reserva Legal.

IV. Será realizado o georreferenciamento do terreno, o que implicará em revisão desta avaliação caso a área divergir da matrícula;

V. O terreno encontra-se desocupado, sendo utilizado por moradores locais para criação de gado;

VI. Não foi realizada pesquisa de viabilidade junto a prefeitura, baseando-se apenas com as informações colhidas no plano diretor da cidade;

VII. Foi considerado na presente avaliação o **valor da terra nua**, dentro dos critérios e variáveis escolhidas no método comparativo direto de dados de mercado, desconsiderando qualquer tipo de benfeitoria e não entrando, portanto, no mérito da avaliação de culturas, semoventes, pastagens, dentre outros que compõe o universo dos imóveis rurais;

VIII. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos públicos envolvidos.

IX. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

X. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel, objeto desta avaliação, caracterizando a sua independência.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



XI. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

XII. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Foi considerado que o imóvel possui vocação para fins rurais, mais especificamente para criação de gado, de acordo com as características do terreno identificadas in loco e a documentação acolhida, apesar de que houve alteração do uso e ocupação do solo através do plano diretor de 2014 já citado, em que a região passou a ser caracterizada como zona de expansão industrial, entretanto, é válido ressaltar e citar alguns aspectos negativos do terreno para o atual momento da avaliação como o acesso que ainda é dificultoso, a região que apresenta risco de enchentes, o terreno estar próximo ao aterro sanitário e indústria de reciclagem de ossos e não estar concluído o anel viário, com previsão para conclusão em 3,5 anos - o que gera uma expectativa de valorização para o terreno, mas não a valorização imediata, pois é considerada como uma área de expansão, visto que os preços das terras de mesma características do imóvel avaliando, ofertados próximos ao empreendimento, não apresentam supervalorização de acordo com a pesquisa realizada para compor o universo amostral desta avaliação.

Vale ressaltar que o Brasil se encontra atualmente em situação de quarentena devido à pandemia causada pelo vírus COVID-19, com o comércio quase que integralmente fechado desde 01 de março de 2020, retornando, aos poucos, gerando, com isso, incertezas em vários ramos da economia brasileira.

Portanto, diante do exposto, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de terras rurais da cidade de Biguaçu, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que significa dizer que a liquidez do imóvel é moderada e com uma absorção de médio a longo prazo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

9.1 Informações utilizadas no Laudo:

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

Para a avaliação do imóvel, foi adotado o “**Método comparativo direto de dados de mercado**”, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Na utilização do Método Comparativo busca-se inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardem semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis. Normalmente é impossível conhecermos todas as ofertas de imóveis disponíveis em um determinado mercado, “população”, cabendo uma análise criteriosa para obter o maior número possível de elementos amostrais de forma que a pesquisa de mercado satisfaça as características do elemento avaliando.

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico. No caso da presente avaliação foi utilizado o software INFER 32, produzido pela empresa Ária Informática.

O INFER 32 é um software de estatística no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações.

‘Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



***"Avaliação de bens, de seus frutos e direitos:** análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes*

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, a Norma NBR 14653-1 conceitua:

***"Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

***"Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".*

A NBR-14.653-3/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.12 e 10.1:

***" 3.22 - Terra nua terra - Sem a consideração de benfeitorias**
3.23 - Valor da terra nua diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais"*

Devido a impossibilidade de visitar todos os imóveis da amostra para se obter as características das benfeitorias e com isso definir um valor mais apurado para aqueles elementos da amostra que continham em sua benfeitorias, foi considerado no modelo estatístico (para fins de dedução do valor das benfeitorias aproximado) a variável qualitativa dicotômica "benfeitoria" apontando a existência ou não de benfeitoria no imóvel ofertado (Quando não havia a informação disponível nos anúncios, a informação era colhida através de ligação ao corretor ou proprietário da terra), uma vez que essa qualidade reflete diretamente no valor de mercado do imóvel.

9.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 32 (Trinta e dois) ao todo, foi necessário retirar os elementos 22, 23 e 30 pois se afastavam muito do intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de outliers e dos resíduos elevados em



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



relação aos demais pontos. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04 variáveis: Entrada de energia, distância ao asfalto; área e benfeitoria. Segue abaixo a descrição de cada uma delas:

Variável Dependente:

1. **Variável – Preço/m² (R\$):** Foi utilizado, como variável dependente, o preço ofertado por metro quadrado ofertado para cada elemento amostral.

Variáveis Independentes:

1. **Área Total:** Variável numérica, referente à área total do terreno, uma vez que foi verificado a linearidade da variável que quanto maior o terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado, utilizada a área total do terreno, considerando as áreas de APP's e Reserva Legal.
2. **Entrada de energia:** Variável qualitativa dicotômica, considerando o acesso a rede elétrica de energia como perto ou longe, visto que os imóveis rurais que possuem acesso fácil à rede elétrica têm valores maiores, o que foi constatado no modelo;
3. **Distância ao asfalto:** Variável numérica referente à distância em km (quilômetros) do imóvel rural à via principal asfaltada, que se situa em direção aos grandes centros urbanos. Foi verificado que quanto mais próximo a esses acessos pavimentados maior é o valor dos imóveis;
4. **Benfeitoria:** Variável qualitativa dicotômica referente a existência ou não de benfeitorias, visto de acordo com gráfico de linearidade que quando o imóvel possui benfeitoria os valores tendem a serem maiores.

9.3 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(5,1859 - 0,3270 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}])$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m ²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

9.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,8718$ o que significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado. O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

9.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,7600$ evidencia que a equação encontrada explica 76,00% da variação dos desvios em relação à média, sendo 24,00% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3,7 \times 10^{-5}\%$ aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Teste bicaudal - significância 20,00%

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3178

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m ²	b1	-7,506	9,6x10 ⁻⁶ %	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	2,0x10 ⁻² %	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de β diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste unicaudal - significância 20,00%

Coefficiente t de Student: t (critico) = 0,8569

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total m ²	b1	-6,222	9,9x10 ⁻⁵ %
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela 03 – Teste Unicaudal

9.8 Verificações da Autocorrelação:

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas. Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, **pode-se descartar a existência de autocorrelação.**



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

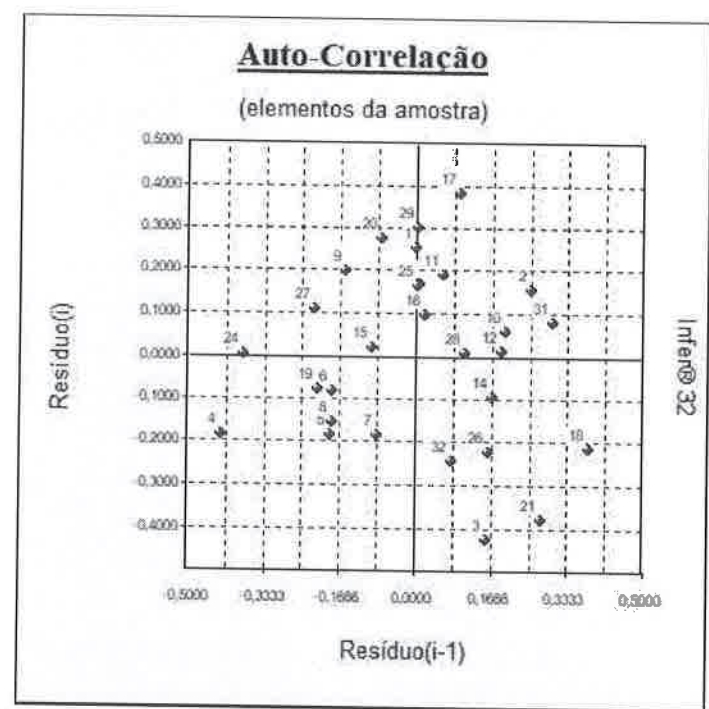


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

9.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



9.10 Homocedasticidade:

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

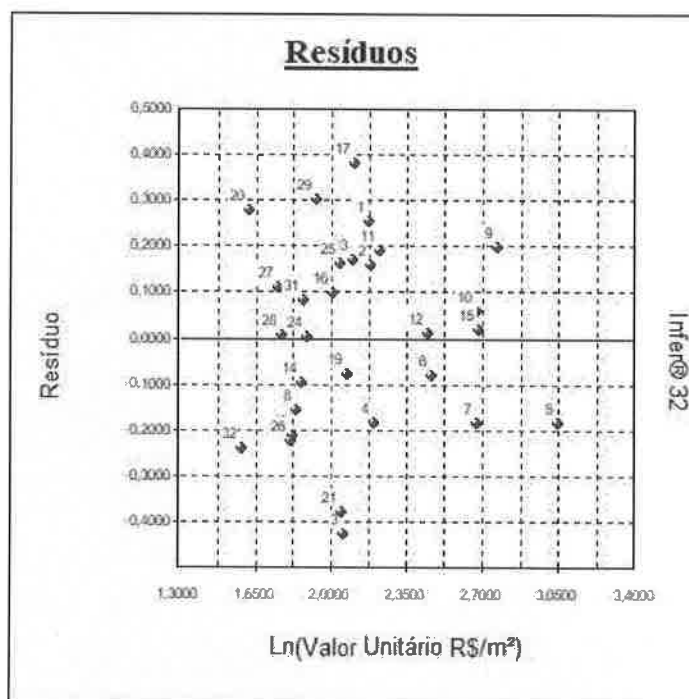


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

9.11 Linearidade:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

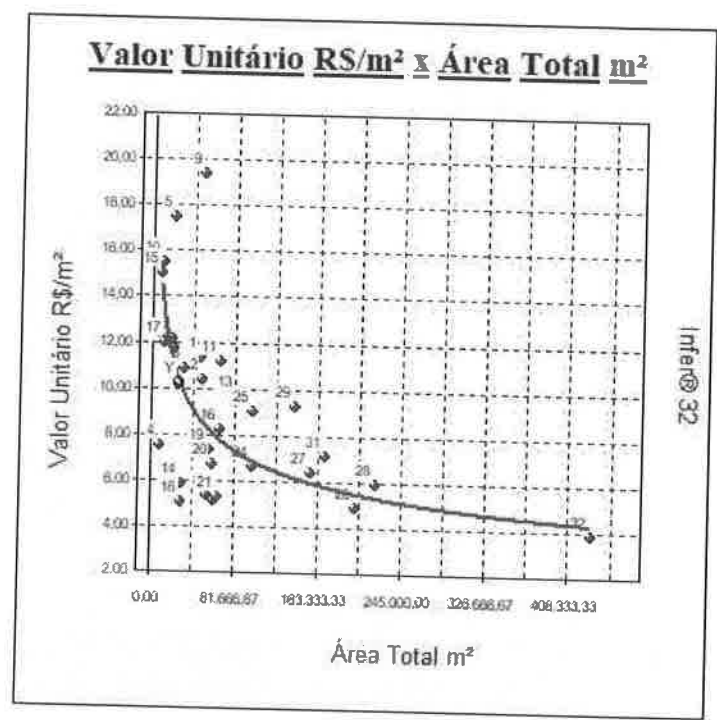


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno

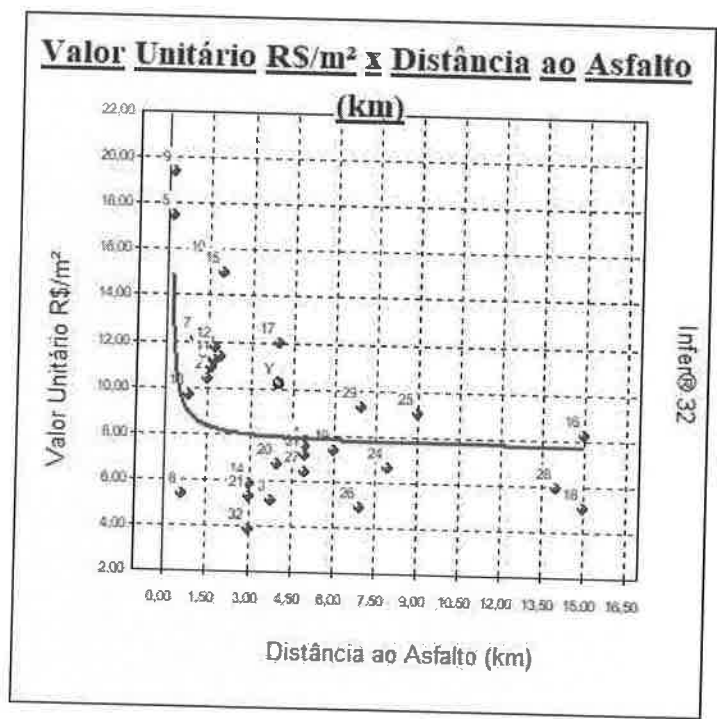


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância ao asfalto (km)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

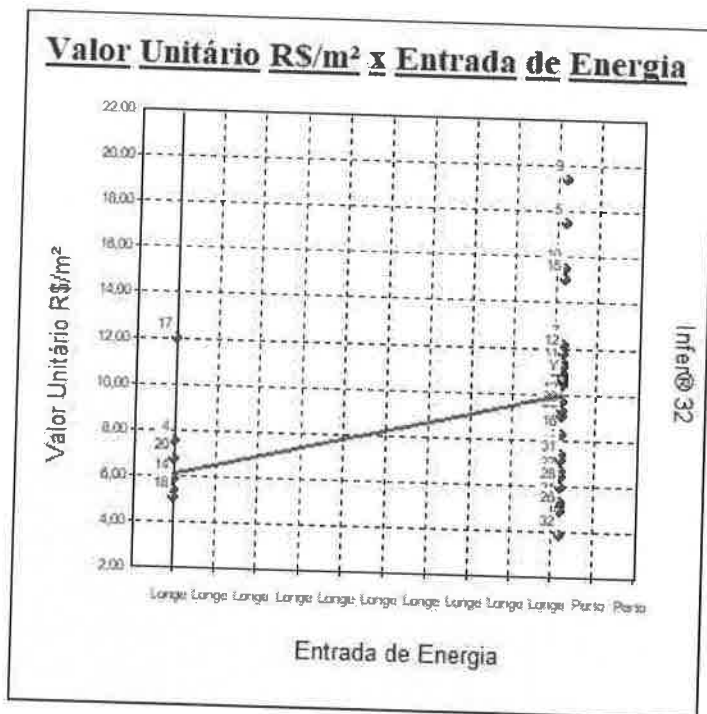


Gráfico 05 – Valor Unitário (R\$/m²) x Entrada de Energia.

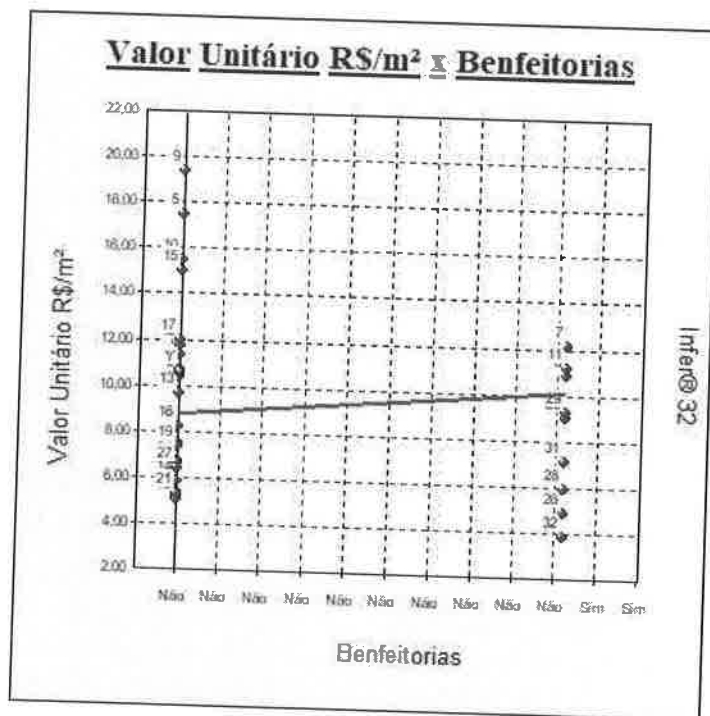


Gráfico 06 – Valor Unitário (R\$/m²) x Benfeitorias



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

9.12 Multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. Quando existir mais de duas variáveis independentes relacionadas fortemente, pode haver a multicolinearidade, o que é comum ocorrer em avaliações de imóveis. A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

Conforme item A.2.1.5.2 da NBR 14653-2/2011, a verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da “matriz de colinearidade”, relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

A tabela 5, logo abaixo, representa a matriz da colinearidade do modelo encontrado, pode-se notar que todos os valores relacionados entre as variáveis independentes se mostraram abaixo de 0,80, portanto, indicio de ausência de multicolinearidade.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

9.12 Intervalos de Confiança:

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

80%. Para o terreno avaliando com área total de 27.552,00 m², localizado na área rural de Biguaçu:

Imóvel avaliando:

- Área Total m² = 27.552,00
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = perto

Mínimo: 9,79/m² x 27.552,00= R\$ 269.815,74;

Estimado: 10,57/m² x 27.552,00= R\$291.279,29; Amplitude (15,32%)

Máximo: 11,35/m² x 27.552,00= R\$ 312.742,84.

Segundo item A.10.1.1 da NBR 15653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

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

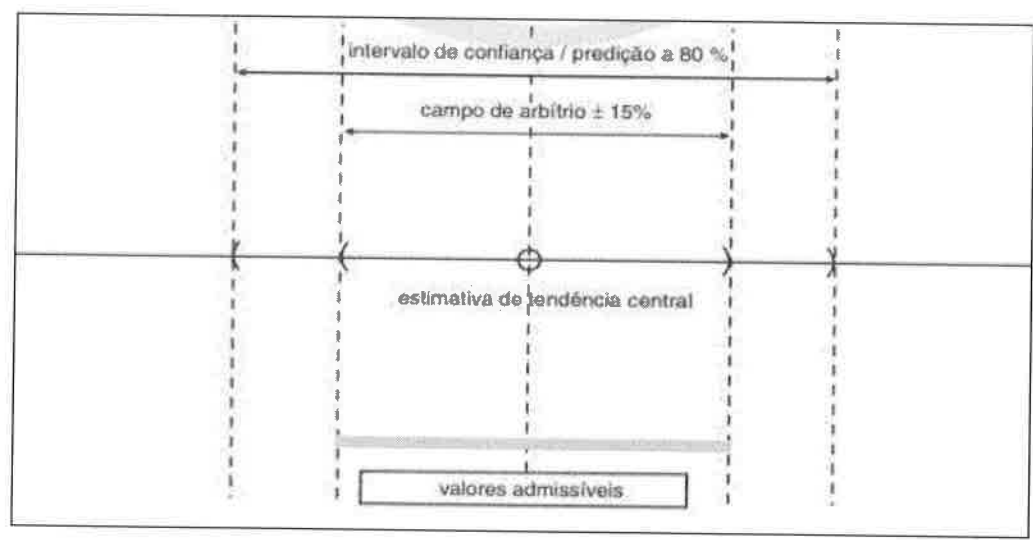


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

Por esse motivo, como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme citado no início deste capítulo.

Mínimo: R\$291.279,29 x 0,85 = R\$ 247.587,39;

Estimado: R\$291.279,29; (Amplitude 30 %) (Campo de Arbítrio +-15%)

Máximo: R\$291.279,29 x 1,15 = R\$ 334.971,18.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R\$ 10,57/m², multiplicado pela área total de 27.552,00m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

$$VT = Vu \times AT$$

VT: Valor do Terreno

Vu: Valor Unitário R\$/m²

AT: Área Total do Terreno

$$VT = 10,57/m^2 \times 27.552,00 = R\$ 291.279,29.$$

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 292.000,00 (Duzentos e noventa e dois mil reais).

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

11.1 Grau de Fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1,2,3,4,5 e 6		GRAU II



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

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

11.2 Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 14,74% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2019.

Intervalo de Confiança de Grau de precisão para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 9,79/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 11,35/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 10,57/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(11,35 - 9,79)}{10,57} \times 100\% = 14,74\%$$

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como a Amplitude IC/Estimativa é menor que 30% foi atingido grau III na precisão da estimativa de valor.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



12. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II – Matrículas e Certidões;

ANEXO III – CND – Certidão Negativa de Débitos Federais;

ANEXO IV – CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;

ANEXO V – Pesquisa de Terrenos;

ANEXO VI – Modelo de inferência estatística (Infer 32);

Florianópolis, 05 de agosto de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Limite do Terreno



Figura 02 – Acesso ao terreno.



Figura 03 – Área do terreno.



Figura 04 – Área do terreno.



Figura 05 – Fundos do Terreno.



Figura 06 – Fundos do Terreno.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.com.br/validar>.
Informe o código: 204-0237-8949-037-13378-3



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Passala - CPF: 002.540.610-70

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 18.067, datada de 01 de setembro de 2004, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 18.067 (avulso em 1ª e 2ª folhas e anexos) de 01 de setembro de 2004. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno rural situado entre municípios, no lugar Sítio do Aferentino, Município de Gasparanga, com a área de 27.552,00m², restrita ao fundo, av. Sul, com terras de Antônio Bernardino Marcos, av. Fundos ao Norte, confrontando com terras do proprietário, ao Leste com terras de Georgina Constanção, e ao Oeste, com terras do proprietário, cadastrado no INCRA sob nº930.013.154.316-2.

TRANSMISSÃO: ADUCI FERNANDES também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, brasileiro, pecuarista, solteiro, nascido neste Município, cujo contrato foi lavrado no Cartório de Santa Catarina, no livro nº231-A, de fls.103, sob nº9.11.848, de 23/09/1997, inscrita no CPF sob nº0001.827.329-72 e CI nº9498.847-7-189/10 residente à rua Dominga Coelho, nº805, São Cavallita, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº13.012, de fls.50, do livro nº7-3, datada de 21 de Setembro de 1993, desta Ofício.

OFFICIAL: *[Assinatura]*

R.1-18.067, Biguaçu, de 01 de setembro de 2004. TRANSMISSÃO: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, ambos qualificados, is apresentado por Fernando Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, de fls.103, do livro nº231-A, de 03-09-2004. ANHEBETE MAURA DA SILVEIRA, brasileira, solteira, mãe, nascida em Antônio Carlos, cujo termo foi lavrado no cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, no livro nº8-A, de fls.46, sob nº11.441, de 27.12.1993, Ins. av. no CPF sob nº028.405.022-92 e CI nº1.782.911-2-329/95, residente à rua Dominga Coelho, nº805, São Cavallita, nesta Município, representada por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, de fls.103, do livro nº68, de 10-02-2004. ADQUIRENTES: EDI VANDER SANDO, brasileiro, de condição casado com ARZERINA BROERING VANDER SANDO, do lar. brasileira, inscrita no CPF sob nº592.454.389-72 e CI nº18-327.629-389/97, residente à rua 25 de Dezembro nº444, Flor de Nápoles, na cidade de São José. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: contrato e venda. FOLHA DO TÍTULO: escritura lavrada pelo Tabelião de Cartório de Santa Catarina, nesta Comarca, Livro José dos Santos, de fls.142 e 143, do livro nº67, de 19 de agosto de 2004. VALOR: R\$1.000,00. Encargos: R\$45,00. FORTOCC-LO, prenotado sob nº14.441, pag.388, do livro nº01-B.

OFFICIAL: *[Assinatura]*

AV.2-18.067, Biguaçu, 21 de janeiro de 2010. Processa-se esta Averbação para ficar consignado que a Reserva Florestal Legal do imóvel objeto desta Matrícula, com 5.510,46m², não inferior a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula, atendendo a lei nº 4.711/65, compõe-se através de compensação, ficando assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob nº 18.069, conforme Averbação nº AV.3-18.069, de fls. 128, do livro nº 2-CW, deste Ofício. Encargos: R\$ 53,90. Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. PROTOCOLO: prenotado sob nº 59.953, pag. 81, do livro nº 01-K, datado de 21 de janeiro de 2010.

AESCREVENTE: *[Assinatura]*

R.3-18.067, Biguaçu, 24 de janeiro de 2010. TRANSMISSÃO: EDI VANDER SANDO, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 127.829-4-SSP/SC, inscrita no CPFME sob nº 082.554.559-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VANDER SANDO, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº portadora de Carteira de Identidade RG nº 4.821.889-6-SSP/SC, inscrita no CPFME sob nº 693.494.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, São José, neste Estado, representados por Guilherme Bertes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 148.262-0-AB/RJ, inscrito no CPFME sob nº 786.611.964-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, nº 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório de Santa Catarina, nesta Comarca, do Tabelião Artur José dos Santos, de fls. 205, do Livro nº 081-E, em 07/10/2010, e Subestabelecimento lavrado no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 50, do Livro nº 9.183, em 21/01/2010. ADQUIRENTE: OSX ESTALEIRO S.A. sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob nº 11.198.542/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 802, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bertes Jurema, anteriormente

Documento Assinado Digitalmente por Lina Maria Siveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 228, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC. Página 14 16/05/2020
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: http://www.nbigua.com.br



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cortranfo.com.br/validacao>
Informe o código 705 0237 4948 03 7817575-1



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-78

REGISTRO DE IMÓVEIS

TERMO PARA
OFÍCIO
COMARCA DE BIGUAÇU - SC
126
2010

Livro nº 2 -

Matrícula nº **18.067** (Continuação)

Data: 18 de Junho de 2010

Fiscalização: isento **PROLOGO** - protocolado sob nº 81.467, do livro nº 61-L, datado de 18/06/2010. O Oficial: **Maurício Passaia**

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC. Página 34
Fone: (48) 3285-6556 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: <http://www.ribigua.com.br> 18/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cetransac.com.br/validacao>
Informações: 709 (028) 3549-0338 / 3573-33



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 092.060.610-70

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula: 18.067.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.



Proteção Digital:
Zerado em Santa Catarina
Data Digital de Inscricao:
FF548901-YB5Z
Verifique a autenticidade no site sico.gov.br

O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, 16 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Ligiane S. Silveira

Emolumentos:
D1 Certidão Atualizada - ISENTA R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

Validade: 30 dias

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 286, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: <http://www.nbigua.com.br>

Página 4/4
15/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cnpj.br/#/combrva/validar>
introdzindo o código EDPA0000-ATAA-SECRETARIA0000



ESTADO DE SANTA CATARINA OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
OFICIAL TITULAR: MAURÍCIO PASSAIA
CPF: 002.660.610-78

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro 2 de Registro Geral e os Livros de Transcrições desta Serventia, o imóvel da matrícula número 18.067, datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - 82.951.351/0001-42**, **NÃO** possui registro de ônus até a presente data.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 178, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira



Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center,
Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8658 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: <http://www.nbigua.com.br>



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Faça uma doação voluntária, clique <https://portal.com.br/portal/comtribuaonline>
Número de código: 09A2732A 816138844273636



ESTADO DE SANTA CATARINA OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
OFICIAL TITULAR: MAURÍCIO PASSAIA
CPF: 002.580.610-76

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro nº 2 (Registro Geral) e os Livros de Transcrições desta Serventia, sobre o imóvel da matrícula número 18.067, datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - 82.951.351/0001-42, NÃO consta registro de ação real ou pessoal reipersecutória até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por L. Ximara Silveira



Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

Validade: 30 dias

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center,
Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-9656 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: <http://www.nbigua.com.br>



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO III – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 6.784.730-7
Nome do Imóvel: SÍTIO VERDE ESPERANCA

Município: BIGUACU
Área total (em hectares): 7,0

UF: SC

Contribuinte: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRACAO
CNPJ: 82.951.351/0001-42

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:11:54 do dia 27/07/2020 <hora e data de Brasília>.

Válida até 23/01/2021.

Código de controle da certidão: D1A9.20ED.2F42.444B

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV - CCIR - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PÉCÜÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
 INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
 CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
 EMISSÃO EXERCÍCIO 2019**

IMÓVEL DO IMÓVEL RURAL		2ª VIA - PÁG. 111	
OPORTO DO IMÓVEL RURAL 050.033.154.316-2	ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL IMÓVEIS 15057 e 15058	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA REGULAÇÃO 25/07/2020	ÁREA CADASTRAL 0,0000
ÁREA TOTAL em: 7,1302	Minifúndio	MUNICÍPIO DO IMÓVEL RURAL BIGUAÇU	3C
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Do Infântinho	ÍNDICE DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL 0,71	MÓDULO FISCAL em: 12,0000	FRACÇÃO VIVENDA DE PARCELAMENTO em: 2,00
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)	DATA REGISTRO 18/04/2019 18/06/2019	DATA DE ÚLTIMA REGULAÇÃO 18/04/2019 18/06/2019	REGISTRO R4 R4
ÁREA DO IMÓVEL RURAL em: 7,1302	POSSÊ A ÁREA em: 0,0000	POSSÊ POR EMPREZARIAL em: 0,0000	ÁREA MÉDIA
DADOS DO DECLARANTE		DADOS DO IMÓVEL	
NOME Secretaria Estado De Desenv. Regional De Viderra		CNPJ 02.961.351/0001-42	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS REGISTRADAS NO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES		DADOS DO IMÓVEL	
EMPRESA 02.961.351/0001-42		CONDICÃO Proprietário Ou Possesora Individual	
NOME Secretaria Estado De Desenv. Regional De Viderra		CATEGORIA 100,00	
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANÇAMENTO 02/09/2019	NÚMERO DO CCIR 30115593209	DATA DE EMISSÃO DO CCIR 25/07/2020	DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)			
SÉRIOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA
48,02	4,07	52,09	0,81
JUNTA		JUNTA	VALOR TOTAL
0,37		53,27	
OBSERVAÇÕES			
1. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR.			
DECLARAÇÕES DESEMENAS			
1. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR.			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS			
1. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR. O IMÓVEL NÃO ESTÁ REGISTRADO EM CARTÃO DE REGULAÇÃO DE TERRENO. NÃO É POSSÍVEL AVALIAR O IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO FISCAL E PARA A EMISSÃO DO CCIR.			

Número de Autenticidade
67710.18300.09533.04148



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Empenho	Operação	Fonte Orçamentária/Anexo/Endereço/100%	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Área (ha)	Distância ao estabelecimento público (km)	Especie Florestal	Destinação	Foto localização
1		Recursos próprios (R\$ 100.000,00) - 100% - 100%	Campos de Gramma, Km 05, Saco Grande II, Florianópolis/SC	Chácara localizada no Bairro Faria Machado em terreno de 44.800 m²	500.000,00	44.800,00	11,20	1,80	sem	NÃO	
2		Recursos próprios (R\$ 512.000,00) - 100% - 100%	Imobiliária Skansborg, Rua 1489, 2255-5000, Florianópolis (48) 3347-9792	Área para construção de casa, com 500 m² de terreno e 500 m² de área construída. Possui escritura. Terreno permitido por urbanização regular.	512.000,00	50.000,00	12,50	1,80	sem	NÃO	
3		Recursos próprios (R\$ 300.000,00) - 100% - 100%	Imobiliária Skansborg, Rua 1489, 2255-5000, Florianópolis (48) 3347-9792	Terreno de 100 m², com 100 m² de área construída. Possui escritura. Terreno permitido por urbanização regular.	300.000,00	10.000,00	2,50	1,80	sem	NÃO	

Empenho	Operação	Fonte Orçamentária/Anexo/Endereço/100%	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Área (ha)	Distância ao estabelecimento público (km)	Especie Florestal	Destinação	Foto localização
4		Recursos próprios (R\$ 21.000,00) - 100% - 100%	Imobiliária Skansborg, Rua 1489, 2255-5000, Florianópolis (48) 3347-9792	Terreno de 100 m², com 100 m² de área construída. Possui escritura. Terreno permitido por urbanização regular.	21.000,00	10.000,00	2,50	1,80	sem	NÃO	
5		Recursos próprios (R\$ 300.000,00) - 100% - 100%	Imobiliária Skansborg, Rua 1489, 2255-5000, Florianópolis (48) 3347-9792	Terreno de 100 m², com 100 m² de área construída. Possui escritura. Terreno permitido por urbanização regular.	300.000,00	10.000,00	2,50	1,80	sem	NÃO	
6		Recursos próprios (R\$ 300.000,00) - 100% - 100%	Imobiliária Skansborg, Rua 1489, 2255-5000, Florianópolis (48) 3347-9792	Terreno de 100 m², com 100 m² de área construída. Possui escritura. Terreno permitido por urbanização regular.	300.000,00	10.000,00	2,50	1,80	sem	NÃO	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V - PESQUISA DE TERRENOS

Ítem	Município	Fonte imobiliária ou cadastrada (LINK)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m ²)	Área (m ²)	Distância aoposto mais próximo (km)	Energia Própria	Saneamento	Foto localização
7	Florianópolis	Previdência Patrimonial 483003946	Florianópolis - Rua... 75007 20240 m ²	Localizado à esquerda do km 114... 530 20 348m de área... 27m de altura... 340 m ² de área... 27m de altura... 340 m ² de área...	240.000,00	20.240,00	12,15	1,05	sim	NÃO	
8	Florianópolis	Arquitetura 14015015-3014	Localizada no São... 14015015-3014	Terreno para construção e... 14015015-3014	300.000,00	84.000,00	6,26	6,08	não	NÃO	
9	Florianópolis	Operário 100140-3012-1800	Localizada no São... 100140-3012-1800	Terreno de 2,5 hectares... 100140-3012-1800	975.000,00	63.300,00	19,40	0,25	sim	NÃO	

Ítem	Município	Fonte imobiliária ou cadastrada (LINK)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m ²)	Área (m ²)	Distância ao posto mais próximo (km)	Energia Própria	Saneamento	Foto localização
10	Florianópolis	Declaratório 14015015-3014	Travessa... 14015015-3014	Terreno rural com 1.000m ² ... 14015015-3014	120.000,00	24.000,00	18,46	1,00	sim	PARTE	
11	Florianópolis	Arquitetura 14015015-3014	No... 14015015-3014	Terreno rural com 1.000m ² ... 14015015-3014	790.000,00	88.000,00	11,16	1,70	sim	NÃO	
12	Florianópolis	Operário 100140-3012-1800	São... 100140-3012-1800	Terreno com área total de 21.300m ² ... 100140-3012-1800	700.000,00	21.300,00	11,72	1,70	sim	NÃO	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Símbolo	Região	Fundo imobiliário/terreno/edificação/LIBR	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ m²	Distância ao imóvel mais próximo (km)	Energia Potencial	Destinação	Foto/Localização
13	Região de Planejamento Urbano	Fundo 48 0000-4171	Imóvel em terreno de governo do Estado - região de planejamento urbano - lote 111 - situado no município de Florianópolis - Santa Catarina - Brasil	Terreno de área rural (terreno, construção e topografia para futura edificação industrial a 200m da BR 101, localizada no Al. João Pinheiro - Saco Grande - com área total de 43.119,02m². Para mais informações entre em contato com a Gerência de Bens Imóveis - 48 3665-4171	600.000,00	43.119,02	13,92	2,00	sim	NÃO	
14	Região de Planejamento Urbano	Compart. Rural 190 47 0476-1364	Imóvel no Saco Grande - Florianópolis	Sítio com 2 hectares (20000 m²). Terreno com aproveitamento de 1 hectare e meio de Pasto e 1 hectare e meio de floresta nativa com espécies: Pombal, etc. Possui bom acesso rodoviário, próximo à Rodovia.	150.000,00	20000,00	7,50	3,00	sim	NÃO	
15	Região de Planejamento Urbano	Compart. Rural 190 47 0476-1364	Imóvel - Florianópolis	Sítio com 1 hectare em terreno - 1 hectare.	150.000,00	10.000,00	15,00	2,00	sim	NÃO	

Símbolo	Região	Fundo imobiliário/terreno/edificação/LIBR	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ m²	Distância ao imóvel mais próximo (km)	Energia Potencial	Destinação	Foto/Localização
16	Região de Planejamento Urbano	Imóvel 40 0000 2702 0000-00	Saco Grande - Florianópolis	Área de 100 metros de 7 hectares. Terreno com aproveitamento de 1 hectare e meio de Pasto e 1 hectare e meio de floresta nativa com espécies: Pombal, etc. Possui bom acesso rodoviário, próximo à Rodovia.	250.000,00	67.000,00	3,73	15,00	sim	NÃO	
17	Região de Planejamento Urbano	Imóvel 40 0000 2702 0000-00	Saco Grande - Florianópolis	Terreno de área rural (terreno, construção e topografia para futura edificação industrial a 200m da BR 101, localizada no Al. João Pinheiro - Saco Grande - com área total de 43.119,02m². Para mais informações entre em contato com a Gerência de Bens Imóveis - 48 3665-4171	110.000,00	12.000,00	9,16	4,00	sim	NÃO	
18	Região de Planejamento Urbano	Compart. Rural 190 47 0476-1364	Imóvel no Saco Grande - Florianópolis	Terreno com 2 hectares (20000 m²). Terreno com aproveitamento de 1 hectare e meio de Pasto e 1 hectare e meio de floresta nativa com espécies: Pombal, etc. Possui bom acesso rodoviário, próximo à Rodovia.	150.000,00	20.000,00	7,50	10,00	sim	NÃO	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS



Número	Registro	Fórmula Imobiliária/Valor Medição - LBM	Lideira	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ / m²	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Própria	Banimento	Fotografação
13	403.903.00	Imóvel Rústico - Terreno 488.992,00 m² - 488.992,00 m²	Vila - Terra Nova - Distrito - Ituporã - SC	Terreno com vocação pública rural - Plano do telhado com 57 metros e Fachada superior com 1.600 metros - Totalizando 27.000 m²	420.000,00	57.969,96	7,27	5,00	sim	não	
20	403.903.00	Imóvel Rústico - Terreno 488.992,00 m² - 488.992,00 m²	Arroio Cedro - CA - Localidade de Epita	terreno rústico com 9 hectares ou 90.000 metros quadrados e 100 metros de largura, onde há uma fazenda com casa, galinheiro, curral, pomar e outros recursos naturais - terreno com 90.000 metros quadrados e 100 metros de largura - valor de venda R\$ 200.000,00 - preço R\$ 400.000,00 - valor R\$ 400.000,00 - preço R\$ 400.000,00 - valor R\$ 400.000,00 - preço R\$ 400.000,00	400.000,00	90.960,00	4,41	4,00	não	não	
31	403.903.00	Imóvel Rústico - Terreno 488.992,00 m² - 488.992,00 m²	Itaipó - Itapira	Terreno de localização rural - Curral - valor de venda R\$ 400.000,00	400.000,00	55.962,50	7,15	5,00	sim	não	

Elemento	Registro	Fórmula Imobiliária/Valor Medição - LBM	Lideira	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ / m²	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Própria	Banimento	Fotografação
22	403.903.00	Imóvel Rústico - Terreno 488.992,00 m² - 488.992,00 m²	Terra - Itapira - Itapira	Terreno com vocação pública, com área total de 2.000 metros quadrados de terreno - Terreno com área maior e que está sendo vendido	300.000,00	144.000,00	2,08	10,00	sim	não	
23	403.903.00	Imóvel Rústico - Terreno 488.992,00 m² - 488.992,00 m²	Terra - Itapira - Itapira	Terreno com vocação pública, com área total de 1.500 metros quadrados de terreno - Terreno com área maior e que está sendo vendido	200.000,00	92.300,00	2,18	10,00	sim	não	
24	403.903.00	Imóvel Rústico - Terreno 488.992,00 m² - 488.992,00 m²	Terra - Itapira - Itapira	Terreno com vocação pública, com área total de 1.000 metros quadrados de terreno - Terreno com área maior e que está sendo vendido	100.000,00	50.000,00	2,00	8,00	sim	não	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Item nº	Memória	Fonte imobiliária/valor/área/registro LRA	Fundação	Descrição	Valor R\$	Área m²	Área m²	Distância ao asfalto mais próximo (m)	Energia Potência	Relevo/m	Foto/Localização
25		Judicial Sentença nº 286520227/43 991217056	Tirolândia - Santa Tereza/Tirolândia	Terreno livre para construção de prédio comercial para a indústria. Área 130.000 m² mais de 200 metros de frente para a rodovia. Com terreno legalizado. Casa com 100 m² de área de construção. Passagem de acesso por dentro do terreno. Localizado próximo à via principal. Área de 130.000 m² mais de 200 metros de frente para a rodovia. Santa Tereza - Santa Tereza/Tirolândia	920.000,00	100.000,00	9,00	9,00	sim	S/N	
26		PL 1766-916 4733954533	Terra Nova/Tirolândia	Terreno livre com 200.000 m², com água corrente e rede elétrica. Localizado em Santa Tereza - Santa Tereza/Tirolândia. Área de 200.000 m² mais de 200 metros de frente para a rodovia.	800.000,00	200.000,00	4,95	7,00	sim	S/N	
27		Cartório de Registro de Imóveis nº 14209675962	Armação de Caros	Campo para construção de Centro de Atividades para crianças e jovens. Área de 355.750 m². Localizado em Armação de Caros - Armação de Caros. Área de 355.750 m² mais de 200 metros de frente para a rodovia.	1.800.000,00	355.750,00	5,42	5,00	sim	N/C	

Item nº	Memória	Fonte imobiliária/valor/área/registro LRA	Fundação	Descrição	Valor R\$	Área m²	Área m²	Distância ao asfalto mais próximo (m)	Energia Potência	Relevo/m	Foto/Localização
28		Judicial Sentença nº 43 69523577/43 991217056	Tirolândia - Santa Tereza/Oliveira	Terreno livre com 1.012 metros de frente para a rodovia. Área de 320.000 m² mais de 200 metros de frente para a rodovia. Com terreno legalizado. Casa com 100 m² de área de construção. Localizado próximo à via principal. Área de 320.000 m² mais de 200 metros de frente para a rodovia. Santa Tereza - Santa Tereza/Oliveira	1.200.000,00	320.000,00	5,31	14,00	sim	DBT	
29		PL 1766-916 4733954533	Tirolândia - Santa Tereza/Tirolândia	Terreno livre com 140.000 m², com água corrente e rede elétrica. Localizado em Santa Tereza - Santa Tereza/Tirolândia. Área de 140.000 m² mais de 200 metros de frente para a rodovia.	1.100.000,00	140.000,00	9,20	7,00	sim	S/N	
30		Judicial Sentença nº 43 69523577/43 991217056	Tirolândia - Santa Tereza/Oliveira, S	Terreno livre com 140.000 m², com água corrente e rede elétrica. Localizado em Santa Tereza - Santa Tereza/Oliveira, S. Área de 140.000 m² mais de 200 metros de frente para a rodovia.	700.000,00	300.000,00	2,30	20,00	sim	S/N	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Item	Hipótese	Fone Imobiliária/Outra Referência IRLM	Endereço	Descrição	Valor M ²	Área (m ²)	USP	Ocupação ao estabelecer terreno (m ²)	Energia elétrica	Destinação	Fotodocumentação
31		Juazeiro Setor 01 49 33012811/27 32 38 11 17458	Vila Gersei Porto Alegre, Criciúma, Tossão	Terreno rural 13 hectare e 7 (sete) alqueires para a fazenda para a cultura de café, milho, mandioca. Situação de área de 13,7 hectares. Possui um galpão com 100 m ² de área coberta. Possui um sistema de irrigação em funcionamento. Possui uma casa de madeira com 100 m ² de área coberta. Possui um sistema de irrigação com 3 km de extensão.	1.203.952,80	170.000,00	7,00	5,00	sim	SUA	
32		Juazeiro Setor 01 49 33012811/27 32 38 11 17458	Loc. Ronda da Estação de São João de Bragança, Avenida 3 km de São João de Bragança, 214.	Opportunidade Terreno a ser adquirido para a cultura de café, milho, mandioca. Possui um galpão com 100 m ² de área coberta. Possui um sistema de irrigação em funcionamento. Possui uma casa de madeira com 100 m ² de área coberta. Possui um sistema de irrigação com 3 km de extensão.	5.398.000,00	400.000,00	13,44	3,00	sim	SUA	
33							10,00				



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO VI – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021

Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos

2020\LAUDOS_4ª_ETAPA\Concluídos\4167_TER_Biguaçu\Avaliação\RELATÓRIO INFER
 FINAL\ESTATÍSTICO - BIGUAÇU - FINAL.IW3



Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno R\$»	Área Total m²	Valor Unitário R\$/m²
1	550.000,00	48.400,00	11,36
2	519.000,00	50.000,00	10,38
3	320.000,00	62.920,00	5,09
4	75.000,00	10.000,00	7,50
5	375.000,00	21.510,00	17,43
6	360.000,00	33.316,00	10,81
7	245.000,00	20.240,00	12,10
8	300.000,00	56.000,00	5,36
9	970.000,00	50.000,00	19,40
10	170.000,00	11.000,00	15,45
11	760.000,00	68.000,00	11,18
12	250.000,00	21.326,27	11,72
13	800.000,00	83.159,07	9,62
14	175.000,00	30.000,00	5,83
15	150.000,00	10.000,00	15,00
16	550.000,00	67.000,00	8,21
17	165.000,00	13.800,00	11,96
18	150.000,00	30.000,00	5,00
19	420.000,00	57.000,00	7,37
20	400.000,00	60.000,00	6,67
21	350.000,00	66.000,00	5,30
«22»	300.000,00	144.000,00	2,08
«23»	260.000,00	93.000,00	2,80
24	660.000,00	100.000,00	6,60
25	900.000,00	100.000,00	9,00
26	980.000,00	200.000,00	4,90
27	1.000.000,00	155.769,00	6,42
28	1.300.000,00	220.000,00	5,91
29	1.300.000,00	140.000,00	9,29
«30»	700.000,00	300.000,00	2,33
31	1.200.000,00	170.000,00	7,06
32	1.650.000,00	430.000,00	3,84

Nº Am.	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
1	1,90	[x]Perto	[]Não



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



2	1,50	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
3	3,80	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
4	5,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
5	0,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
6	1,60	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
7	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
8	0,60	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
9	0,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
10	1,50	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
11	1,70	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
12	1,70	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
13	0,80	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
14	3,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
15	2,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
16	15,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
17	4,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
18	15,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
19	6,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
20	4,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
21	3,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
«22»	10,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
«23»	10,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
24	8,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
25	9,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
26	7,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
27	5,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
28	14,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
29	7,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
«30»	20,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
31	5,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
32	3,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9092	0,7978	28,6266	4 em 4	0
2	0,9002	0,7876	35,6035	3 em 3	1
3	0,8865	0,7502	22,0188	3 em 4	0
4	0,8857	0,7586	30,3372	3 em 3	0
5	0,8718	0,7200	18,9987	4 em 4	0
6	0,8601	0,7086	23,6958	3 em 3	1
7	0,8586	0,6934	16,8329	3 em 4	1
8	0,8544	0,6977	22,5368	3 em 3	1
9	0,8455	0,6674	15,0465	3 em 4	0
10	0,8429	0,6623	14,7261	4 em 4	1



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

11	0,8382	0,6669	19,6882	3 em 3	2
12	0,8376	0,6518	14,1017	3 em 4	1
13	0,8376	0,6657	19,5856	3 em 3	1
14	0,8358	0,6624	19,3128	3 em 3	1
15	0,8343	0,6596	19,0817	3 em 3	1
16	0,8298	0,6366	13,2608	4 em 4	2
17	0,8273	0,6318	13,0111	4 em 4	3
18	0,8238	0,6250	12,6669	4 em 4	2
19	0,8237	0,6400	17,5905	3 em 3	1
20	0,8207	0,6192	12,3804	4 em 4	3
21	0,8143	0,6069	11,8052	3 em 4	1
22	0,8137	0,6216	16,3296	3 em 3	1
23	0,8131	0,6205	16,2611	3 em 3	3
24	0,8120	0,6026	11,6166	3 em 4	0
25	0,8118	0,6022	11,5959	3 em 4	0
26	0,8113	0,6320	25,0429	2 em 2	2
27	0,8079	0,6110	15,6610	3 em 3	3
28	0,8072	0,6097	15,5781	3 em 3	0
29	0,8069	0,6242	24,2571	2 em 2	1
30	0,8047	0,6053	15,3111	3 em 3	2
31	0,8047	0,5888	11,0219	4 em 4	2
32	0,8041	0,6042	15,2477	3 em 3	2
33	0,8036	0,5867	10,9373	3 em 4	1
34	0,8014	0,5994	14,9630	3 em 3	1
35	0,7992	0,5954	14,7363	3 em 3	2
36	0,7974	0,5751	10,4760	3 em 4	1
37	0,7939	0,5686	10,2277	3 em 4	1
38	0,7939	0,5858	14,2023	3 em 3	1
39	0,7923	0,5830	14,0505	3 em 3	3
40	0,7901	0,5791	13,8414	3 em 3	1
41	0,7879	0,5754	13,6456	3 em 3	2
42	0,7879	0,5752	13,6383	2 em 3	1
43	0,7861	0,5542	9,7025	3 em 4	1
44	0,7846	0,5694	13,3424	3 em 3	1
45	0,7842	0,5687	13,3084	3 em 3	2
46	0,7840	0,5850	20,7334	2 em 2	2
47	0,7816	0,5642	13,0850	3 em 3	2
48	0,7804	0,5621	12,9789	3 em 3	0
49	0,7770	0,5378	9,1435	2 em 4	0
50	0,7740	0,5323	8,9666	3 em 4	2

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	10,57	9,79	11,35
2	Sim	Não há	10,92	10,18	11,65
3	Sim	Não há	9,43	8,63	10,22
4	Sim	Não há	9,57	8,94	10,19
5	Sim	Não há	10,21	9,27	11,24
6	Sim	Não há	10,63	9,71	11,64
7	Sim	Não há	10,79	9,81	11,77
8	Sim	Não há	11,00	10,10	11,91
9	Sim	Não há	10,35	9,30	11,53

Lauda de Avulção
 Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 45-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10	Sim	Não há	9,88	8,92	10,85
11	Sim	Não há	10,66	9,65	11,79
12	Sim	Não há	9,72	8,79	10,65
13	Sim	Não há	9,72	8,98	10,46
14	Sim	Não há	9,06	8,26	9,85
15	Sim	Não há	10,21	9,32	11,09
16	Sim	Não há	9,56	8,60	10,62
17	Sim	Não há	9,32	8,29	10,63
18	Sim	Não há	9,37	8,33	10,71
19	Sim	Não há	8,21	7,43	8,98
20	Sim	Não há	9,64	8,66	10,74
21	Sim	Não há	8,89	8,00	9,88
22	Sim	Não há	9,00	8,28	9,78
23	Sim	Não há	10,02	9,08	11,06
24	Sim	Não há	10,07	9,03	11,11
25	Sim	Não há	9,88	8,65	11,51
26	Sim	Não há	8,61	7,95	9,27
27	Sim	Não há	10,02	9,07	11,08
28	Sim	Não há	10,30	9,34	11,25
29	Sim	Não há	9,44	8,64	10,24
30	Sim	Não há	9,95	8,84	11,36
31	Sim	Não há	10,18	9,04	11,66
32	Sim	Não há	9,93	8,83	11,35
33	Sim	Não há	11,39	10,24	12,65
34	Sim	Não há	10,35	9,10	12,00
35	Sim	Não há	11,61	10,53	12,80
36	Sim	Não há	10,03	8,71	11,82
37	Sim	Não há	9,05	8,11	10,09
38	Sim	Não há	9,07	8,32	9,89
39	Sim	Não há	8,76	7,89	9,63
40	Sim	Não há	10,40	9,07	12,18
41	Sim	Não há	10,71	9,52	12,24
42	Sim	Não há	11,63	10,47	12,91
43	Sim	Não há	11,97	10,93	13,01
44	Sim	Não há	12,08	11,12	13,03
45	Sim	Não há	10,37	9,17	11,93
46	Sim	Não há	11,83	10,74	13,04
47	Sim	Não há	9,22	8,31	10,13
48	Sim	Não há	8,58	7,80	9,45
49	Sim	Não há	10,90	9,46	12,84
50	Sim	Não há	10,68	9,60	11,88

MODELOS

(1) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

(2) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]

(3) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

(4) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]

Lauda de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu-SC - 46-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



- (5) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (6) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (7) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (8) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (9) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (10) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (11) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (12) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (13) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (14) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (15) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (17) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (18) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (19) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (20) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (21) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (22) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (23) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (24) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (25) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (26) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$
- (27) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (28) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (29) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$
- (30) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (31) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (32) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (33) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (34) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (35) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (36) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) +$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- $b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]$
(37) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1*1/[\text{Área Total m}^2] + b2*\text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]$
(38) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1*1/[\text{Área Total m}^2] + b2*\text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3*[Entrada de Energia]$
(39) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1*[\text{Área Total m}^2] + b2*1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3*[Benfeitorias]$
(40) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1*\text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2*\text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3*[Entrada de Energia]$
(41) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1*[\text{Área Total m}^2] + b2*[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3*[Entrada de Energia]$
(42) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1*\text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]$
(43) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1*\text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2*[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]$
(44) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1*\text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2*[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3*[Entrada de Energia]$
(45) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1*[\text{Área Total m}^2] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]$
(46) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1*\text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2*[Entrada de Energia]$
(47) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1*\text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2*\text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3*[Benfeitorias]$
(48) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1*\text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2*1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3*[Benfeitorias]$
(49) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1*\text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2*[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]$
(50) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1*[\text{Área Total m}^2] + b2*[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]$

Observações :

- (a) *Regressores testados a um nível de significância de 20,00%*
(b) *Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.*
(c) *Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%*
(d) *Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%*
(e) *Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.*

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R\$/m² Equação :
$$[\text{Valor do Terreno R\$}] + [\text{Área Total m}^2]$$

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno R\$ (variável não utilizada no modelo)
- Área Total m²
- Distância ao Asfalto (km)
- Entrada de Energia
Opções : Perto | Longe
- Benfeitorias
Opções : Sim | Não



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



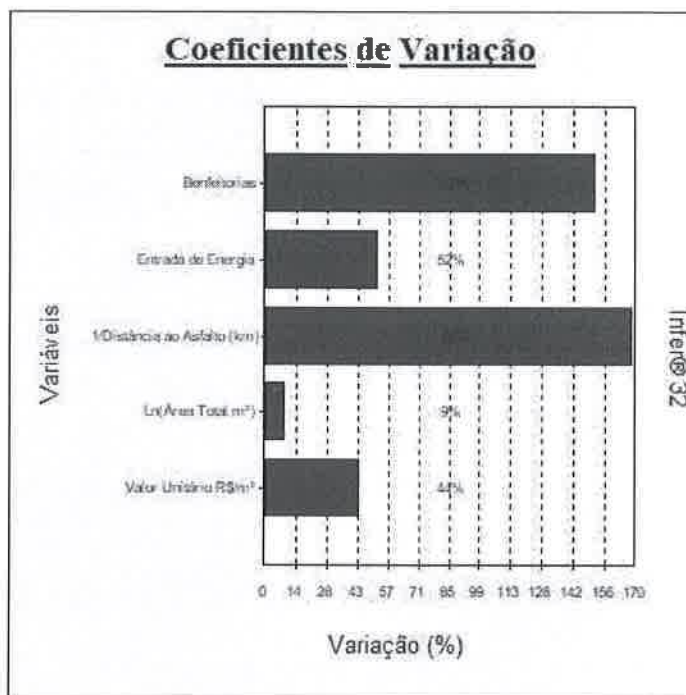
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 29
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 24
 Desvio padrão da regressão : 1,7948

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m ²	9,16	3,9918	43,56%
Ln(Área Total m ²)	10,8804	0,9665	8,88%
1/Distância ao Asfalto (km)	0,7356	1,2378	168,26%
Entrada de Energia	0,79	0,4122	51,98%
Benfeitorias	0,31	0,4708	151,71%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da	Valor	Desvio	Valor	Valor	Amplitude
---------	-------	--------	-------	-------	-----------

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 49-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

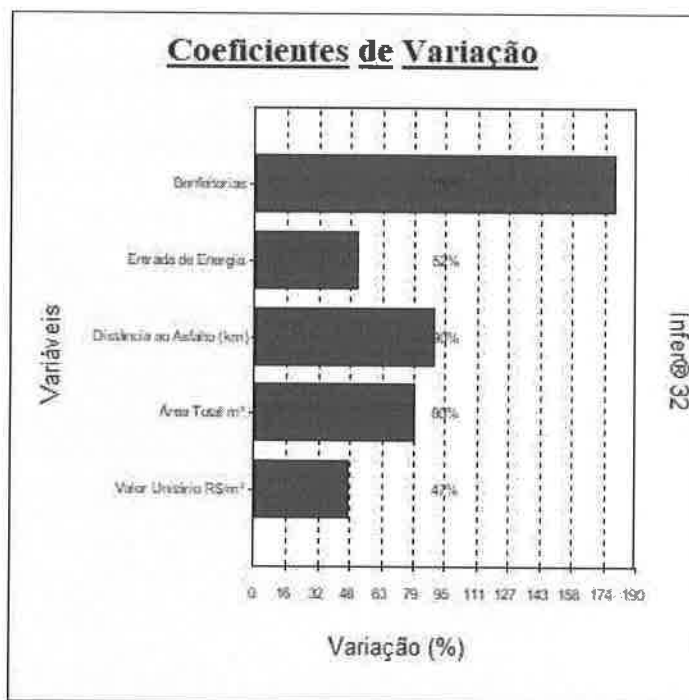
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Variável	médio	Padrão	Mínimo	Máximo	total
Valor Unitário R\$/m ²	9,16	3,9918	3,84	19,40	15,56
Área Total m ²	82256,56	87884,9323	10000,00	430000,00	420000,00
Distância ao Asfalto (km)	4,53	4,2244	0,20	15,00	14,80
Entrada de Energia	0,7931	0,4122	0,0000	1,0000	1,0000
Benfeitorias	0,3103	0,4708	0,0000	1,0000	1,0000

Nome da Variável	Coefficiente de variação
Valor Unitário R\$/m ²	43,5600
Área Total m ²	106,8424
Distância ao Asfalto (km)	93,1626
Entrada de Energia	51,9794
Benfeitorias	151,7098

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos

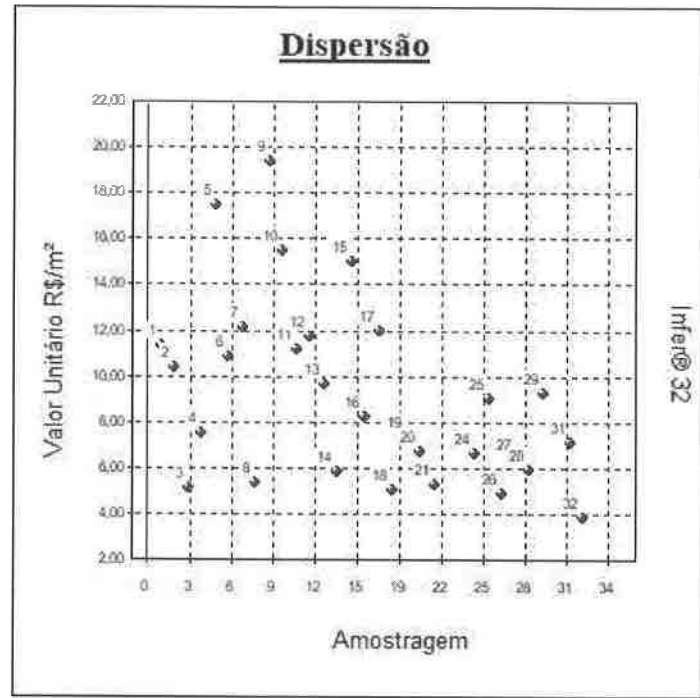


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Dispersão em Torno da Média

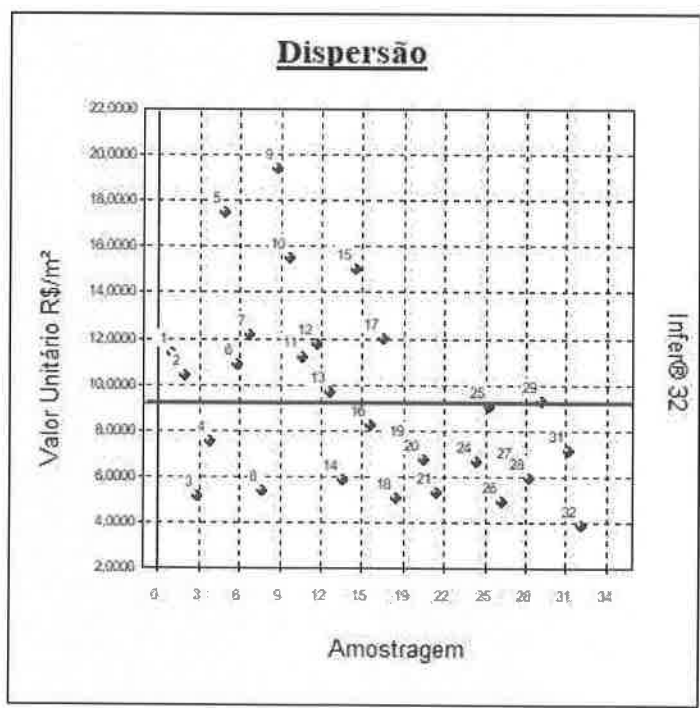


Tabela de valores estimados e observados

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 51-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,36	9,47	-1,89	-16,6387 %
2	10,38	9,62	-0,76	-7,3362 %
3	5,09	8,29	3,20	62,8290 %
4	7,50	9,42	1,92	25,5537 %
5	17,43	19,37	1,94	11,1242 %
6	10,81	11,98	1,17	10,8611 %
7	12,10	14,02	1,92	15,8345 %
8	5,36	7,11	1,75	32,6041 %
9	19,40	17,01	-2,39	-12,3040 %
10	15,45	13,85	-1,60	-10,3723 %
11	11,18	9,93	-1,25	-11,1930 %
12	11,72	11,86	0,14	1,2333 %
13	9,62	9,19	-0,43	-4,4384 %
14	5,83	6,58	0,75	12,7893 %
15	15,00	13,83	-1,17	-7,8048 %
16	8,21	7,78	-0,43	-5,2714 %
17	11,96	8,60	-3,36	-28,0747 %
18	5,00	6,12	1,12	22,4113 %
19	7,37	8,40	1,03	13,9664 %
20	6,67	4,50	-2,17	-32,5721 %
21	5,30	8,27	2,97	56,1182 %
24	6,60	6,76	0,16	2,3973 %
25	9,00	8,04	-0,96	-10,6969 %
26	4,90	6,16	1,26	25,6221 %
27	6,42	5,65	-0,77	-12,0198 %
28	5,91	5,77	-0,14	-2,4129 %
29	9,29	7,15	-2,14	-23,0174 %
31	7,06	6,71	-0,35	-5,0012 %
32	3,84	4,34	0,50	13,0874 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados

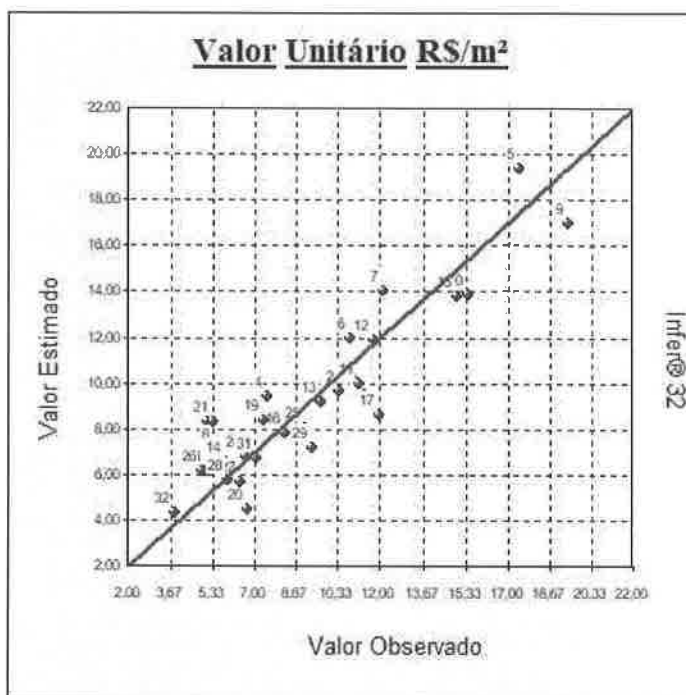


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Modelo da Regressão

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 34,800 - 2,7930 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 1,7064 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 3,9008 \times [\text{Entrada de Energia}] + 1,3028 \times [\text{Benfeitorias}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 34,800 - 2,7930 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 1,7064 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 3,9008 \times [\text{Entrada de Energia}] + 1,3028 \times [\text{Benfeitorias}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m ²	b1 = -2,7930	0,4233	-3,3509	-2,2351
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 1,7064	0,2903	1,3237	2,0891
Entrada de Energia	b3 = 3,9008	0,9258	2,6806	5,1209
Benfeitorias	b4 = 1,3027	0,8646	0,1632	2,4422



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9092
 Valor t calculado : 10,70
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8267
 Coeficiente r² ajustado : 0,7978

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²
Valor Unitário R\$/m²	265,7600	2881,6486	2830,8304
Área Total m²	315,5318	2830,8304	3459,2714
Distância ao Asfalto (km)	21,3341	289,7003	225,3246
Entrada de Energia	23,0000	223,4400	254,2359
Benfeitorias	9,0000	74,0900	104,3413

	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	289,7003	223,4400	74,0900
Área Total m²	225,3246	254,2359	104,3413
Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	368,8734	4	92,2183	28,63
Residual	77,3138	24	3,2214	
Total	446,1873	28	15,9352	

F Calculado : 28,63
 F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 8,0x10⁻⁷%

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

Correlações Parciais

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 54-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m ²	1,0000	-0,5623	0,6808
Área Total m ²	-0,5623	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,6808	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2749	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1594	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m ²	0,2749	-0,1594
Área Total m ²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m ²	∞	-3,331	4,553
Área Total m ²	-3,331	∞	-1,016
Distância ao Asfalto (km)	4,553	-1,016	∞
Entrada de Energia	1,400	1,874	0,569
Benfeitorias	-0,791	2,856	-1,046

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m ²	1,400	-0,791
Área Total m ²	1,874	2,856
Distância ao Asfalto (km)	0,569	-1,046
Entrada de Energia	∞	1,787
Benfeitorias	1,787	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área Total m² e Benfeitorias são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 55-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3178$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m ²	b1	-7,959	3,5x10 ⁻⁶ %	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	6,227	2,0x10 ⁻⁴ %	Sim
Entrada de Energia	b3	4,741	8,0x10 ⁻³ %	Sim
Benfeitorias	b4	1,808	8,3%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8569$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Area Total m ²	b1	-6,597	4,0x10 ⁻⁵ %
Distância ao Asfalto (km)	b2	5,876	2,3x10 ⁻⁴ %
Entrada de Energia	b3	4,213	1,5x10 ⁻² %
Benfeitorias	b4	1,507	7,2%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	11,3600	9,4698	1,8901	1,0531	1,0977	3,5726
2	10,3800	9,6185	0,7614	0,4242	0,4414	0,5798
3	5,0900	8,2879	-3,1979	-1,7817	-1,8703	10,2271
4	7,5000	9,4165	-1,9165	-1,0678	-1,2154	3,6730
5	17,4300	19,3689	-1,9389	-1,0802	-1,4741	3,7595
6	10,8100	11,9840	-1,1740	-0,6541	-0,7251	1,3784
7	12,1000	14,0159	-1,9159	-1,0674	-1,2448	3,6709
8	5,3600	7,1075	-1,7475	-0,9736	-1,1202	3,0540
9	19,4000	17,0130	2,3869	1,3299	1,8384	5,6976
10	15,4500	13,8474	1,6025	0,8928	0,9940	2,5680
11	11,1800	9,9286	1,2513	0,6972	0,7445	1,5659



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

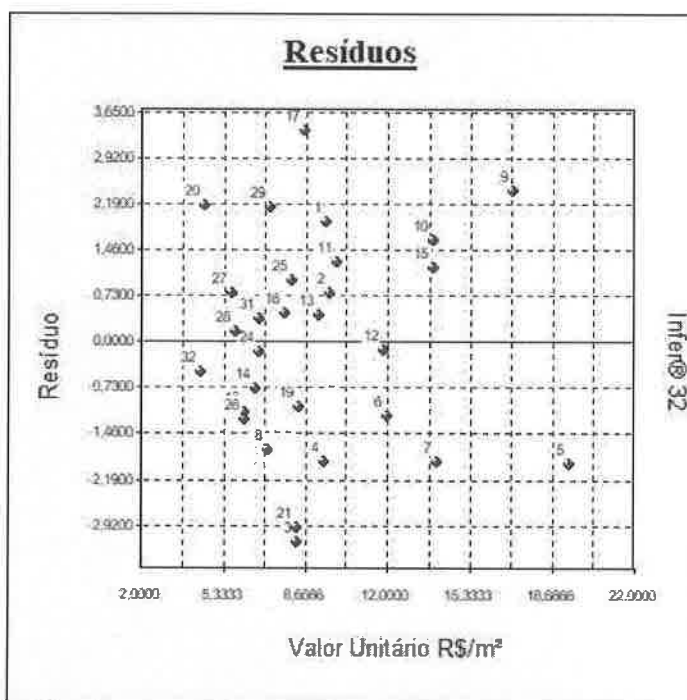
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



12	11,7200	11,8645	-0,1445	-0,0805	-0,0855	0,0208
13	9,6200	9,1930	0,4269	0,2378	0,2500	0,1823
14	5,8300	6,5756	-0,7456	-0,4154	-0,4552	0,5559
15	15,0000	13,8292	1,1707	0,6522	0,7370	1,3705
16	8,2100	7,7772	0,4327	0,2411	0,2545	0,1873
17	11,9600	8,6022	3,3577	1,8707	2,0860	11,2743
18	5,0000	6,1205	-1,1205	-0,6243	-0,6855	1,2556
19	7,3700	8,3993	-1,0293	-0,5734	-0,6026	1,0595
20	6,6700	4,4974	2,1725	1,2104	1,3533	4,7200
21	5,3000	8,2742	-2,9742	-1,6571	-1,7383	8,8462
24	6,6000	6,7582	-0,1582	-0,0881	-0,0940	0,0250
25	9,0000	8,0372	0,9627	0,5363	0,5696	0,9268
26	4,9000	6,1554	-1,2554	-0,6995	-0,7505	1,5762
27	6,4200	5,6483	0,7716	0,4299	0,4704	0,5954
28	5,9100	5,7673	0,1426	0,0794	0,0856	0,0203
29	9,2900	7,1516	2,1383	1,1913	1,2665	4,5723
31	7,0600	6,7069	0,3530	0,1967	0,2099	0,1246
32	3,8400	4,3425	-0,5025	-0,2800	-0,3163	0,2525

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

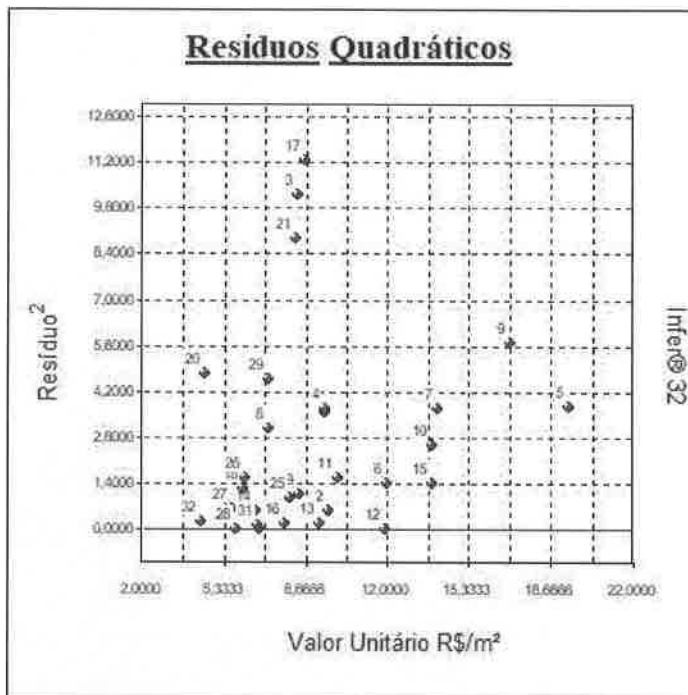


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Valor Unitário R\$/m²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	2,0538	3,1926	1,0578	1,1026
2	0,8244	3,3341	0,4170	0,4339
3	-3,5237	2,8715	-1,8872	-1,9810
4	-2,4829	3,1545	-1,0790	-1,2282
5	-3,6105	3,0570	-1,1089	-1,5132
6	-1,4429	3,2878	-0,6475	-0,7178
7	-2,6053	3,1444	-1,0804	-1,2599
8	-2,3132	3,1857	-0,9791	-1,1264
9	4,5616	2,8880	1,4045	1,9417
10	1,9865	3,2230	0,8926	0,9938
11	1,4272	3,2838	0,6905	0,7374
12	-0,1630	3,3604	-0,0788	-0,0837
13	0,4716	3,3527	0,2331	0,2450
14	-0,8955	3,3324	-0,4084	-0,4476
15	1,4950	3,2853	0,6458	0,7298
16	0,4824	3,3523	0,2363	0,2495
17	4,1747	2,7520	2,0240	2,2569
18	-1,3512	3,2956	-0,6172	-0,6778
19	-1,1366	3,3106	-0,5657	-0,5944
20	2,7159	3,1049	1,2329	1,3785
21	-3,2731	2,9382	-1,7351	-1,8202



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

24	-0,1802	3,3602	-0,0863	-0,0921
25	1,0857	3,3160	0,5286	0,5614
26	-1,4455	3,2825	-0,6929	-0,7435
27	0,9239	3,3304	0,4228	0,4626
28	0,1655	3,3604	0,0777	0,0838
29	2,4168	3,1367	1,2073	1,2835
31	0,4021	3,3552	0,1927	0,2057
32	-0,6413	3,3474	-0,2746	-0,3102

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

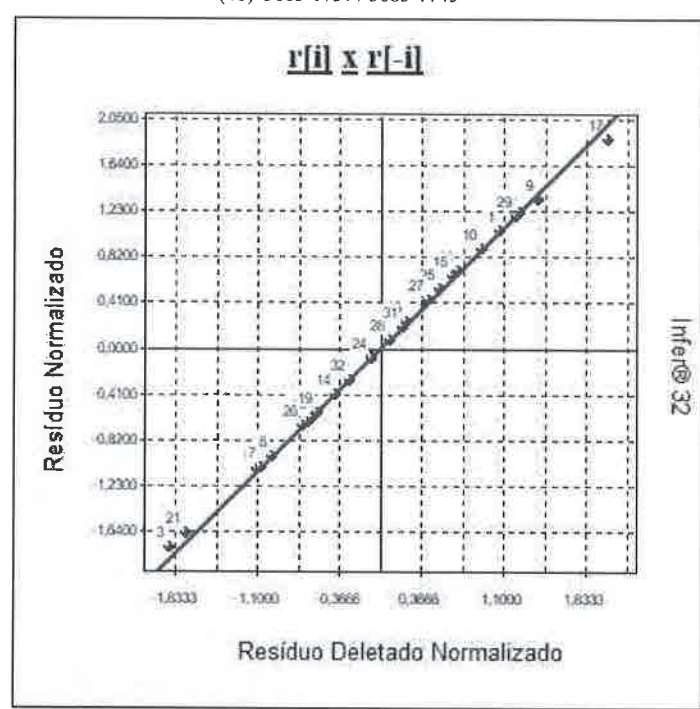


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

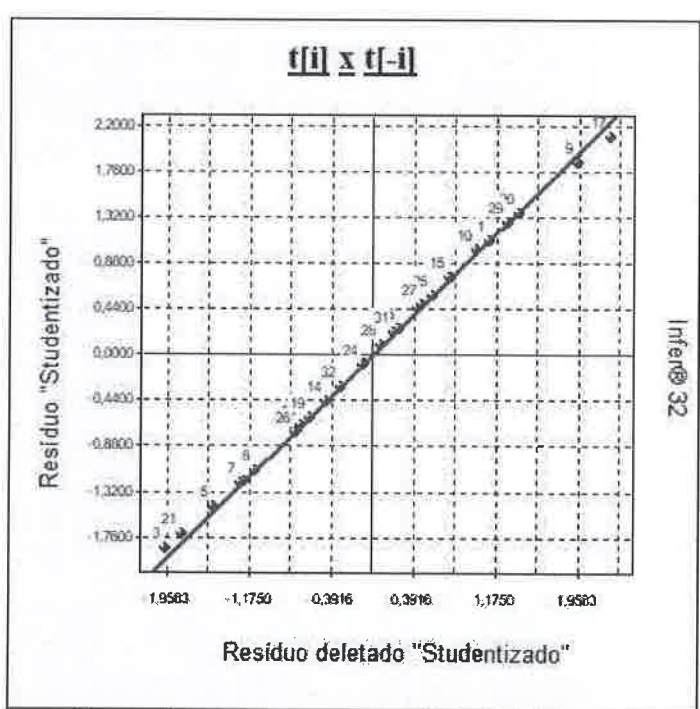
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos Deletados Studentizados



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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

estimados.



Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 29
Graus de liberdade	: 28
Valor médio	: $-5,4583 \times 10^{-19}$
Variância	: 2,6659
Desvio padrão	: 1,6327
Desvio médio	: 1,3670
Variância (não tendenciosa)	: 3,2214
Desvio padrão (não tend.)	: 1,7948
Valor mínimo	: -3,1979
Valor máximo	: 3,3577
Amplitude	: 6,5557
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 1,3111

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $-5,4583 \times 10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem	: 2,6659
Momento central de 3ª ordem	: -0,1531
Momento central de 4ª ordem	: $-5,2804 \times 10^{-3}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0351	0	0
Curtose	-3,0007	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Minimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-3,1979	-1,8868	5	17,24	-2,3887
2	-1,8868	-0,5757	6	20,69	-1,1787
3	-0,5757	0,7354	7	24,14	0,0785
4	0,7354	2,0465	7	24,14	1,2015
5	2,0465	3,3577	4	13,79	2,5138

Histograma

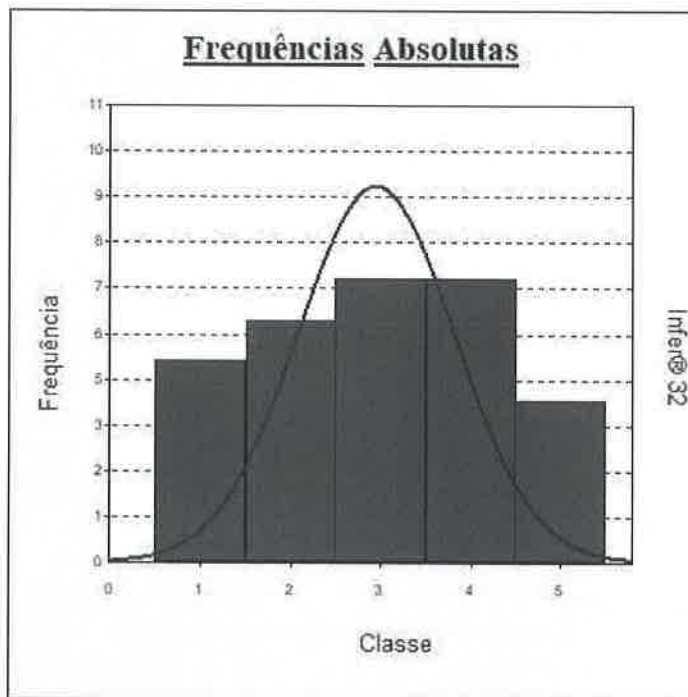


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

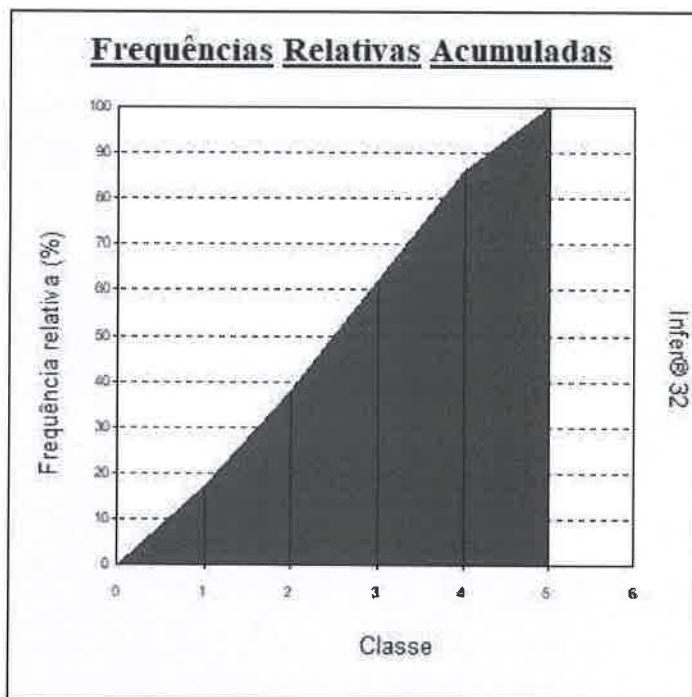
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 62-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	2,0800	-2,9044
23	2,8000	-3,6536
30	2,3300	-2,4711

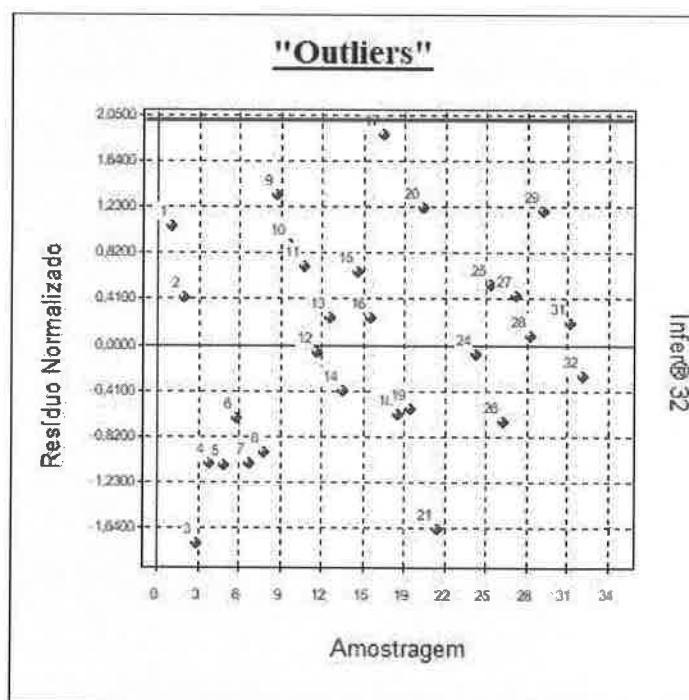
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 5,977 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0208	0,0797	Sim
2	$3,2218 \times 10^{-3}$	0,0763	Sim
3	0,0712	0,0924	Sim
4	0,0873	0,2281	Sim
5	0,3746	0,4629	Sim
6	0,0240	0,1863	Sim
7	0,1115	0,2645	Sim
8	0,0812	0,2445	Sim
9	0,6158	0,4767	Sim
10	0,0473	0,1933	Sim
11	0,0155	0,1232	Sim
12	$1,8726 \times 10^{-4}$	0,1134	Sim
13	$1,3093 \times 10^{-3}$	0,0947	Sim
14	$8,3362 \times 10^{-3}$	0,1674	Sim
15	0,0301	0,2169	Sim
16	$1,4873 \times 10^{-3}$	0,1029	Sim
17	0,2117	0,1957	Sim
18	0,0193	0,1707	Sim
19	$7,5751 \times 10^{-3}$	0,0944	Sim
20	0,0916	0,2000	Sim
21	0,0607	0,0913	Sim
24	$2,4631 \times 10^{-4}$	0,1221	Sim
25	$8,2933 \times 10^{-3}$	0,1133	Sim
26	0,0170	0,1314	Sim
27	$8,7327 \times 10^{-3}$	0,1647	Sim
28	$2,3561 \times 10^{-4}$	0,1385	Sim
29	0,0417	0,1152	Sim
31	$1,2263 \times 10^{-3}$	0,1221	Sim
32	$5,5243 \times 10^{-3}$	0,2163	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



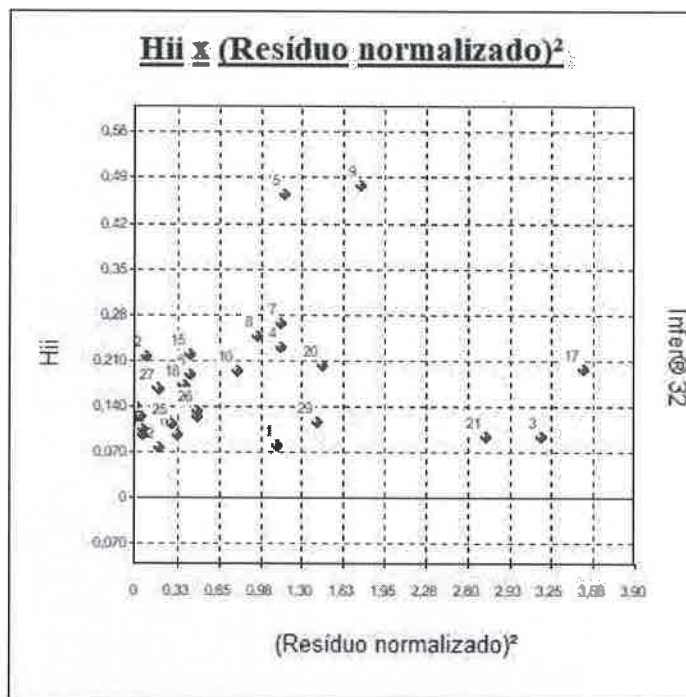
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



*Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.*

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	65,52 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-3,1979	0,0374	0,0345	0,0373	2,9094x10 ⁻³
21	-2,9742	0,0487	0,0690	0,0142	0,0202
5	-1,9389	0,1400	0,1034	0,0710	0,0365
4	-1,9165	0,1428	0,1379	0,0393	4,8728x10 ⁻³
7	-1,9159	0,1429	0,1724	4,9428x10 ⁻³	0,0295
8	-1,7475	0,1651	0,2069	7,3045x10 ⁻³	0,0417
26	-1,2554	0,2421	0,2414	0,0352	7,4003x10 ⁻⁴
6	-1,1740	0,2565	0,2759	0,0151	0,0193
18	-1,1205	0,2662	0,3103	9,6569x10 ⁻³	0,0441



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



19	-1,0293	0,283	0,3448	0,0271	0,0616
14	-0,7456	0,339	0,3793	$5,9116 \times 10^{-3}$	0,0403
32	-0,5025	0,390	0,4138	0,0104	0,0240
24	-0,1582	0,465	0,4483	0,0510	0,0166
12	-0,1445	0,468	0,4828	0,0196	0,0148
28	0,1426	0,532	0,5172	0,0489	0,0144
31	0,3530	0,578	0,5517	0,0607	0,0262
13	0,4269	0,594	0,5862	0,0422	$7,8109 \times 10^{-3}$
16	0,4327	0,595	0,6207	$9,0649 \times 10^{-3}$	0,0254
2	0,7614	0,664	0,6552	0,0436	$9,1439 \times 10^{-3}$
27	0,7716	0,666	0,6897	0,0112	0,0232
25	0,9627	0,704	0,7241	0,0144	0,0199
15	1,1707	0,743	0,7586	0,0187	0,0157
11	1,2513	0,757	0,7931	$1,4552 \times 10^{-3}$	0,0359
10	1,6025	0,814	0,8276	0,0209	0,0135
1	1,8901	0,854	0,8621	0,0262	$8,2136 \times 10^{-3}$
29	2,1383	0,883	0,8966	0,0211	0,0133
20	2,1725	0,887	0,9310	$9,6041 \times 10^{-3}$	0,0440
9	2,3869	0,908	0,9655	0,0228	0,0572
17	3,3577	0,969	1,0000	$3,7951 \times 10^{-3}$	0,0306

Maior diferença obtida : 0,0710

Valor crítico : 0,2816 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov

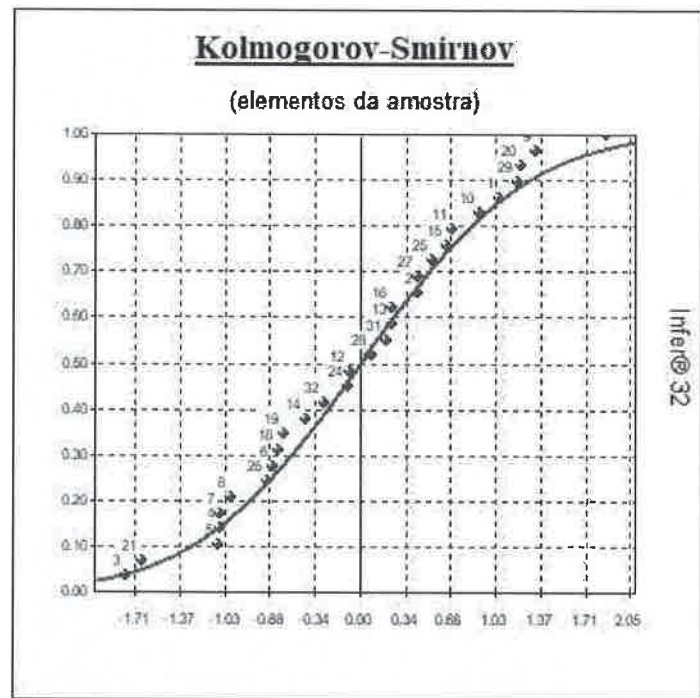


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 15
Número de elementos negativos .	: 14
Número de sequências	: 14
Média da distribuição de sinais	: 14,5
Desvio padrão	: 2,693

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior	: -0,3721
Limite superior .	: -0,7508
Intervalo para a normalidade :	[-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado)	: 0,1857
Valor z (crítico)	: 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

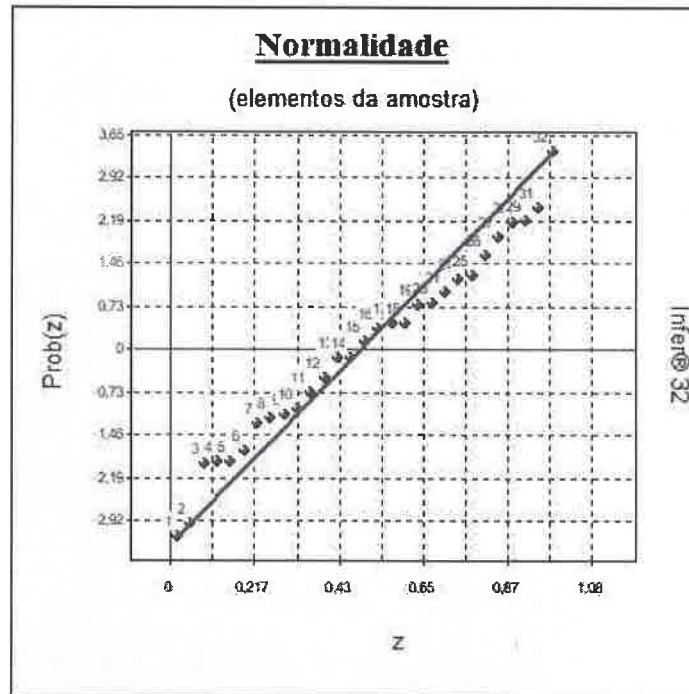
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7763
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,74 4-DU = 2,26

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

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

Gráfico de Auto-Correlação



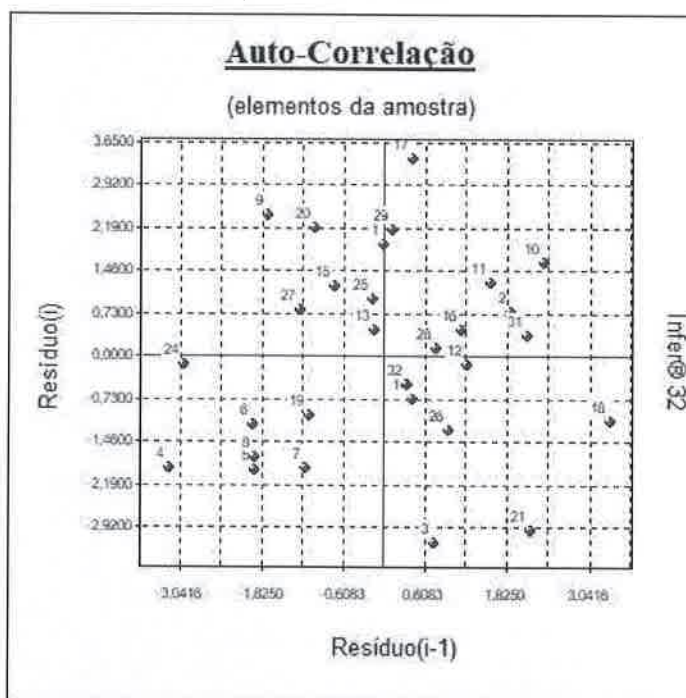
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



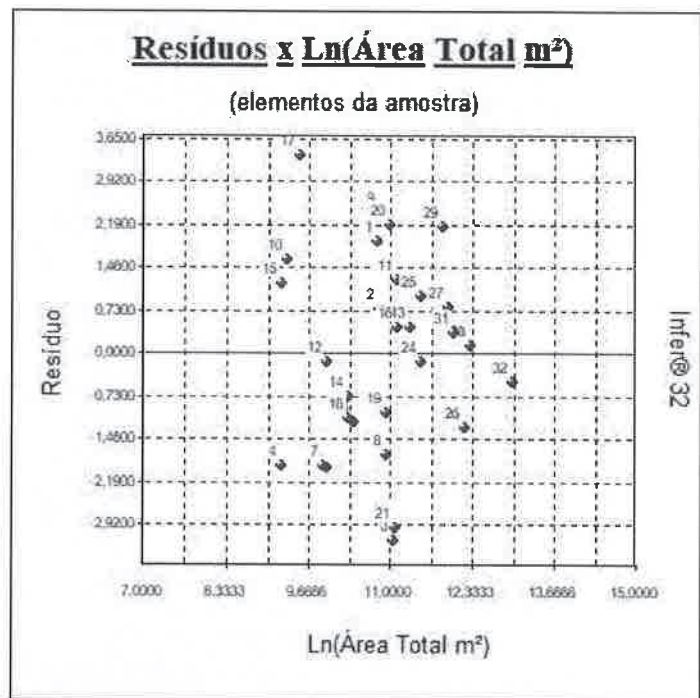
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



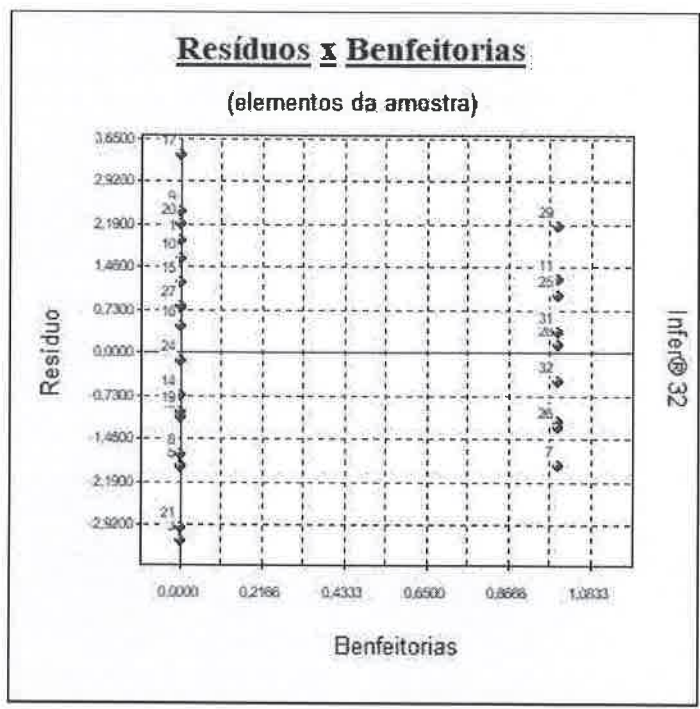
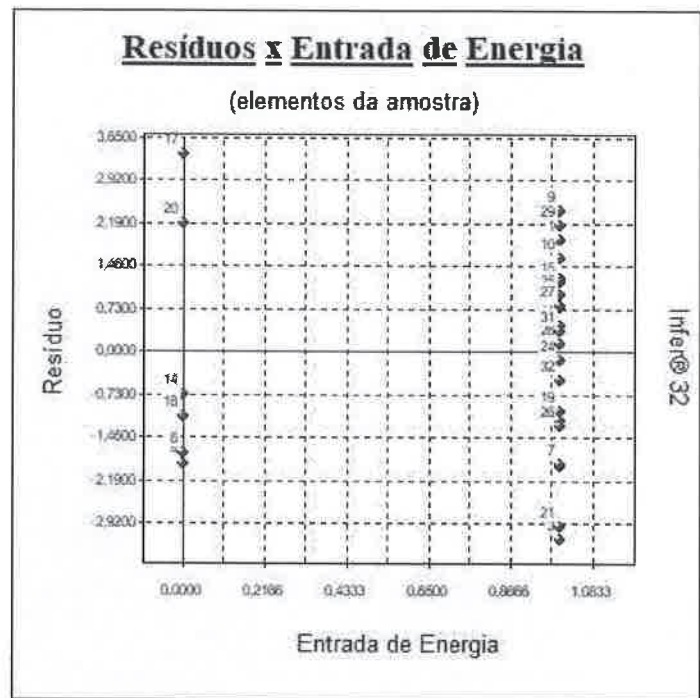


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Resíduos x Variáveis Omitidas

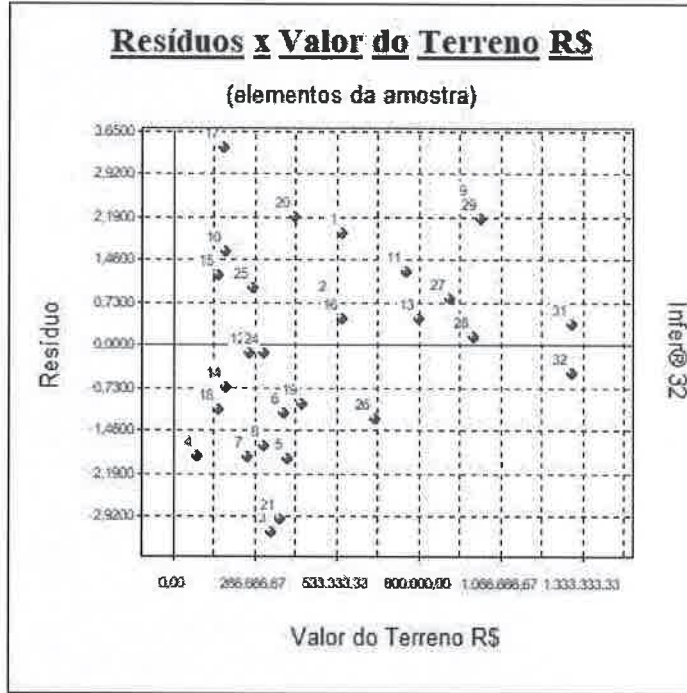


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m ²	10.000,00	430.000,00	27.552,00
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto
Benfeitorias	Não	Sim	Não

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total m² = 27.552,00
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = Perto
- Benfeitorias = Não

Outras variáveis não usadas no modelo :



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



• Valor do Terreno R\$ = ???

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Rural
= 10,57

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 34,800 - 2,7930 \times Ln([Área\ Total\ m^2]) + 1,7064 / [Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + 3,9008 \times [Entrada\ de\ Energia] + 1,3028 \times [Benfeitorias]$

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

Mínimo : 9,79
Máximo : 11,35

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3
Regressão Grau II

Para uma Área de 27552, teremos :
Valor de Mercado obtido = 291.279,29
Valor de Mercado mínimo = 269.815,74
Valor de Mercado máximo = 312.742,84

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite
Área Total m ²	10.000,00	430.000,00	27.552,00	Dentro do intervalo
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00	Dentro do intervalo
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo
Benfeitorias	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Total m ²	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Aprovada
Entrada de Energia	Aprovada
Benfeitorias	Aprovada

* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de -



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



**50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
 Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.**

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Total m ²	13,40	2,90	10,57
Distância ao Asfalto (km)	18,68	10,26	10,57
Entrada de Energia	6,67	10,57	10,57
Benfeitorias	10,57	11,87	10,57

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total m ²	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Dentro do intervalo	Aprovada
Entrada de Energia	Dentro do intervalo	Aprovada
Benfeitorias	Dentro do intervalo	Aprovada

**** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
 Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.**

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total m ²	10,21	10,94	0,73	6,93
Distância ao Asfalto (km)	10,39	10,76	0,37	3,52
Entrada de Energia	10,32	10,82	0,50	4,78
Benfeitorias	10,22	10,93	0,71	6,69
E(Valor Unitário R\$/m ²)	8,08	13,06	4,98	47,11
Valor Estimado	9,79	11,35	1,56	14,74

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:

O E(Valor Unitário R\$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Laudo de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 74-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Varição da variável dependente (Valor Unitário R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m ²	-1,0137x10 ⁻⁴	-0,2642%
Distância ao Asfalto (km)	-0,1066	-0,0404%
Entrada de Energia	3,9008	0,3690%
Benfeitorias	1,3027	0,0000%

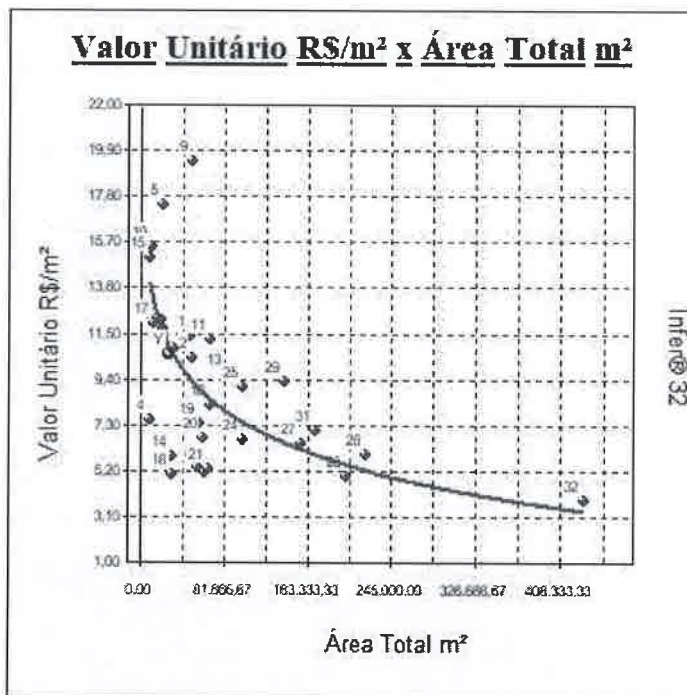
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103



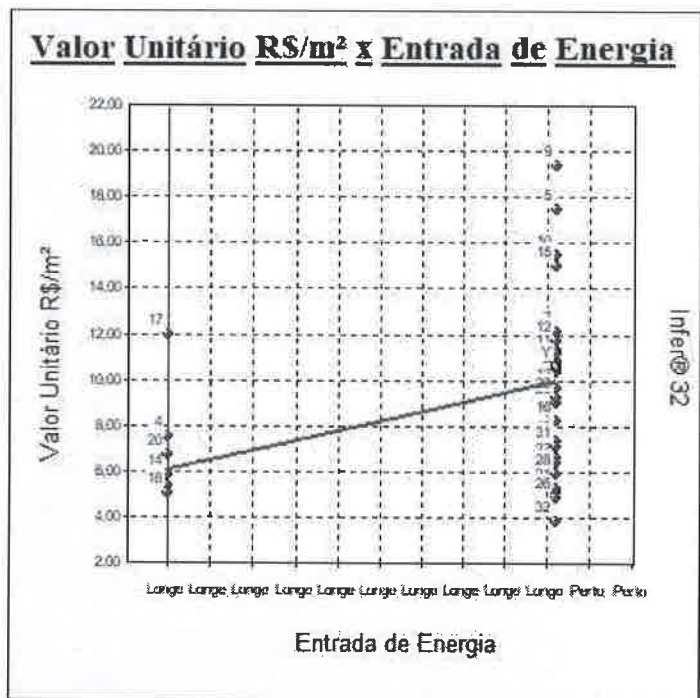
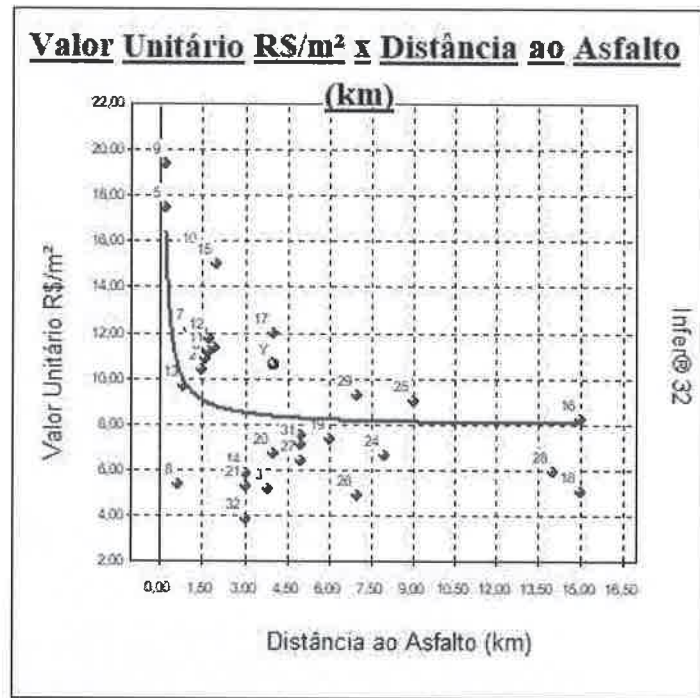


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



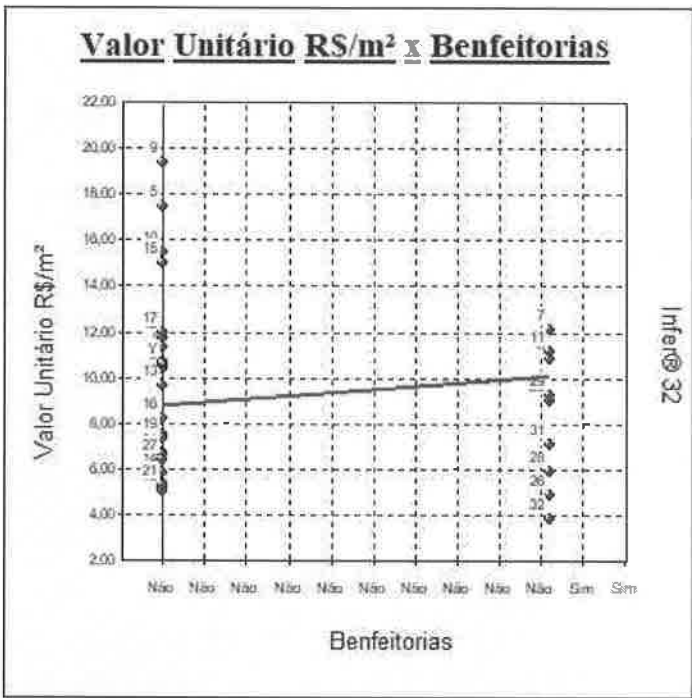


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Curvas de Nível

- Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total m² = 53125,2877
 - Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
 - Entrada de Energia = 0,7931
 - Benfeitorias = 0,3103

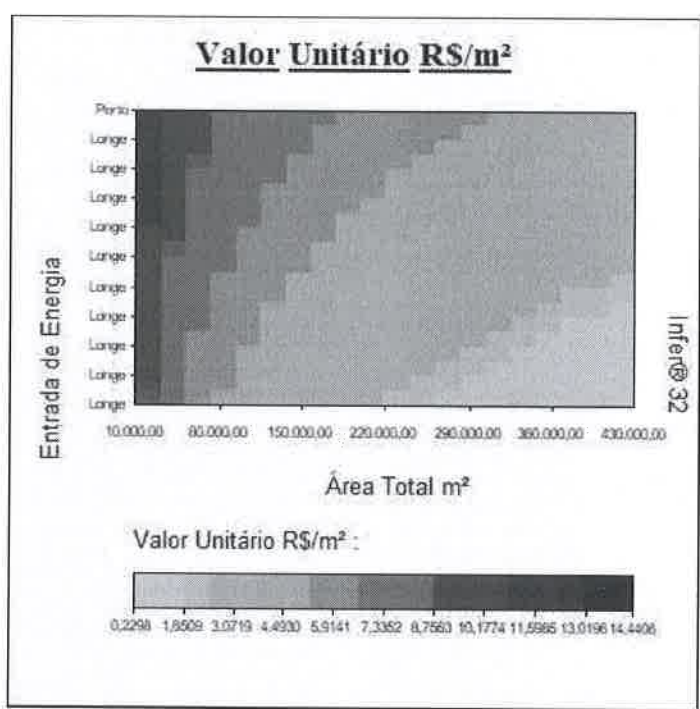
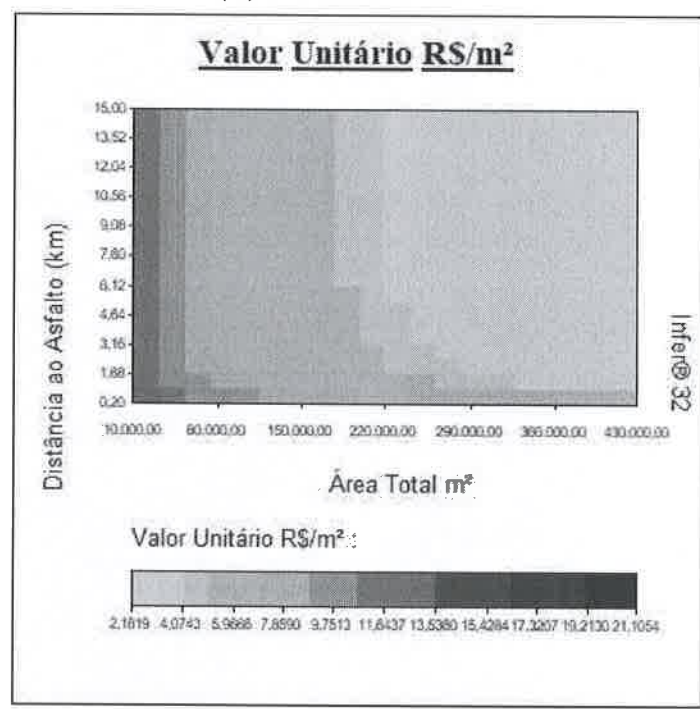


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



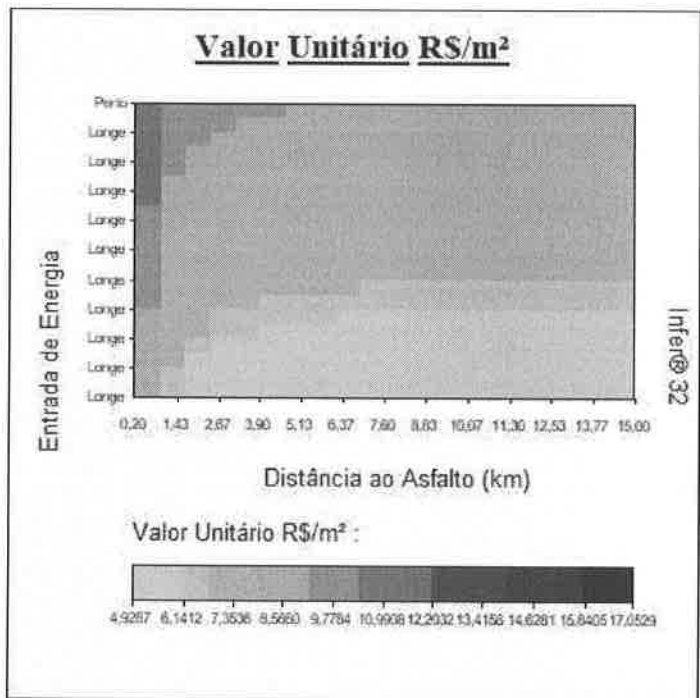
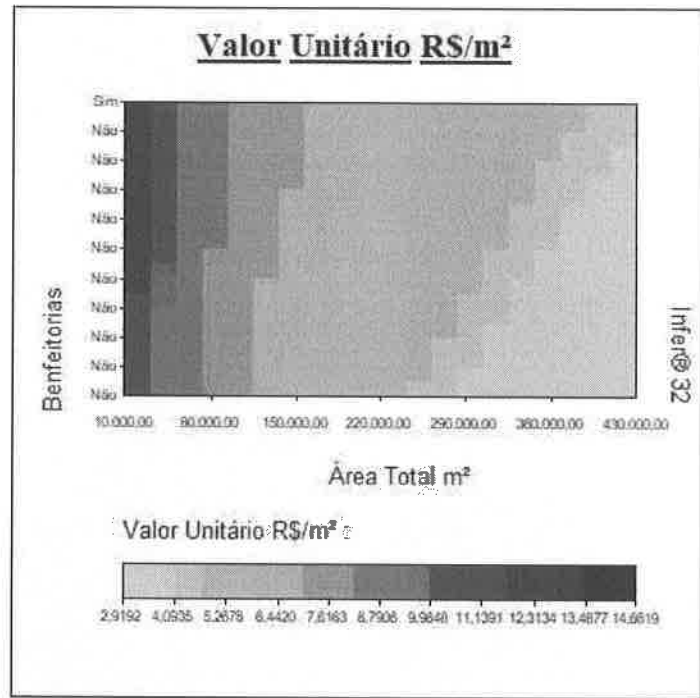


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



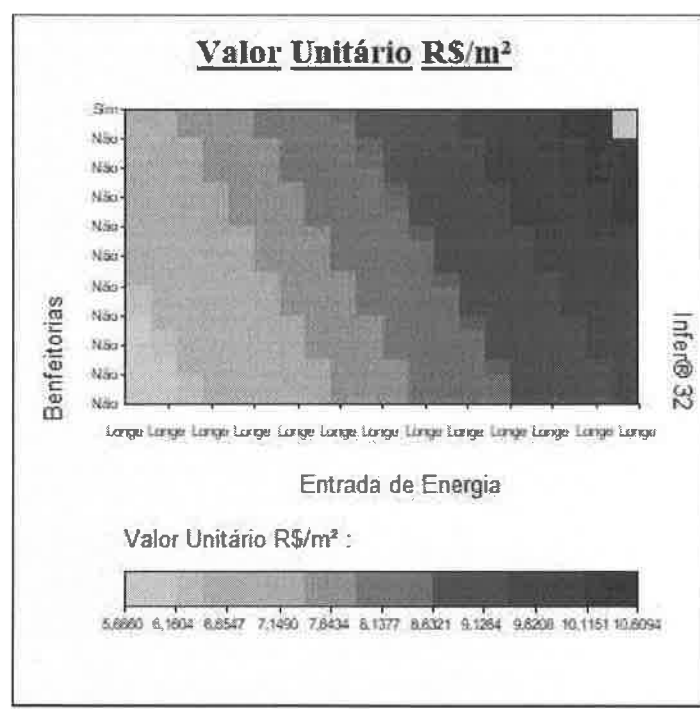
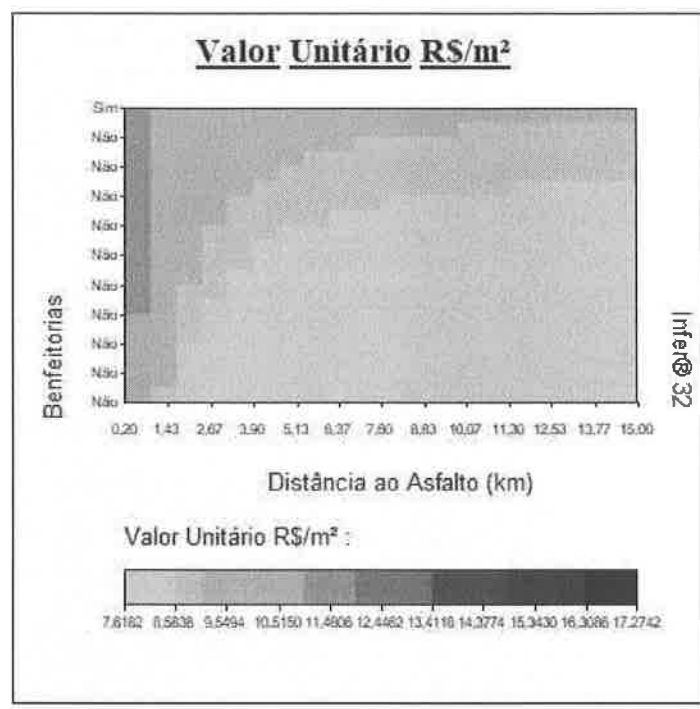


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 80-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

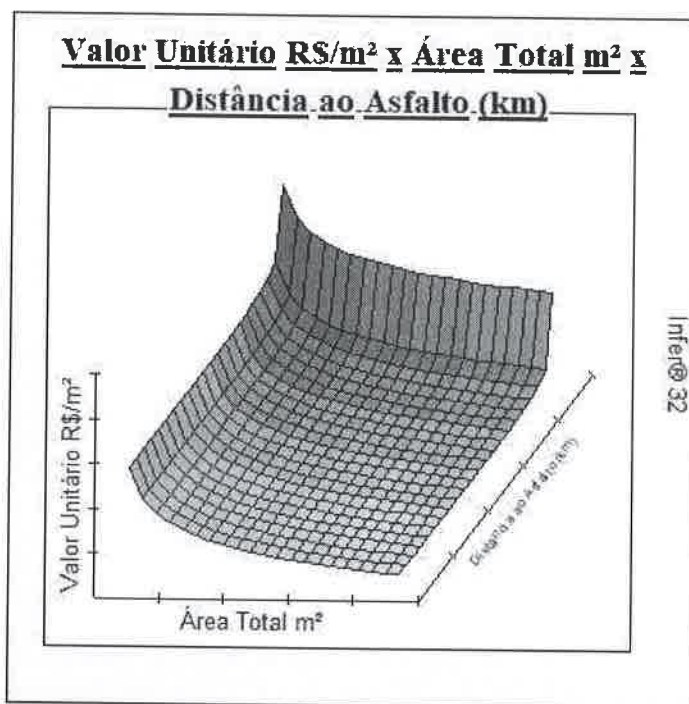
(48) 3665-1751 / 3665-1743



- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário R\$/m² : [3,8400 ; 19,4000]
- Área Total m² : [10000,0000 ; 4,3000x10⁵]
- Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
- Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
- Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]



Não foi possível processar os dados deste item. Erro durante cálculos. Provavelmente os dados estão inconsistentes.

Não foi possível processar os dados deste item. Erro durante cálculos. Provavelmente os dados estão inconsistentes.



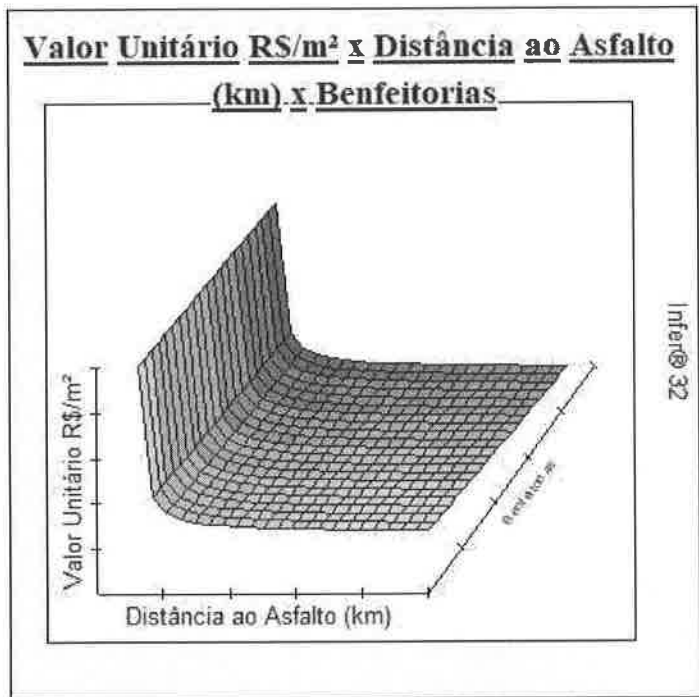
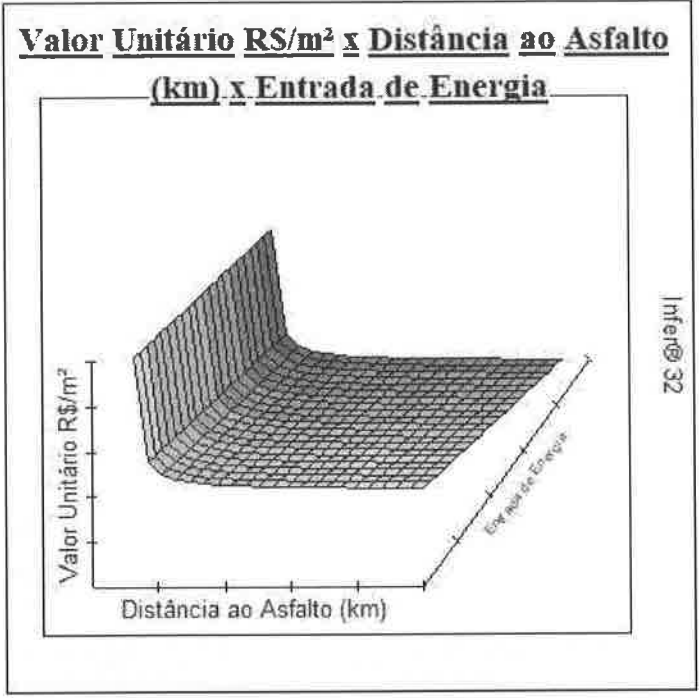
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

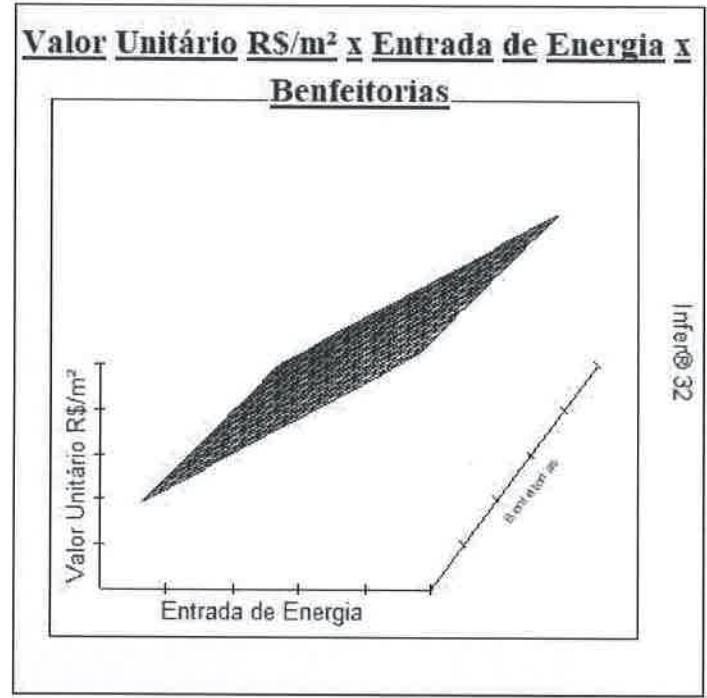




SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis



Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

05 de agosto de 2020.

DATA DA VISTORIA:

28 de julho de 2020.

OBJETO:

Terreno Rural, sem benfeitorias, com área total de 43.750,00 m², localizado na Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu- SC, matriculada sob o nº 18.068 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu.

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado.

METODOLOGIA (S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 - Partes 1, 2 e 3.

LOCALIZAÇÃO:

Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC.

ÁREA (S):

Área Total: 43.750,00 m²

Área de Reserva Legal: 8.750,00 m²

Área de Preservação Permanente (APP): A ser levantada.

Área Útil do Terreno: 35.000,00 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula 18.068 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu;
- CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2;
- NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;
- Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural.

MERCADO:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 351.496,38.

Estimado: R\$ 383.942,78. (Adotado)

Máximo: R\$ 419.384,28



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC



28 de jul de 2020 11:02:32
-27°21'44,29024"S -48°39'2,11007"W
Avenida Areias de Cima
Biguaçu
Santa Catarina

SIGEP 4167
Imóvel: Terreno Rural, sem benfeitorias
Matrículas: (S) Matrícula 18.068 - Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu.
CCIR - INCRA: 950.033.154.318-2 – **NIRF – Receita Federal:** 6.784.730-7
Endereço: Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC
Interessado: Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo: Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.
Método Utilizado: Comparativo Direto de Dados de Mercado

Valor Adotado: **R\$ 384.000,00 (Trezentos e oitenta e quatro mil reais).**



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da Coordenadoria de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), pertencente à Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Secretaria da Administração do Estado de Santa Catarina (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor de mercado* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

"Valor de mercado: "valor de mercado: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

4. FINALIDADE:

Subsidiar processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pelo Setor de Bens Imóveis e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

"A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação. "

5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno rural com área territorial de 43.750,00 m² localizado Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC, distante cerca de 22 km do centro deste município, destes aproximadamente 4 km é de estrada de chão, matriculado sob o nº 18.068 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu, com CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural de nº 950.033.154.318-2 e cadastro junto à Receita Federal de nº 6.784.730-7.

O terreno apresenta geometria triangular e topografia com uma maior parte plana e uma pequena área que configura um declive acentuado, a qual dá acesso à rua alameda das estivas, possui uma área de Área de Preservação Permanente-APP a ser levantada, bem como uma Área de 8.750,00 m² referente a 20 % do imóvel, objeto desta presente avaliação, que constitui Área de **Reserva Legal**, em que se compõe **através de compensação**, recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob o nº 18.069, segundo a Lei nº 12.727, DE 17 de Outubro de 2012, que em seu art. 12 dispõe o seguinte:

"Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:

I - Localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). "



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



O terreno encontra-se cercado por uma estrutura de mourões de madeira e arame farpado em quase todo o perímetro, fazendo divisa, na área não cercada, com um terreno maior completamente cercado, pertencente a matrícula 22.466 de mesma titularidade do imóvel objeto desta avaliação.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

5.3 Caracterizações da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia e um centro de recuperação para dependentes químicos.

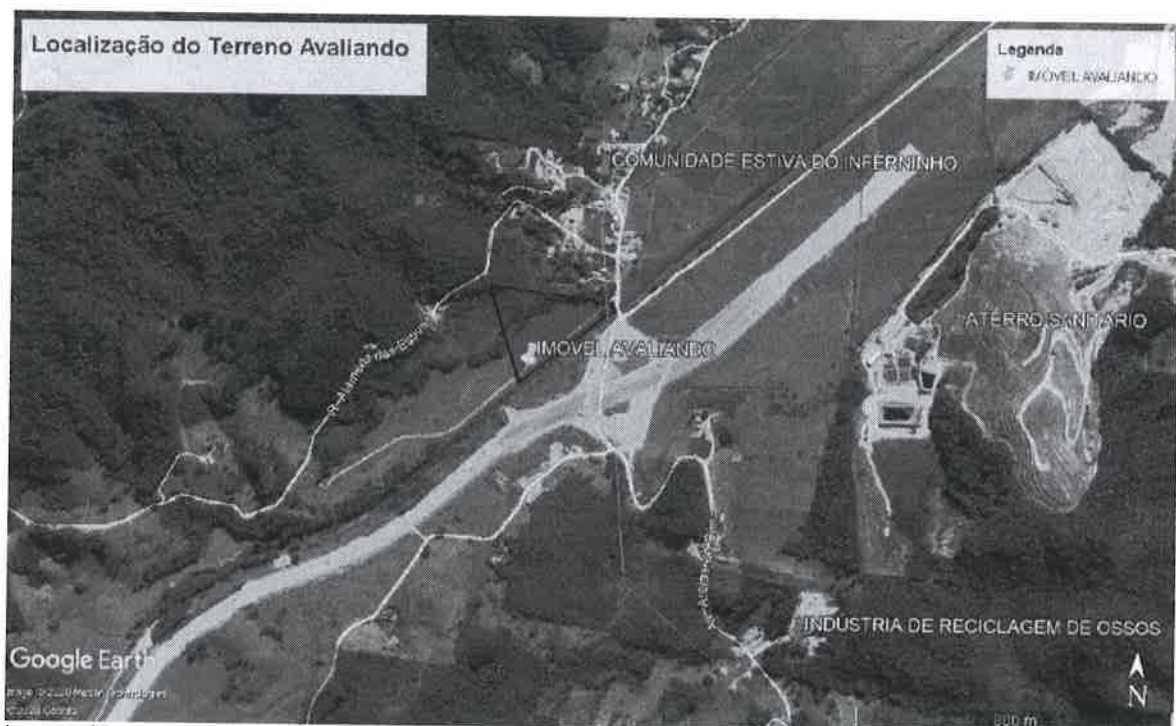


Imagem 01 – Localização do Imóvel avaliando.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi fechada há aproximadamente 13 anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuquinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.

Quanto à vegetação predominante na região pode-se citar a Floresta Ombrófila Densa, de Terras Baixas, associado a Sedimentos Aluvionar com formação florestal Alta ou Arbórea, conforme imagem 02, mapa que faz parte integrante da dissertação de mestrado em geografia "Hidrologia das águas superficiais da Bacia do Rio Inferninho, Biguaçu-SC - 2006" do autor Diogo Barnetche.

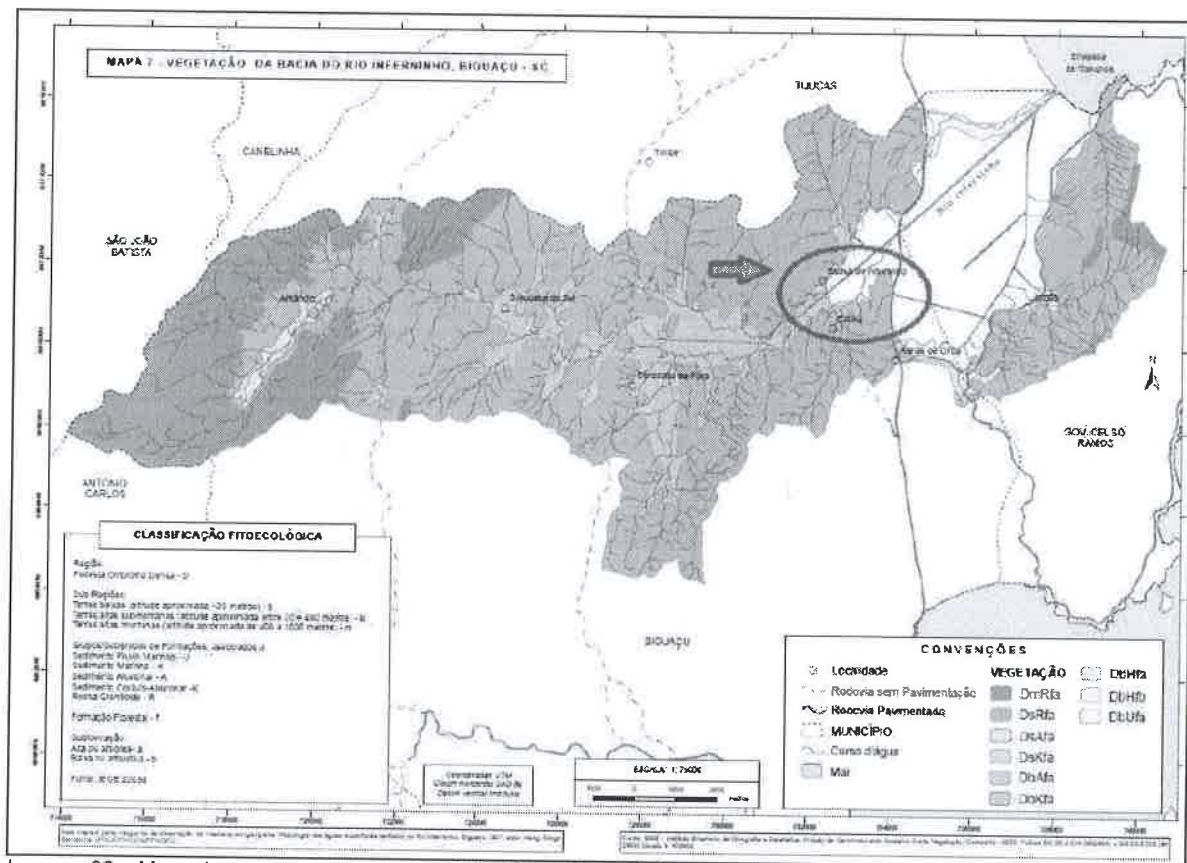


Imagem 02 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

Conforme o estudo citado anteriormente publicado por Diogo Barnetche, as principais atividades econômicas desenvolvidas na bacia do Rio Inferninho são o plantio de Eucalipto e



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Pinus, a Pecuária extensiva, a rizicultura próxima a foz e a carcinicultura, dentre essas pode-se destacar pecuária.

Outro fator importante é que o canal do rio foi retificado, ou seja, canalizado, fazendo com que o escoamento que antes era retardado pelo meandramento natural do canal, deixe de provocar inundações na planície. Entretanto, esse processo pode evitar temporariamente que ocorram inundações na área em que o rio foi canalizado, porém nas áreas à jusante, ou seja, para baixo, no sentido para onde o rio corre, a inundação provavelmente será maior já que no trecho em que o rio foi canalizado sua velocidade aumentou. O que pôde ser observado na vistoria em entrevistas com moradores locais, os mesmos informaram que as cotas de enchentes chegam a 1,5 metros (um metro e meio de altura).

Dentre os pontos negativos da região pode-se destacar dois: O aterro sanitário e a indústria de beneficiamento de restos de animais para produção de farinha de ossos, que segundo os moradores a depender da direção dos ventos infesta os ares da região. O imóvel avaliando encontra-se cerca de 2,8 km de distância dessas duas localidades.

Por outro lado, há um empreendimento de grande porte sendo construído próximo ao terreno; o Contorno Rodoviário De Florianópolis, que é uma nova rodovia, em pista dupla, Classe 1A, iniciando no km 177+760 da BR-101 e terminando no km 220+000, com aproximadamente 50 km de extensão, o qual se desenvolverá pelo Vale do Rio Inferninho em Biguaçu, passando pelo Vale do Rio Biguaçu, seguindo pela região de Forquilhas em São José, prosseguindo a leste do Espigão da Pedra Branca, pela Vale do Rio Maruim, Rio Passa Vinte e Rio Aririú em Palhoça, retornando à diretriz da BR-101 nas proximidades da margem direita do Rio Aririú, a aproximadamente 1 km ao norte da antiga praça de pedágio.

De acordo com termo de ajuste de conduta parcial assinado entre o Ministério Público Federal (MPF) e a concessionária da obra, Autopista Litoral Sul, em 20/02/2020, prevê a conclusão total da obra até maio de 2023.

O imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se em uma área delimitada pelo empreendimento e denominada de Área de Influência Direta (AID), conforme imagem 03, que compreende as áreas reais ou potencialmente ameaçadas pelos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, bem como das atividades associadas e decorrentes.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

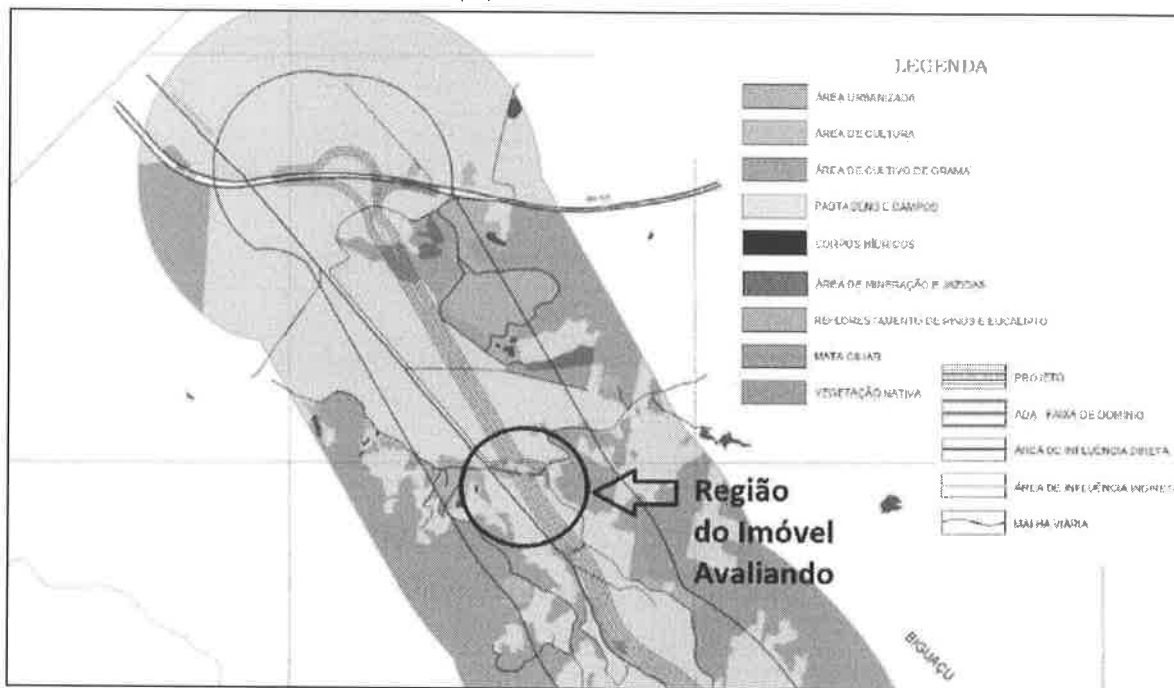


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

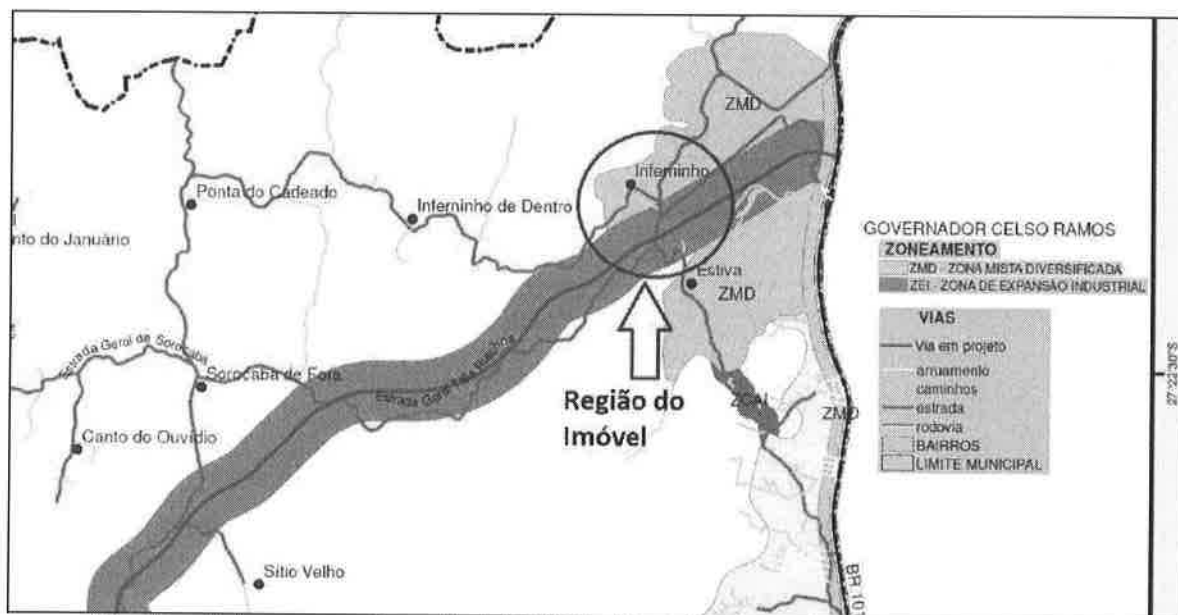


Imagem 04 – Plano diretor de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

PLANO DIRETOR										
Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo										
	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	CABARITO Nº DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice de aproveitamento básico)	Iam (índice de aproveitamento máximo)			
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/8 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	12 + 8	4	6	20% (g)	360	12
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros		60%	12 + 8	5	8	20% (g)	720	15
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	8 + 4	4	6	20% (g)	360	12
ZCC - ZONA DE CORRIDOR COMERCIAL	(a)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	20%	360	12
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	15%	360	12
ZI - ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		70%	4	1,5	-	10%	1500	24
ZEI - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	20%	5000	24

Imagem 04 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

- a) Matrícula de nº 18.068 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.
- b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2
- d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;
- e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;
- f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- g) Verificação dos aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra inserido;
- h) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia, sistema viário e outros;
- i) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- I. O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- II. Foi considerada a área total informada na matrícula de **43.750,00 m²**;
- III. Devido os dados coletados, para composição da amostra, apresentarem no anúncio o somatório da Área Total do terreno ofertado, será considerado embutido no valor unitário, obtido pela inferência estatística, o valor das Áreas de Preservação Permanentes – APP' s e Áreas de Reserva Legal;
- IV. Será realizado o georreferenciamento do terreno, o que implicará revisão desta avaliação caso a área divergir da matrícula;
- V. O terreno encontra-se desocupado, sendo utilizado por moradores locais para criação de gado;
- VI. Não foi realizada pesquisa de viabilidade junto a prefeitura, baseando-se apenas com as informações colhidas no plano diretor da cidade;
- VII. Foi considerado na presente avaliação o **valor da terra nua**, dentro dos critérios e variáveis escolhidas no método comparativo direto de dados de mercado, desconsiderando qualquer tipo de benfeitoria e não entrando, portanto, no mérito da avaliação de culturas, semoventes, pastagens, dentre outros que compõe o universo dos imóveis rurais;
- VIII. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos públicos envolvidos.
- IX. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.
- X. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel, objeto desta avaliação, caracterizando a sua independência.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

XI. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

XII. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Foi considerado que o imóvel possui vocação para fins rurais, mais especificamente para criação de gado, de acordo com as características do terreno identificadas in loco e a documentação acolhida, apesar de que houve alteração do uso e ocupação do solo através do plano diretor de 2014 já citado, em que a região passou a ser caracterizada como zona de expansão industrial, entretanto, é válido ressaltar e citar alguns aspectos negativos do terreno para o atual momento da avaliação como o acesso que ainda é dificultoso, a região que apresenta risco de enchentes, o terreno estar próximo ao aterro sanitário e indústria de reciclagem de ossos e não estar concluído o anel viário, com previsão para conclusão em 3,5 anos - o que gera uma expectativa de valorização para o terreno, mas não a valorização imediata, pois é considerada como uma área de expansão, visto que os preços das terras de mesma características do imóvel avaliando, ofertados próximos ao empreendimento, não apresentam supervalorização de acordo com a pesquisa realizada para compor o universo amostral desta avaliação.

Vale ressaltar que o Brasil se encontra atualmente em situação de quarentena devido à pandemia causada pelo vírus COVID-19, com o comércio quase que integralmente fechado desde 01 de março de 2020, retornando, aos poucos, gerando, com isso, incertezas em vários ramos da economia brasileira.

Portanto, diante do exposto, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de terras rurais da cidade de Biguaçu, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que significa dizer que a liquidez do imóvel é moderada e com uma absorção de médio a longo prazo.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

9.1 Informações utilizadas no Laudo:

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 11-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

Para a avaliação do imóvel, foi adotado o “**Método comparativo direto de dados de mercado**”, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Na utilização do Método Comparativo busca-se inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardem semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis. Normalmente é impossível conhecermos todas as ofertas de imóveis disponíveis em um determinado mercado, “população”, cabendo uma análise criteriosa para obter o maior número possível de elementos amostrais de forma que a pesquisa de mercado satisfaça as características do elemento avaliando.

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico. No caso da presente avaliação foi utilizado o software INFER 32, produzido pela empresa Ária Informática.

O INFER 32 é um software de estatística no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

“Avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, a Norma NBR 14653-1 conceitua:

"Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. "

"Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

A NBR-14.653-3/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.12 e 10.1:

*" 3.22 - Terra nua terra - Sem a consideração de benfeitorias
3.23 - Valor da terra nua diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais"*

Devido a impossibilidade de visitar todos os imóveis da amostra para se obter as características das benfeitorias e com isso definir um valor mais apurado para aqueles elementos da amostra que continham em sua benfeitorias, foi considerado no modelo estatístico (para fins de dedução do valor das benfeitorias aproximado) a variável qualitativa dicotômica "benfeitoria" apontando a existência ou não de benfeitoria no imóvel ofertado (Quando não havia a informação disponível nos anúncios, a informação era colhida através de ligação ao corretor ou proprietário da terra), uma vez que essa qualidade reflete diretamente no valor de mercado do imóvel.

9.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 32 (Trinta e dois) ao todo, foi necessário retirar os elementos 22, 23 e 30 pois se afastavam muito do intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de outliers e dos resíduos elevados em relação aos demais pontos. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

variáveis: Entrada de energia, distância ao asfalto; área e benfeitoria. Segue abaixo a descrição de cada uma delas:

Variável Dependente:

1. **Variável – Preço/m² (R\$):** Foi utilizado, como variável dependente, o preço ofertado por metro quadrado ofertado para cada elemento amostral.

Variáveis Independentes:

1. **Área Total:** Variável numérica, referente à área total do terreno, uma vez que foi verificado a linearidade da variável que quanto maior o terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado, utilizada a área total do terreno, considerando as áreas de APP' s e Reserva Legal.
2. **Entrada de energia:** Variável qualitativa dicotômica, considerando o acesso a rede elétrica de energia como perto ou longe, visto que os imóveis rurais que possuem acesso fácil à rede elétrica têm valores maiores, o que foi constatado no modelo;
3. **Distância ao asfalto:** Variável numérica referente à distância em km (quilômetros) do imóvel rural à via principal asfaltada, que se situa em direção aos grandes centros urbanos. Foi verificado que quanto mais próximo a esses acessos pavimentados maior é o valor dos imóveis;
4. **Benfeitoria:** Variável qualitativa dicotômica referente a existência ou não de benfeitorias, visto de acordo com gráfico de linearidade que quando o imóvel possui benfeitoria os valores tendem a serem maiores.

9.3 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(5,1859 - 0,3270 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] +$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}]$

Intervalo de confiança de 80,00%;

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m ²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

9.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,8718$ o que significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado. O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

9.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,7600$ evidencia que a equação encontrada explica 76,00% da variação dos desvios em relação à média, sendo 24,00% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3,7 \times 10^{-5}\%$ aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 15-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

Teste bicaudal - significância 20,00%

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3178

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m ²	b1	-7,506	9,6x10 ⁻⁶ %	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	2,0x10 ⁻² %	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de β diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste unicaudal - significância 20,00%

Coefficiente t de Student: t (critico) = 0,8569

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total m ²	b1	-6,222	9,9x10 ⁻⁵ %
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela 03 – Teste Unicaudal

9.8 Verificações da Autocorrelação:

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas. Conforme o gráfico de



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, **pode-se descartar a existência de autocorrelação.**

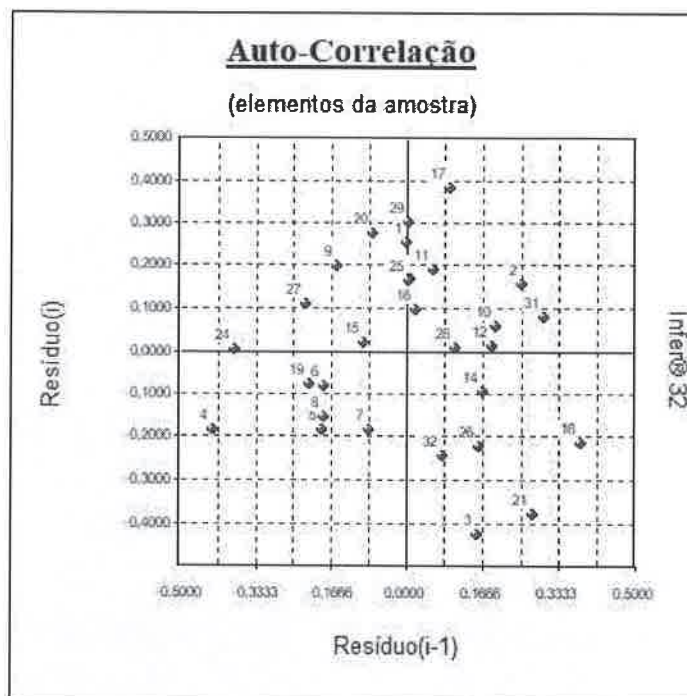


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

9.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

9.10 Homocedasticidade:

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

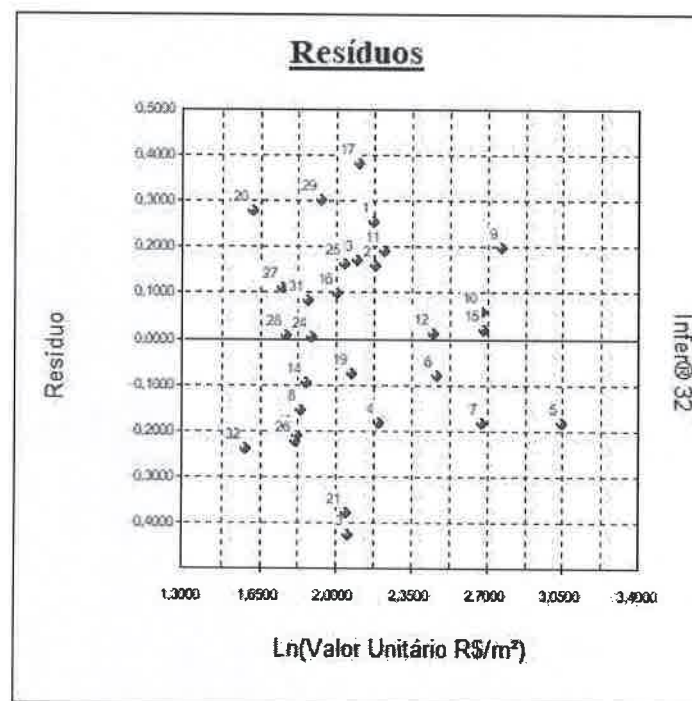


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

9.11 Linearidade:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

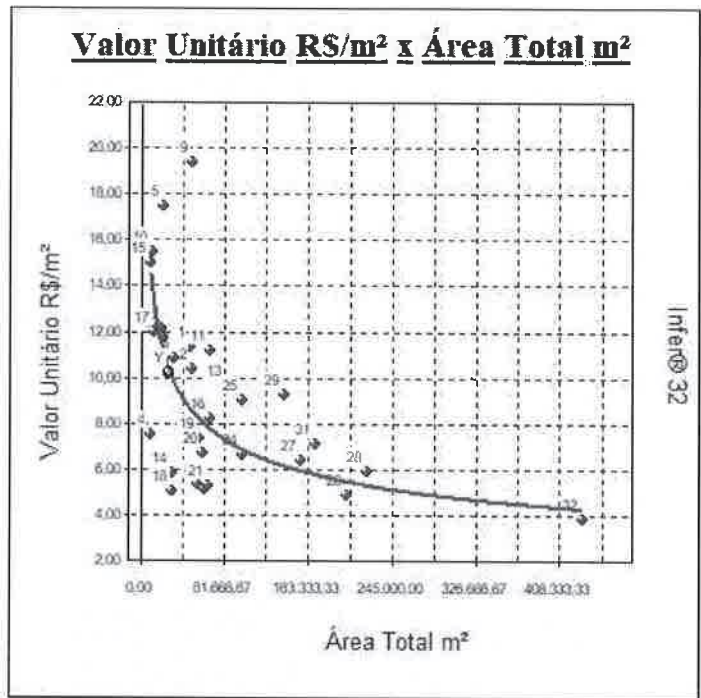


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno

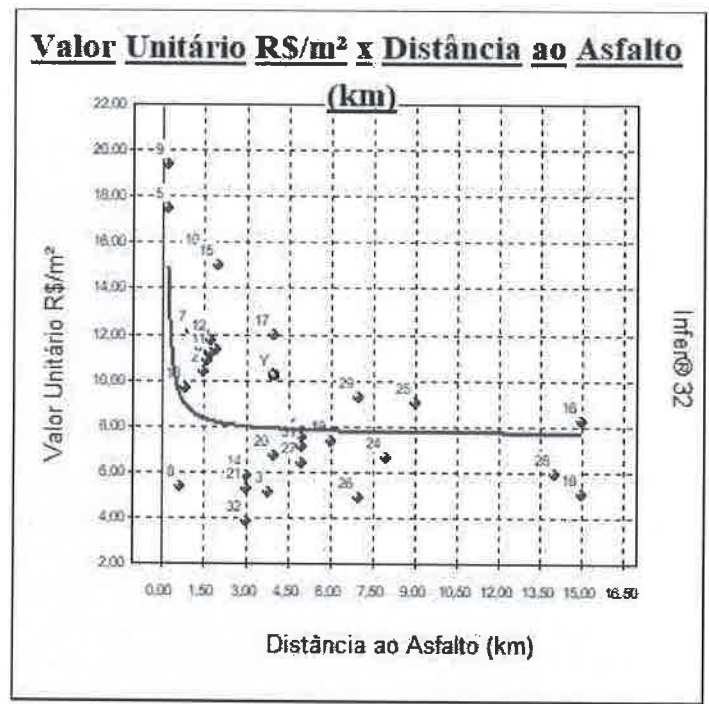


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância ao asfalto (km)

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 19-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

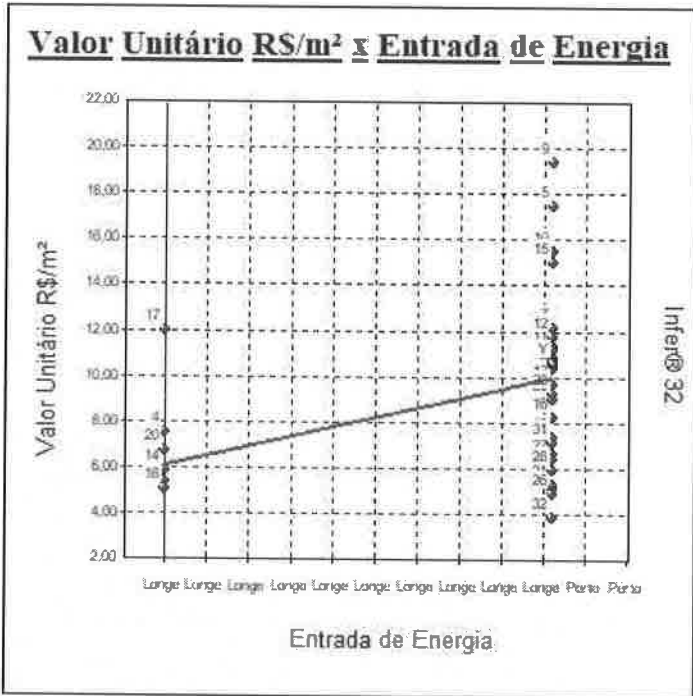


Gráfico 05 – Valor Unitário (R\$/m²) x Entrada de Energia.

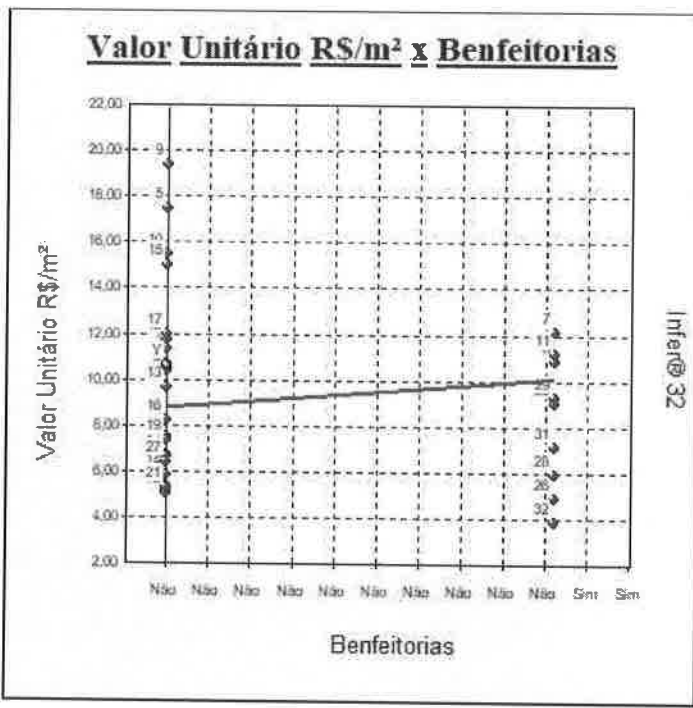


Gráfico 06 – Valor Unitário (R\$/m²) x Benfeitorias



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.12 Multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. Quando existir mais de duas variáveis independentes relacionadas fortemente, pode haver a multicolinearidade, o que é comum ocorrer em avaliações de imóveis. A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

Conforme item A.2.1.5.2 da NBR 14653-2/2011, a verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

A tabela 5, logo abaixo, representa a matriz da colinearidade do modelo encontrado, pode-se notar que todos os valores relacionados entre as variáveis independentes se mostraram abaixo de 0,80, portanto, indício de ausência de multicolinearidade.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

9.12 Intervalos de Confiança:

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%. Para o terreno avaliando com área total de 43.750,00 m², localizado na área rural de Biguaçu:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

Imóvel avaliando:

- Área Total m² = 43.750,00
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = perto

Mínimo: 8,03/m² x 43.750,00= R\$ 351.496,38;

Estimado: 8,78/m² x 43.750,00= R\$383.942,78 (Amplitude de 17,61 %);

Máximo: 9,59/m² x 43.750,00= R\$419.384,28.

Segundo item A.10.1.1 da NBR 15653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

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

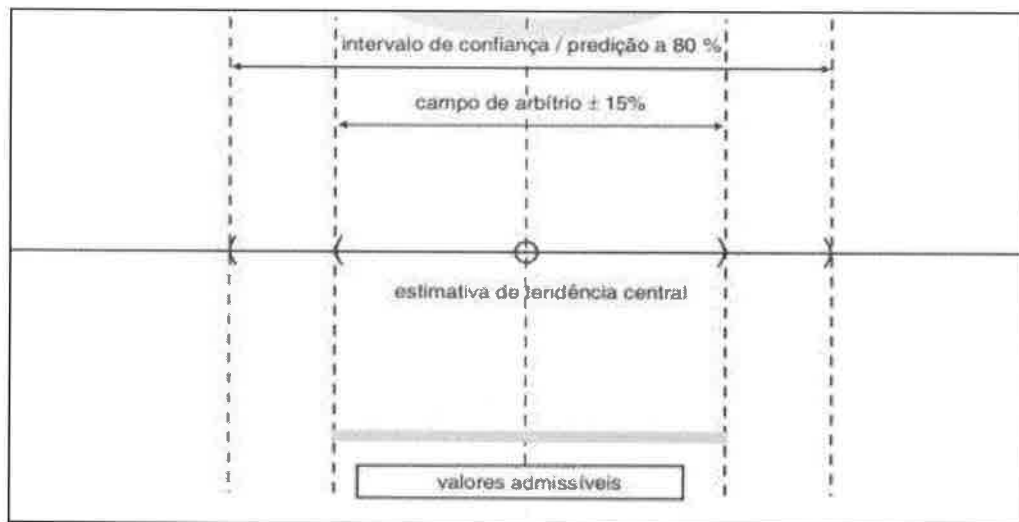


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Por esse motivo, como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme citado no início deste capítulo.

Mínimo: R\$351.496,38 x 0,85 = R\$ 298.771,92;

Estimado: 383.942,78 = R\$383.942,78 (Amplitude de 30 %); +-15%

Máximo: R\$419.384,28 x 1,15 = R\$ 482.291,92.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R\$ 9,30/m², multiplicado pela área total de 43.750,00 m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

$$VT = Vu \times AT$$

VT: Valor do Terreno

Vu: Valor Unitário R\$/m²

AT: Área Total do Terreno

$$VT = 8,78/m^2 \times 43.750,00 = R\$383.942,78.$$

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 384.000,00 (Trezentos e oitenta e quatro mil reais).

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

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO

LAUDO:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



11.1 Grau de Fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$2(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1,2,3,4,5 e 6		GRAU II



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

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

11.2 Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 17,61% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2019.

Intervalo de Confiança de Grau de precisão para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 8,03/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 8,78/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 9,59/m².

Logo: $\text{Ampl. IC/Estimativa} = \frac{9,59 - 8,03}{8,78} \times 100\% = 17,61\%$

8,78

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como a Amplitude IC/Estimativa é menor que 30% foi atingido grau III na precisão da estimativa de valor.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



12. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II – *Matriculas e Certidões*;

ANEXO III – *CND – Certidão Negativa de Débitos Federais*;

ANEXO IV – *CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural*;

ANEXO V – *Pesquisa de Terrenos*;

ANEXO VI – *Modelo de inferência estatística (Infer 32)*;

Florianópolis, 05 de agosto de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Entrada do terreno.



Figura 02 – Acesso ao terreno.



Figura 03 – Rio Inferninho – limite do terreno.



Figura 04 – Rio Inferninho – limite do terreno.



Figura 05 – Vista de dentro do terreno.



Figura 06 – Vista de dentro do terreno.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO II - MATRÍCULAS E CERTIDÕES



Para verificar a autenticidade, acesse o link: http://certificadocpf.sic.gov.br/validar
Informe o código: 355234AF-0027-0004-076854



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Passaia - CPF: 002.680.610-78

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 18.068, datada de 01 de setembro de 2004, conforme imagem abaixo:

Formulário de registro de imóveis com campos para identificação do imóvel, transmissões, aquisições e averbações. Inclui o número da matrícula 18.068 e a data de registro 01 de setembro de 2004.

Documento Assinado Digitalmente por Leticiana Siveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8858 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: http://www.nbigua.com.br
Página 1/3
15/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portaltransparencia.org.br/portaltransparencia>
Informe o código 35203A9F-00F7-0029-000A14



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-78

CONTRATAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 157.068

127v

à fl. 47, do Livro n.º 9183, em 21/01/2010. **TÍTULO DA TRANSMISSÃO:** compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Airton José dos Santos, às fls. 030 a 036, do livro n.º 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RR-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabela Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 0018001v., datada de 20 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 249.375,00. **OBSERVAÇÕES:** a) A Área de Reserva Florestal Legal correspondente a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula acha-se citada na Averbação n.º AV-2-10.005 supra; b) da Escritura que originou o presente Registro, consta que o imóvel objeto da presente Matrícula acha-se cadastrado no INCRA sob n.º 950.033.154.318-2, e na Receita Federal sob nº 8.794.730-7 e da Escritura de RR-Ratificação referente a este Registro consta que a Adquirente tem ciência da referida Área de Reserva Florestal Legal. **Emolumentos:** R\$ 554,68. **Selo de Fiscalização:** R\$ 1,00. **PROTOCOLOS:** prenotados sob n.ºs. 59.971 a 60.009, pags. 82 a 84, do livro n.º 01-K, datadas de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.

ASSCREVENTE: *[Assinatura]*

R.4-18.058 - Biguaçu, 16 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALFERDS S.A. sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 11.196.242/0001-98, com sede na Rua Mauro Ramos, n.º 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Leites Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.858-048/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 885.534.547-45, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 28/01/2010, no 2º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 9153, fls. 65, Aló 50. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 82.951.351/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4600, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG n.º 011.1838957-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 849.185.099-81, residente e domiciliado na Rua Lúcio Mendes, n.º 131, Pântano do Sul, Florianópolis, neste Estado, que exerce a função de Diretor de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração, designado conforme ASO n.º 058 do Excm. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 18/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fl. 154, sob n.º 00089, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado.

TÍTULO: permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada às fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 16 de fevereiro de 2010 e Escritura de RR-Ratificação lavrada a fls. 196ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabela Elza Fernandes de Alcântara e Faria. **VALOR:** R\$ 1.865.000,00, representado por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, situado neste Município, no distrito de Queporanga, no lugar de Itaquinhos, com a área superficial de 205.995,60m², cuja descrição consta da Escritura de RR-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs. 22.466, 22.467 e 15.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal citada na Averbação n.º AV-2-10.005 supra. **Documentos mencionados na Escritura, em nome da Transmitente:** Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, em nome da Adquirente; Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de Isenção de ITBI n.º 599/89, de 28/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "c", § 2º do artigo 10 da Lei Complementar n.º 198/97, com a redação dada pela LC 181/97. **Emolumentos:** isento. **Selo de Fiscalização:** isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 61.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/09/2010. O Oficial *[Assinatura]* (Maurício Passaia).

Documento Assinado Digitalmente por Lina Maria Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 68160-130 - Biguaçu/SC. Fone: (48) 3285-8658 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br	Página 2/3 15/05/2020
---	--------------------------



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse <http://portal.registro.com.br/registro/validacao>
Informe o código: 35200MAP-0047-809F-9780814



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Passala - CPF: 002.680.810-78

Continuação da certidão de inteiro Teor da Matrícula 18.D68.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 178, § 1º, e 212 e 213 da Lei 8.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.



O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, 16 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Larissa S. Severina

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC. Página 3/3
Fone: (48) 3285-8050 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: <http://www.nbigua.com.br> 15/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse o site: bens.gestpatrim.com.br/validacao
Informe o código: 6A3E6609-0F00-915E90029F4



ESTADO DE SANTA CATARINA OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos.
OFICIAL TITULAR: MAURICIO PASSAIA
CPF: 002.580.610-76

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro nº 2 (Registro Geral) e os Livros de Transcrições desta Serventia, sobre o imóvel da matrícula número 18.068, datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - 02.951.351/0001-42, NÃO consta registro de ação real ou pessoal reipersecutória até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Linamará Silveira



Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

Validade: 30 dias

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center,
Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC,
Fone: (48) 3285-8658 - E-mail: rbigua@rbigua.com.br - Site: <http://www.rbigua.com.br>



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse <https://processo.e-tribuna.com.br/validacao>
Informe o código: 0754077D-A554-0309E7541056



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
OFICIAL TITULAR: MAURÍCIO PASSAIA
CPF: 002.560.610-78

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro 2 de Registro Geral e os Livros de Transcrições desta Serventia, o imóvel da matrícula número **18.068**, datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - 82.951.351/0001-42**, **NÃO** possui registro de ônus até a presente data.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Luanmara Siveira

Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center,
Centro, CEP 88180-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8650 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: <http://www.nbigua.com.br>



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO III – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 6.784.730-7
Nome do Imóvel: SÍTIO VERDE ESPERANCA

Município: BIGUACU
Área total (em hectares): 7,0

UF: SC

Contribuinte: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CNPJ: 82.951.351/0001-42

Reservado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 14:11:54 do dia 27/07/2020 <hora e data de Brasília>.
Válida até 23/01/2021.

Código de controle da certidão: **D1A9.20ED.2F42.444B**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV - CCIR - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

DADOS DO IMÓVEL RURAL		<small>2ª VIA - PÁG. 111</small>					
CADASTRO DO IMÓVEL RURAL 920.033.154.316-2	EMENDACÃO DO IMÓVEL RURAL Matrículas 18067 e 18068		DEFINIÇÃO DO PROCEDIMENTO DA 2ª VIA DE CADASTRO 26/07/2020		ÁREA CERTIFICADA 0,0000		
ÁREA TOTAL (m²) 7.1302	MUNICÍPIO MIRAFLORES		MUNICÍPIO DE ORIGEM DO IMÓVEL RURAL BIGUAÇU		D.C. 0,00		
ASSOCIAÇÃO PARA TACATAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estatuário do Intermúnico	MÓDULO RURAL (m²) 0,0429		MÓDULO FISCAL (m²) 12,0000		FRACÇÃO MÍNIMA DE FRAQUELAMENTO (m²) 0,00		
DETALHAMENTO JURÍDICO DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REQUERIDAS)		DATA DE REGISTRO 16/06/2010	CIVIL OU CIVILIZADO 108423	MATRÍCULA DE TRANSACÇÃO 18067	REGISTRO R4	VALOR DO PIS/PIS-COFINS 2	
		16/06/2010	108423	18068	R4	2	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²)		ÁREA POR FOLHA DE OCUPIÇÃO		ÁREA ÚTIL		ÁREA TOTAL	
7.1302		0,0000		0,0000		4,3750	
NOME DO DECLARANTE Secretaria Estadual de Desenv. Regional De Viderra		CNPJ 02.951.351/0001-42		TOTAL DE FOLHAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1			
NOME DO TITULAR SECRETARIA ESTADUAL DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE VIDERRA		TIPO DE TITULAR Proprietário do Imóvel (Individual)		CATEGORIA 100,00			
DADOS DE CONTROLE		DATA DE CADASTRO 02/09/2019		DATA DE VENCIMENTO 26/08/2020			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)		TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS		VALOR TOTAL			
45,02		4,07		53,27			
OBSERVAÇÕES							
1 - FOLHA 01 DO IMÓVEL RURAL NÃO ESTÁ SENDO UTILIZADA PARA O CULTIVO DE BARRA. TAXA. 2 - FOLHA 02 DO IMÓVEL RURAL NÃO ESTÁ SENDO UTILIZADA PARA O CULTIVO DE BARRA. TAXA. 3 - FOLHA 03 DO IMÓVEL RURAL NÃO ESTÁ SENDO UTILIZADA PARA O CULTIVO DE BARRA. TAXA.							
DECLARAÇÕES GERAIS							
1 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 2 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 3 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 4 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 5 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 6 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 7 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 8 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 9 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 10 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA.							
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS							
1 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 2 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 3 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 4 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 5 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 6 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 7 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 8 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 9 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA. 10 - O IMÓVEL RURAL NÃO É DESTINADO PARA O USO DE BARRA. TAXA.							

Número de Autenticidade
07710.18300.03933.04148



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Item nº	Região	Fonte imobiliária/valor endereço IRRF	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Potencial	Solo	Foto localização
1	Florianópolis	Kabral Imóveis (48) 3224-8878 (48) 9113-6648 (Renda)	Bairro Três Rios/Itapiciranga/SC	Chácara localizada no Bairro Três Rios/Itapiciranga em terreno de 42.400 m².	550.000,00	42.400,00	11,50	5,92	sim	NÃO	
2	Florianópolis	Imobiliária Okamoto (48) 3324-9206 (Renda) (48) 9342-7473	Fazenda - Itapiciranga/SC	Área para uso em loteamento rural. Um alto nível de qualidade com vista para o mar. Possui estrutura. Estado perfeito por manter-se regular.	518.000,00	50.000,00	15,50	1,55	sim	NÃO	
3	Florianópolis	Osório Imobiliária (48) 3243-2324 (48) 91152-8810	Imóvel localizado na Fazenda de Capão, Açailândia localizada à 150 metros via BR-101	com R\$ 420 mil - terreno de 62 mil de área e 3,70m de altura. Área rural com estrutura, vista ao mar e acesso rápido para a praia de Itapiciranga. Vela do terreno de 100 metros para a praia e vista para o mar. Área plana e com piscina. Estrutura e infraestrutura. Distância 120m de Itapiciranga aproximadamente.	320.900,00	62.900,00	3,08	2,80	sim	NÃO	

Item nº	Região	Fonte imobiliária/valor endereço IRRF	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Potencial	Solo	Foto localização
4	Florianópolis	Imobiliária Cunha (48) 99427-9555	Imóvel localizado no bairro de Itapiciranga	Terreno medido 705 x 88 na fazenda de Itapiciranga. OMC em 2019. O terreno é de 62 mil metros. Bastante próximo a praia de Itapiciranga.	70.000,00	16.000,00	7,50	5,96	não	NÃO	
5	Florianópolis	Fazenda / Imóvel / Chácara em Três Rios/Itapiciranga/SC (48) 9895-3030	Fazenda / Imóvel / Chácara em Três Rios/Itapiciranga/SC	Essa é um terreno bastante bonito com vista para o mar e para o estado de Santa Catarina. Possui uma estrutura e infraestrutura. Possui uma estrutura e infraestrutura. Possui uma estrutura e infraestrutura.	375.000,00	23.500,00	17,43	8,20	sim	NÃO	
6	Florianópolis	Imobiliária Tropic (48) 3324-9206 (48) 91152-8810	Fazenda / Imóvel / Chácara em Três Rios/Itapiciranga/SC	Área de terreno com 33.310,00 m². Com infraestrutura completa. Possui uma estrutura e infraestrutura. Possui uma estrutura e infraestrutura.	360.900,00	33.310,00	10,81	1,46	sim	sim	

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 36-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Item	Superfície	Fundo Imobiliário (matrícula ou I. INC)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura (m)	Distância ao loteamento (m)	Área (m²)	Destinação	Observações	Foto/Localização
12		Fundo Imobiliário nº 02.0263-1/21	Imóveis em nome do governador Carlos Ramos. Um galpão mais do terreno de 200.000m², localizada em Florianópolis, Santa Catarina.	Terreno de excelente localização, localização e topografia para implantação de loteamento a 200m de distância do loteamento nº 02.0263-1/21, com área de 9.621,00m².	800.000,00	20.700,00	9,62	2,21	800	NÃO		
13		Carteira Imobiliária nº 47.0475-1/04	Imóveis em nome de Tereza Tereza Tereza	Terreno com aproximadamente 5 hectares e área de 200m x 100m, situado em Santa Catarina, Santa Catarina, com área de 200.000m².	370.000,00	20.000,00	5,00	3,00	800	NÃO		
14		Carteira Imobiliária nº 47.0475-1/04	Imóveis em nome de Tereza Tereza	Terreno com área de 10.000m², situado em Santa Catarina, Santa Catarina.	150.000,00	10.000,00	7,00	2,00	800	NÃO		

Item	Superfície	Fundo Imobiliário (matrícula ou I. INC)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura (m)	Distância ao loteamento (m)	Área (m²)	Destinação	Observações	Foto/Localização
15		Matrícula nº 02.0263-1/21	Imóveis em nome de Tereza Tereza	Área de 97.000m² de 1 hectare. Para construção de loteamento e urbanização, localizada em Santa Catarina, Santa Catarina, com área de 97.000m².	350.000,00	97.000,00	0,21	15,00	800	NÃO		
17		Matrícula nº 02.0263-1/21	Imóveis em nome de Tereza Tereza	Terreno de excelente localização, localização e topografia para implantação de loteamento a 200m de distância do loteamento nº 02.0263-1/21, com área de 11.800m².	180.000,00	12.800,00	11,80	4,00	800	NÃO		
18		Carteira Imobiliária nº 47.0475-1/04	Imóveis em nome de Tereza Tereza	Terreno com área de 20.000m², situado em Santa Catarina, Santa Catarina.	150.000,00	20.000,00	5,00	15,00	800	NÃO		

Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 38-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Item	Hipótese	Fls. Imobiliária (nome e número/LRA)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	RS/m²	Distância ao sistema mais próximo (km)	Energia Própria	Outros	Fotografaciação
18		Imobiliária (Fls. 48809191818) 40324.0023	Itaipava - Zona Rural - Cidade Itaipava - SC	Terreno com estrutura pública, medindo 70m de frente com 27 metros e fundo de 100m com 1.500 metros quadrados, 27.000 m²	403.000,00	52.968,00	7,71	1,00	sim	NÃO	
29		Fls. 48809191818 40324.0023	Itaipava - Zona Rural - Localização do Caju	Terreno com estrutura pública, medindo 70m de frente com 27 metros e fundo de 100m com 1.500 metros quadrados, 27.000 m²	403.000,00	52.968,00	7,71	1,00	sim	NÃO	
31		Imobiliária (Fls. 48809191818) 40324.0023	Itaipava - Zona Rural - Localização do Caju	Terreno com estrutura pública, medindo 70m de frente com 27 metros e fundo de 100m com 1.500 metros quadrados, 27.000 m²	403.000,00	52.968,00	7,71	1,00	sim	NÃO	

Item	Hipótese	Fls. Imobiliária (nome e número/LRA)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	RS/m²	Distância ao sistema mais próximo (km)	Energia Própria	Outros	Fotografaciação
22		Imobiliária (Fls. 48809191818) 40324.0023	Itaipava - Zona Rural - Localização do Caju	Terreno com estrutura pública, medindo 70m de frente com 27 metros e fundo de 100m com 1.500 metros quadrados, 27.000 m²	403.000,00	52.968,00	7,71	1,00	sim	NÃO	
23		Imobiliária (Fls. 48809191818) 40324.0023	Itaipava - Zona Rural - Localização do Caju	Terreno com estrutura pública, medindo 70m de frente com 27 metros e fundo de 100m com 1.500 metros quadrados, 27.000 m²	403.000,00	52.968,00	7,71	1,00	sim	NÃO	
24		Fls. 48809191818 40324.0023	Itaipava - Zona Rural - Localização do Caju	Terreno com estrutura pública, medindo 70m de frente com 27 metros e fundo de 100m com 1.500 metros quadrados, 27.000 m²	403.000,00	52.968,00	7,71	1,00	sim	NÃO	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Identific	Propriet	Fonte Imobiliária/Imóvel Matrícula/IMR	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m ²)	Altura	Distância ao eixo da rua (metros)	Energia Potência	Restrições	Fotocalorização
25		Jucimar de Almeida 10 99022817 / 48 491217061	Turmas SC - São João Terra Nova	Local terreno para criação de povoado em terreno plano e aberto. Área de 100.000 m ² com 100 metros de largura e 1000 metros de comprimento. Possui 100 metros de frente para a estrada. Possui 100 metros de largura e 1000 metros de comprimento. Possui 100 metros de frente para a estrada. Possui 100 metros de largura e 1000 metros de comprimento.	800.000,00	100.000,00	6,00	8,00	100W	SEM	
26		PL. 170989 473109822	Terra Nova, Florianópolis	Local de 200.000 m ² com 100 metros de frente para a estrada. Possui 100 metros de largura e 1000 metros de comprimento.	880.000,00	200.000,00	4,90	7,00	100W	SEM	
27		Cherem e Maria Luzia 04016971002	Arroio do Curral	Terreno plano e aberto na cidade de Arroio do Curral, com 100 metros de frente para a estrada. Possui 100 metros de largura e 1000 metros de comprimento.	1.000.000,00	750.000,00	6,42	5,00	300W	NÃO	

Identific	Propriet	Fonte Imobiliária/Imóvel Matrícula/IMR	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m ²)	Altura	Distância ao eixo da rua (metros)	Energia Potência	Restrições	Fotocalorização
28		Jucimar de Almeida 42 99022817 / 48 911217061	Turmas SC - São João Oliveira	Local terreno plano e aberto. Área de 100.000 m ² com 100 metros de frente para a estrada. Possui 100 metros de largura e 1000 metros de comprimento.	1.300.000,00	320.000,00	5,01	14,50	300W	SEM	
29		PL. 170989 473109822	Turmas SC - São João	Local terreno plano e aberto. Área de 140.000 m ² com 100 metros de frente para a estrada. Possui 100 metros de largura e 1000 metros de comprimento.	1.300.000,00	140.000,00	9,28	7,00	300W	SEM	
30		Jucimar de Almeida 42 99022817 / 48 911217061	Itaipava, Santa Catarina	Local terreno plano e aberto. Área de 100.000 m ² com 100 metros de frente para a estrada. Possui 100 metros de largura e 1000 metros de comprimento.	700.000,00	300.000,00	8,83	29,00	300W	SEM	

*Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu - SC - 40-77*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Nº	Município	Fundo imobiliário/mat. ou matrícula/IMR	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância ao loteado mais próximo (m)	Energia elétrica	Destinação	Fotocobertura
31	Florianópolis	Matrícula 56306 48.898.524/17 48.261.217/04	Rua União Terra Nova Centro, Florianópolis	Territo Rural vendido em 1968 para 27 metros para fazer casa para uma grande família, com 27 metros de área (17 x 200,00 metros quadrados). Sendo 10 de área para 1000 de superfície (17 x 200,00 metros). Possui de 27 metros de área (17 x 200,00 metros quadrados). Sendo 10 de área para 1000 de superfície (17 x 200,00 metros). Possui de 27 metros de área (17 x 200,00 metros quadrados). Sendo 10 de área para 1000 de superfície (17 x 200,00 metros).	1.200.000,00	120.000,00	7,00	500	Não	SAU	
32	Florianópolis	Matrícula 56306 48.898.524/17 48.261.217/04	Rua União Terra Nova Centro, Florianópolis	Oportunidade Terreno de 400 metros de área (17 x 200,00 metros quadrados). Sendo 10 de área para 1000 de superfície (17 x 200,00 metros). Possui de 27 metros de área (17 x 200,00 metros quadrados). Sendo 10 de área para 1000 de superfície (17 x 200,00 metros).	1.550.200,00	450.000,00	3,34	500	Não	SAU	
33						400,00					



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO VI - MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021

Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos
 2020\LAUDOS_4ª_ETAPA\Concluídos\4167_TER_Biguaçu\Avaliação\RELATÓRIO INFER
 FINAL\ESTATÍSTICO - BIGUAÇU - FINAL.IW3

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno R\$»	Área Total m²	Valor Unitário R\$/m²
1	550.000,00	48.400,00	11,36
2	519.000,00	50.000,00	10,38
3	320.000,00	62.920,00	5,09
4	75.000,00	10.000,00	7,50
5	375.000,00	21.510,00	17,43
6	360.000,00	33.316,00	10,81
7	245.000,00	20.240,00	12,10
8	300.000,00	56.000,00	5,36
9	970.000,00	50.000,00	19,40
10	170.000,00	11.000,00	15,45
11	760.000,00	68.000,00	11,18
12	250.000,00	21.326,27	11,72
13	800.000,00	83.159,07	9,62
14	175.000,00	30.000,00	5,83
15	150.000,00	10.000,00	15,00
16	550.000,00	67.000,00	8,21
17	165.000,00	13.800,00	11,96
18	150.000,00	30.000,00	5,00
19	420.000,00	57.000,00	7,37
20	400.000,00	60.000,00	6,67
21	350.000,00	66.000,00	5,30
«22»	300.000,00	144.000,00	2,08
«23»	260.000,00	93.000,00	2,80
24	660.000,00	100.000,00	6,60
25	900.000,00	100.000,00	9,00
26	980.000,00	200.000,00	4,90
27	1.000.000,00	155.769,00	6,42
28	1.300.000,00	220.000,00	5,91
29	1.300.000,00	140.000,00	9,29
«30»	700.000,00	300.000,00	2,33
31	1.200.000,00	170.000,00	7,06
32	1.650.000,00	430.000,00	3,84

Nº Am.	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
1	1,90	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



2				
3		1,50	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
4		3,80	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
5		5,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
6		0,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
7		1,60	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
8		1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
9		0,60	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
10		0,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
11		1,50	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
12		1,70	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
13		1,70	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
14		0,80	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
15		3,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
16		2,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
17		15,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
18		4,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
19		15,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
20		6,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
21		4,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
«22»		3,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
«23»		10,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
24		10,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
25		8,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
26		9,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
27		7,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
28		5,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
29		14,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
«30»		7,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
31		20,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
32		5,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
		3,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9092	0,7978	28,6266	4 em 4	0
2	0,9002	0,7876	35,6035	3 em 3	1
3	0,8865	0,7502	22,0188	3 em 4	0
4	0,8857	0,7586	30,3372	3 em 3	0
5	0,8718	0,7200	18,9987	4 em 4	0
6	0,8601	0,7086	23,6958	3 em 3	1
7	0,8586	0,6934	16,8329	3 em 4	1
8	0,8544	0,6977	22,5368	3 em 3	1
9	0,8455	0,6674	15,0465	3 em 4	0
10	0,8429	0,6623	14,7261	4 em 4	1

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu - SC - 43-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



11	0,8382	0,6669	19,6882	3 em 3	
12	0,8376	0,6518	14,1017	3 em 4	2
13	0,8376	0,6657	19,5856	3 em 3	1
14	0,8358	0,6624	19,3128	3 em 3	1
15	0,8343	0,6596	19,0817	3 em 3	1
16	0,8298	0,6366	13,2608	4 em 4	1
17	0,8273	0,6318	13,0111	4 em 4	2
18	0,8238	0,6250	12,6669	4 em 4	3
19	0,8237	0,6400	17,5905	3 em 3	2
20	0,8207	0,6192	12,3804	4 em 4	1
21	0,8143	0,6069	11,8052	3 em 4	3
22	0,8137	0,6216	16,3296	3 em 3	1
23	0,8131	0,6205	16,2611	3 em 3	1
24	0,8120	0,6026	11,6166	3 em 4	3
25	0,8118	0,6022	11,5959	3 em 4	0
26	0,8113	0,6320	25,0429	2 em 2	0
27	0,8079	0,6110	15,6610	3 em 3	2
28	0,8072	0,6097	15,5781	3 em 3	3
29	0,8069	0,6242	24,2571	2 em 2	0
30	0,8047	0,6053	15,3111	3 em 3	1
31	0,8047	0,5888	11,0219	4 em 4	2
32	0,8041	0,6042	15,2477	3 em 3	2
33	0,8036	0,5867	10,9373	3 em 4	2
34	0,8014	0,5994	14,9630	3 em 3	1
35	0,7992	0,5954	14,7363	3 em 3	1
36	0,7974	0,5751	10,4760	3 em 4	2
37	0,7939	0,5686	10,2277	3 em 4	1
38	0,7939	0,5858	14,2023	3 em 3	1
39	0,7923	0,5830	14,0505	3 em 3	1
40	0,7901	0,5791	13,8414	3 em 3	3
41	0,7879	0,5754	13,6456	3 em 3	1
42	0,7879	0,5752	13,6383	2 em 3	2
43	0,7861	0,5542	9,7025	3 em 4	1
44	0,7846	0,5694	13,3424	3 em 3	1
45	0,7842	0,5687	13,3084	3 em 3	1
46	0,7840	0,5850	20,7334	2 em 2	2
47	0,7816	0,5642	13,0850	3 em 3	2
48	0,7804	0,5621	12,9789	3 em 3	2
49	0,7770	0,5378	9,1435	2 em 4	0
50	0,7740	0,5323	8,9666	3 em 4	0

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há			
2	Sim	Não há	9,28	8,57	9,99
3	Sim	Não há	9,74	9,14	10,34
4	Sim	Não há	8,35	7,55	9,15
5	Sim	Não há	8,51	7,93	9,09
6	Sim	Não há	8,78	8,03	9,59
7	Sim	Não há	9,26	8,60	9,97
8	Sim	Não há	9,64	8,77	10,50
			9,93	9,21	10,65

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu - SC - 44-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



9	Sim	Não há			
10	Sim	Não há	9,00	8,19	9,90
11	Sim	Não há	9,48	8,55	10,41
12	Sim	Não há	9,37	8,65	10,15
13	Sim	Não há	8,80	7,88	9,72
14	Sim	Não há	8,80	8,13	9,47
15	Sim	Não há	7,98	7,23	8,73
16	Sim	Não há	9,86	9,04	10,67
17	Sim	Não há	9,06	8,18	10,03
18	Sim	Não há	8,69	7,82	9,77
19	Sim	Não há	8,76	7,88	9,86
20	Sim	Não há	7,28	6,45	8,10
21	Sim	Não há	9,18	8,28	10,17
22	Sim	Não há	7,91	7,12	8,79
23	Sim	Não há	8,02	7,43	8,66
24	Sim	Não há	9,57	8,74	10,48
25	Sim	Não há	9,71	8,71	10,71
26	Sim	Não há	8,30	7,48	9,31
27	Sim	Não há	7,77	7,13	8,42
28	Sim	Não há	9,60	8,76	10,53
29	Sim	Não há	9,97	9,10	10,85
30	Sim	Não há	8,59	7,93	9,26
31	Sim	Não há	9,32	8,42	10,45
32	Sim	Não há	9,43	8,47	10,64
33	Sim	Não há	9,33	8,42	10,46
34	Sim	Não há	9,77	8,88	10,75
35	Sim	Não há	8,74	7,99	9,66
36	Sim	Não há	10,05	9,29	10,87
37	Sim	Não há	8,47	7,60	9,55
38	Sim	Não há	8,16	7,33	9,09
39	Sim	Não há	8,19	7,57	8,86
40	Sim	Não há	8,40	7,56	9,24
41	Sim	Não há	8,83	8,04	9,79
42	Sim	Não há	9,98	9,01	11,18
43	Sim	Não há	9,84	8,94	10,84
44	Sim	Não há	10,65	9,71	11,59
45	Sim	Não há	10,80	10,03	11,57
46	Sim	Não há	9,55	8,55	10,81
47	Sim	Não há	10,10	9,33	10,93
48	Sim	Não há	8,32	7,49	9,16
49	Sim	Não há	7,56	6,91	8,28
50	Sim	Não há	8,98	8,07	10,13
			10,12	9,13	11,21

MODELOS

- (1) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
 (2) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
 (3) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
 (4) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



- Energia]
- (5) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (6) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (7) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (8) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (9) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (10) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (11) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (12) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (13) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (14) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (15) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (17) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (18) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (19) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (20) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (21) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (22) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (23) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (24) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (25) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (26) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$
- (27) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (28) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (29) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$
- (30) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (31) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (32) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (33) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (34) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (35) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- (36) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (37) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (38) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (39) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (40) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (41) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (42) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (43) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (44) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (45) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (46) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (47) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (48) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (49) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (50) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

Observações :

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
- (b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%
- (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• $\frac{\text{Valor Unitário R\$/m}^2}{[\text{Valor do Terreno R\$}] + [\text{Área Total m}^2]}$ Equação :

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno R\$ (variável não utilizada no modelo)
- Área Total m²
- Distância ao Asfalto (km)
- Entrada de Energia

Opções : Perto | Longe



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



• Benfeitorias

Opções : Sim|Não

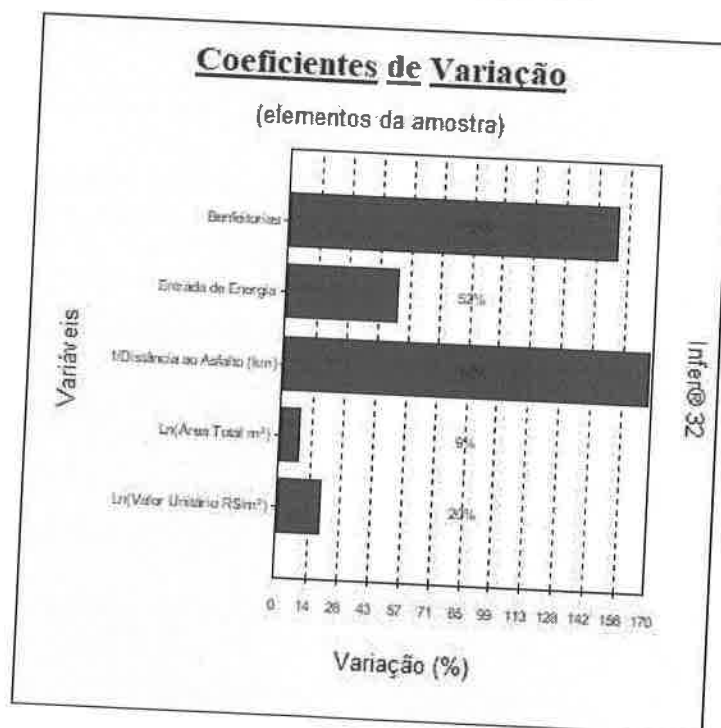
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 29
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 24
 Desvio padrão da regressão : 0,2227

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	2,1287	0,4210	19,78%
Ln(Área Total m²)	10,8804	0,9665	8,88%
1/Distância ao Asfalto (km)	0,7356	1,2378	168,26%
Entrada de Energia	0,79	0,4122	51,98%
Benfeitorias	0,31	0,4708	151,71%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

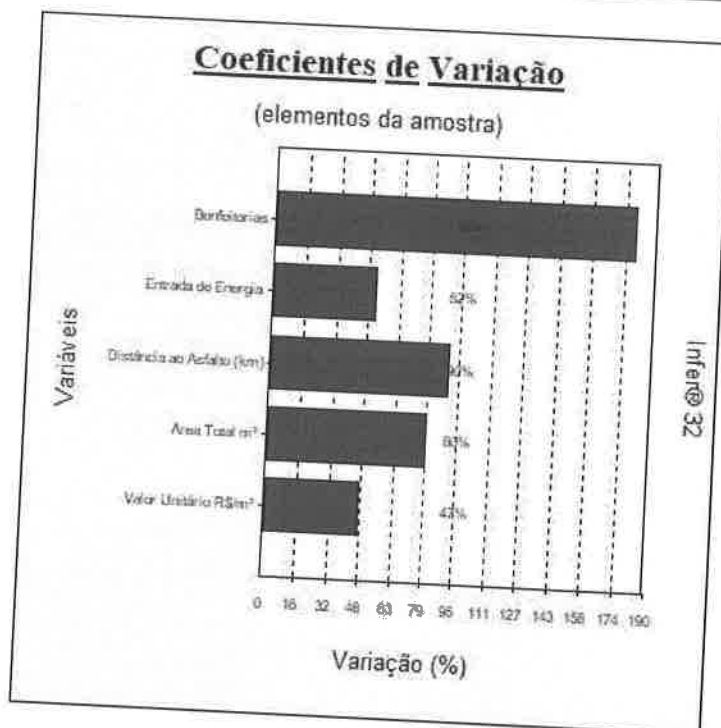
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor Unitário R\$/m²	9,16	3,9918	3,84	19,40	15,56
Área Total m²	82256,56	87884,9323	10000,00	430000,00	420000,00
Distância ao Asfalto (km)	4,53	4,2244	0,20	15,00	14,80
Entrada de Energia	0,7931	0,4122	0,0000	1,0000	1,0000
Benfeitorias	0,3103	0,4708	0,0000	1,0000	1,0000

Nome da Variável	Coefficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	43,5600
Área Total m²	106,8424
Distância ao Asfalto (km)	93,1626
Entrada de Energia	51,9794
Benfeitorias	151,7098

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos

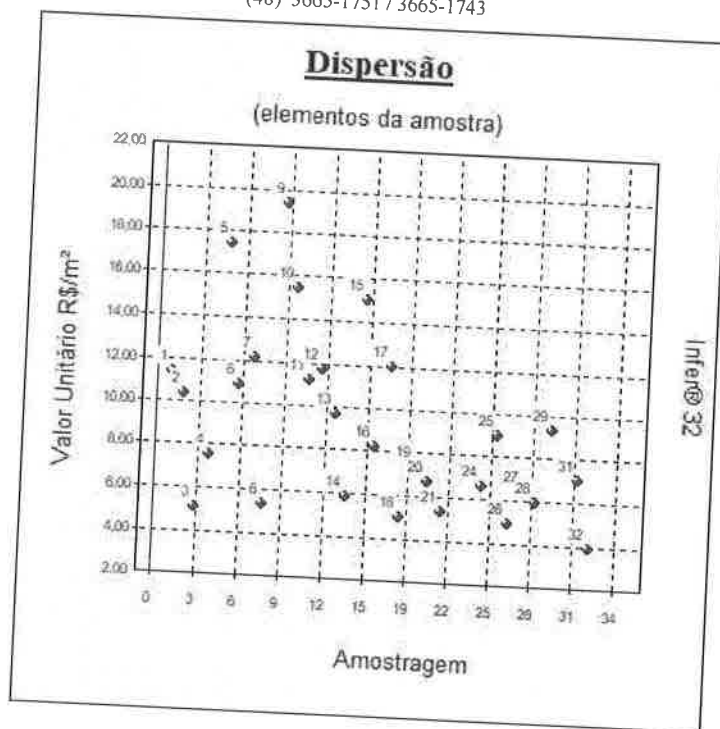


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Dispersão em Torno da Média

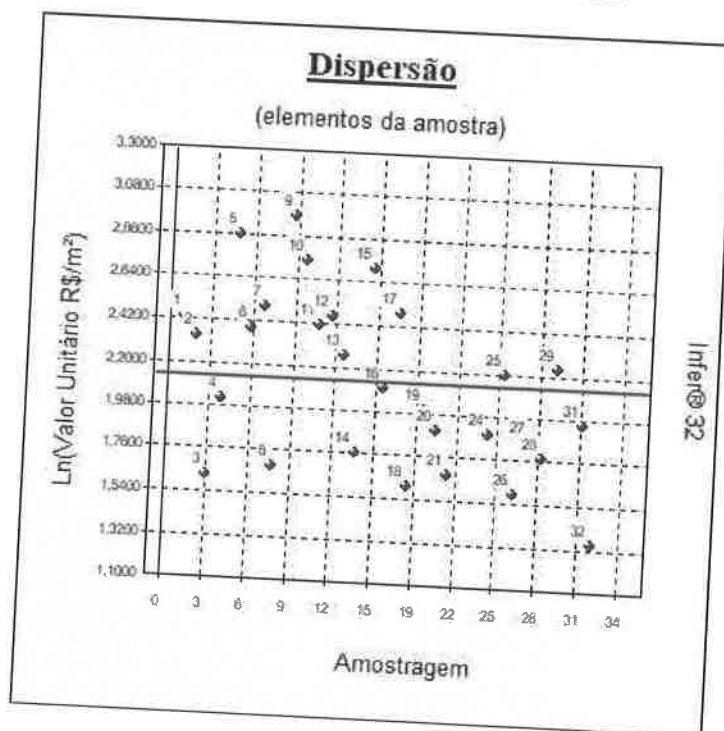


Tabela de valores estimados e observados

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu - SC - 50-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,36	8,81	-2,55	-22,4273 %
2	10,38	8,89	-1,49	-14,4007 %
3	5,09	7,81	2,72	53,3697 %
4	7,50	9,04	1,54	20,4874 %
5	17,43	20,97	3,54	20,3090 %
6	10,81	11,75	0,94	8,7056 %
7	12,10	14,55	2,45	20,2182 %
8	5,36	6,27	0,91	16,9182 %
9	19,40	15,92	-3,48	-17,9622 %
10	15,45	14,58	-0,87	-5,6484 %
11	11,18	9,26	-1,92	-17,1727 %
12	11,72	11,62	-0,10	-0,8811 %
13	9,62	8,14	-1,48	-15,4080 %
14	5,83	6,42	0,59	10,1839 %
15	15,00	14,71	-0,29	-1,9643 %
16	8,21	7,45	-0,76	-9,2778 %
17	11,96	8,19	-3,77	-31,5370 %
18	5,00	6,20	1,20	23,9476 %
19	7,37	7,96	0,59	7,9903 %
20	6,67	5,06	-1,61	-24,0787 %
21	5,30	7,76	2,46	46,3843 %
24	6,60	6,59	-0,01	-0,2181 %
25	9,00	7,66	-1,34	-14,9381 %
26	4,90	6,13	1,23	25,0856 %
27	6,42	5,75	-0,67	-10,3591 %
28	5,91	5,88	-0,03	-0,4345 %
29	9,29	6,89	-2,40	-25,8628 %
31	7,06	6,51	-0,55	-7,7397 %
32	3,84	4,90	1,06	27,4974 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados

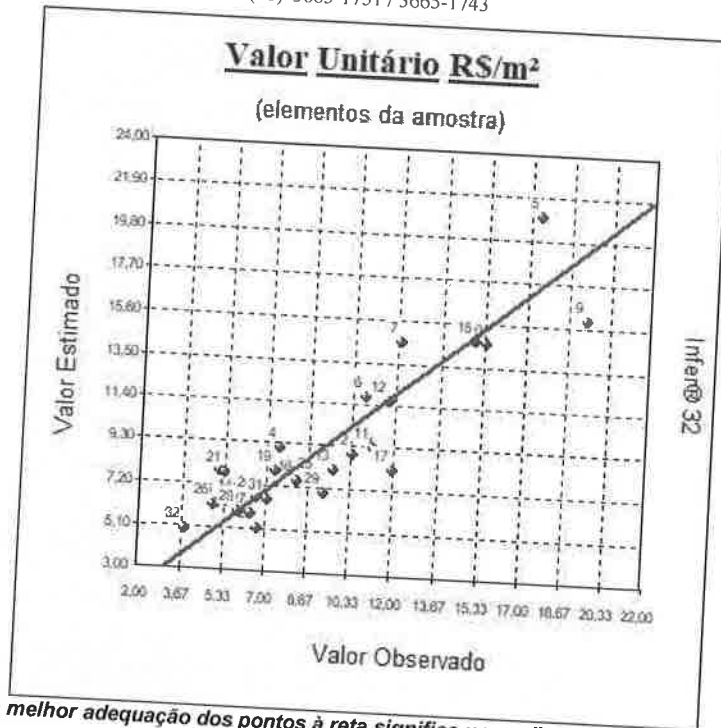


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Modelo da Regressão

$$\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 5,1859 - 0,3270 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(5,1859 - 0,3270 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m ²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8718
 Valor t calculado : 8,718
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7600
 Coeficiente r² ajustado : 0,7200

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²
Valor Unitário R\$/m ²	61,7337	136,3788	664,9799
Área Total m ²	315,5318	664,9799	3459,2714
Distância ao Asfalto (km)	21,3341	53,6261	225,3246
Entrada de Energia	23,0000	50,2882	254,2359
Benfeitorias	9,0000	18,3797	104,3413

	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m ²	53,6261	50,2882	18,3797
Área Total m ²	225,3246	254,2359	104,3413
Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,7718	4	0,9429	19,00
Residual	1,1912	24	0,0496	
Total	4,9630	28	0,1772	

F Calculado : 19,00
 F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 3,7x10⁻⁵%

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	∞	-3,569	3,335
Área Total m²	-3,569	∞	-1,016
Distância ao Asfalto (km)	3,335	-1,016	∞
Entrada de Energia	1,391	1,874	0,569
Benfeitorias	-0,694	2,856	-1,046

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	1,391	-0,694
Área Total m²	1,874	2,856
Distância ao Asfalto (km)	0,569	-1,046
Entrada de Energia	∞	1,787
Benfeitorias	1,787	∞

Valor t tabelado (t crítica) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área Total m² e Benfeitorias são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3178

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m ²	b1	-7,506	9,6x10 ⁻⁶ %	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	2,0x10 ⁻² %	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,8569

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total m ²	b1	-6,222	9,9x10 ⁻⁵ %
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m²]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,4300	2,1761	0,2539	1,1399	1,1882	0,0644
2	2,3398	2,1843	0,1554	0,6979	0,7262	0,0241
3	1,6272	2,0549	-0,4276	-1,9196	-2,0150	0,1829
4	2,0149	2,2012	-0,1863	-0,8365	-0,9521	0,0347
5	2,8581	3,0430	-0,1848	-0,8299	-1,1324	0,0341
6	2,3804	2,4639	-0,0834	-0,3746	-0,4153	6,9678x10 ⁻³
7	2,4932	2,6773	-0,1841	-0,8265	-0,9638	0,0339
8	1,6789	1,8352	-0,1563	-0,7015	-0,8071	0,0244



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

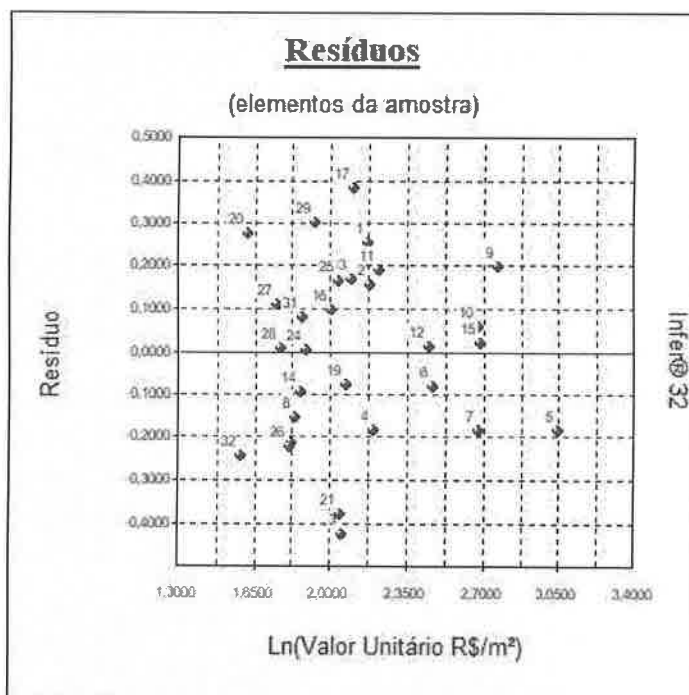
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9	2,9652	2,7672	0,1979	0,8887	1,2285	0,0392
10	2,7376	2,6794	0,0581	0,2609	0,2905	3,3805x10 ⁻³
11	2,4141	2,2257	0,1884	0,8457	0,9031	0,0354
12	2,4612	2,4524	8,8505x10 ⁻³	0,0397	0,0421	7,8331x10 ⁻⁵
13	2,2638	2,0965	0,1673	0,7510	0,7894	0,0279
14	1,7630	1,8599	-0,0969	-0,4353	-0,4770	9,4051x10 ⁻³
15	2,7080	2,6882	0,0198	0,0890	0,1006	3,9356x10 ⁻⁴
16	2,1053	2,0079	0,0973	0,4370	0,4614	9,4805x10 ⁻³
17	2,4815	2,1026	0,3788	1,7006	1,8962	0,1435
18	1,6094	1,8241	-0,2146	-0,9636	-1,0582	0,0460
19	1,9974	2,0742	-0,0768	-0,3450	-0,3625	5,9091x10 ⁻³
20	1,8976	1,6221	0,2754	1,2364	1,3824	0,0758
21	1,6677	2,0487	-0,3810	-1,7104	-1,7943	0,1452
24	1,8870	1,8848	2,1833x10 ⁻³	9,8004x10 ⁻³	0,0104	4,7672x10 ⁻⁶
25	2,1972	2,0354	0,1617	0,7262	0,7712	0,0261
26	1,5892	1,8130	-0,2238	-1,0046	-1,0780	0,0500
27	1,8594	1,7500	0,1093	0,4908	0,5371	0,0119
28	1,7766	1,7722	4,3543x10 ⁻³	0,0195	0,0210	1,8960x10 ⁻⁵
29	2,2289	1,9296	0,2992	1,3432	1,4280	0,0895
31	1,9544	1,8738	0,0805	0,3615	0,3859	6,4892x10 ⁻³
32	1,3454	1,5883	-0,2429	-1,0904	-1,2317	0,0590

Resíduos x Valor Estimado



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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Gráfico de Resíduos Quadráticos

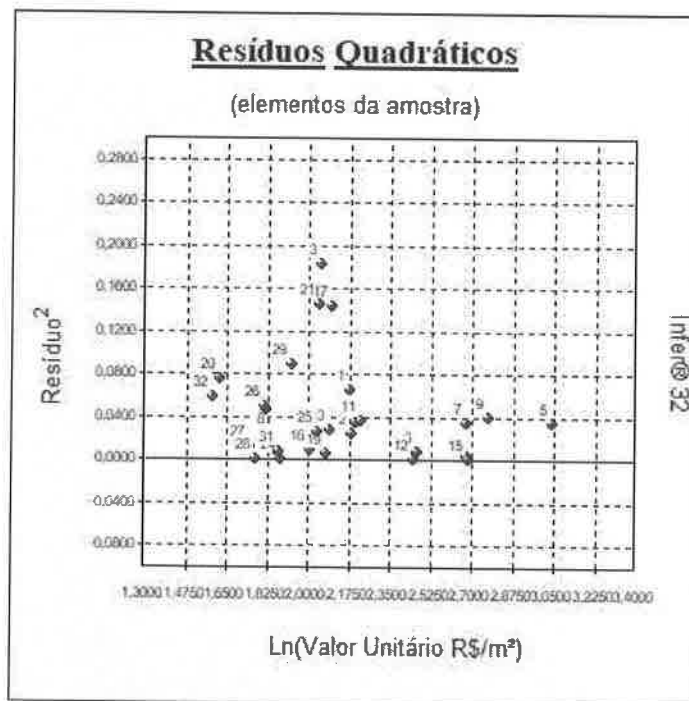


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m²]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,2759	0,0487	1,1502	1,1990
2	0,1683	0,0506	0,6908	0,7188
3	-0,4712	0,0430	-2,0617	-2,1642
4	-0,2414	0,0498	-0,8348	-0,9502
5	-0,3442	0,0490	-0,8350	-1,1395
6	-0,1025	0,0514	-0,3681	-0,4080
7	-0,2503	0,0497	-0,8252	-0,9623
8	-0,2069	0,0503	-0,6963	-0,8011
9	0,3783	0,0485	0,8987	1,2423
10	0,0720	0,0516	0,2559	0,2849
11	0,2148	0,0500	0,8423	0,8995
12	9,9832x10 ⁻³	0,0517	0,0388	0,0413
13	0,1848	0,0504	0,7450	0,7830
14	-0,1164	0,0513	-0,4281	-0,4692
15	0,0253	0,0517	0,0871	0,0985
16	0,1085	0,0513	0,4297	0,4537



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

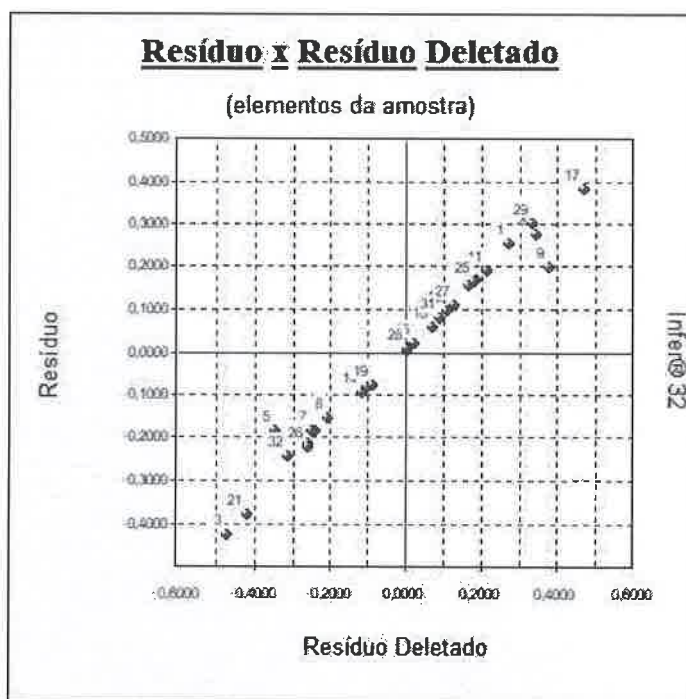
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

17	0,4710	0,0440	1,8055	2,0132
18	-0,2588	0,0493	-0,9661	-1,0609
19	-0,0848	0,0515	-0,3387	-0,3559
20	0,3443	0,0476	1,2617	1,4107
21	-0,4193	0,0448	-1,7994	-1,8877
24	$2,4871 \times 10^{-3}$	0,0517	$9,5941 \times 10^{-3}$	0,0102
25	0,1824	0,0505	0,7199	0,7645
26	-0,2577	0,0492	-1,0082	-1,0818
27	0,1309	0,0511	0,4834	0,5289
28	$5,0544 \times 10^{-3}$	0,0517	0,0191	0,0206
29	0,3382	0,0473	1,3746	1,4614
31	0,0917	0,0514	0,3550	0,3789
32	-0,3099	0,0485	-1,1028	-1,2458

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

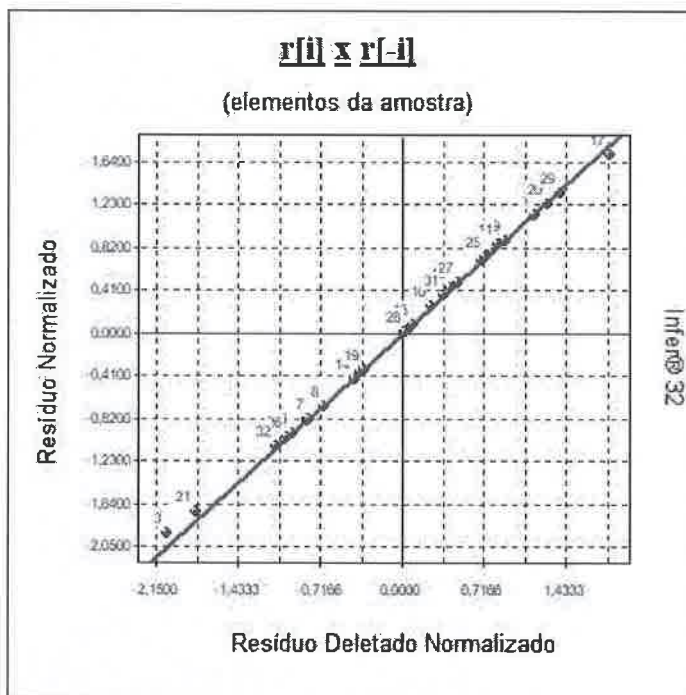


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

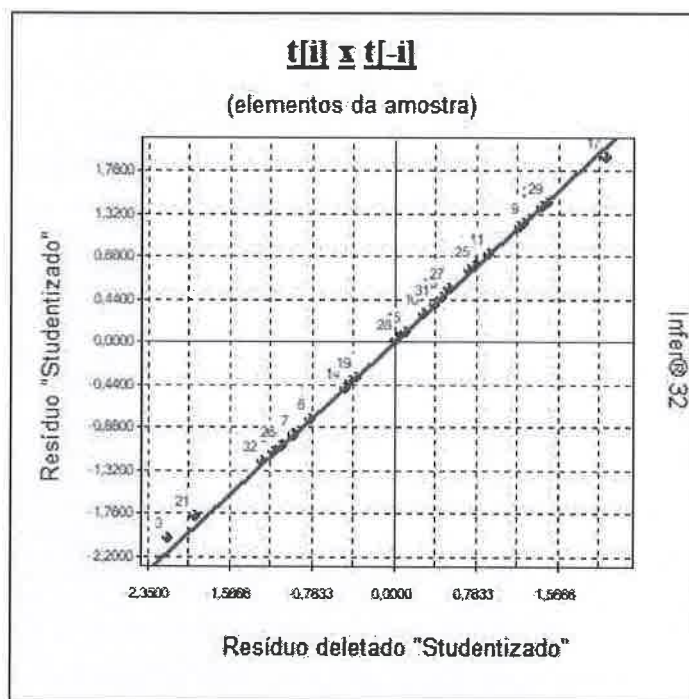
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos Deletados Studentizados



Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 59-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 29
Graus de liberdade	: 28
Valor médio	: $5,2340 \times 10^{-20}$
Variância	: 0,0410
Desvio padrão	: 0,2026
Desvio médio	: 0,1696
Variância (não tendenciosa)	: 0,0496
Desvio padrão (não tend.)	: 0,2227
Valor mínimo	: -0,4276
Valor máximo	: 0,3788
Amplitude	: 0,8065
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 0,1613

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $5,2340 \times 10^{-20}$
Momento central de 2ª ordem	: 0,0410
Momento central de 3ª ordem	: $-1,5605 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem	: $-5,3811 \times 10^{-5}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1874	0	0
Curtose	-3,0318	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,4276	-0,2663	2	6,90	-0,4043
2	-0,2663	-0,1050	7	24,14	-0,1990
3	-0,1050	0,0562	7	24,14	-0,0317
4	0,0562	0,2175	9	31,03	0,1351
5	0,2175	0,3788	4	13,79	0,3018

Histograma

*Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 60-77*

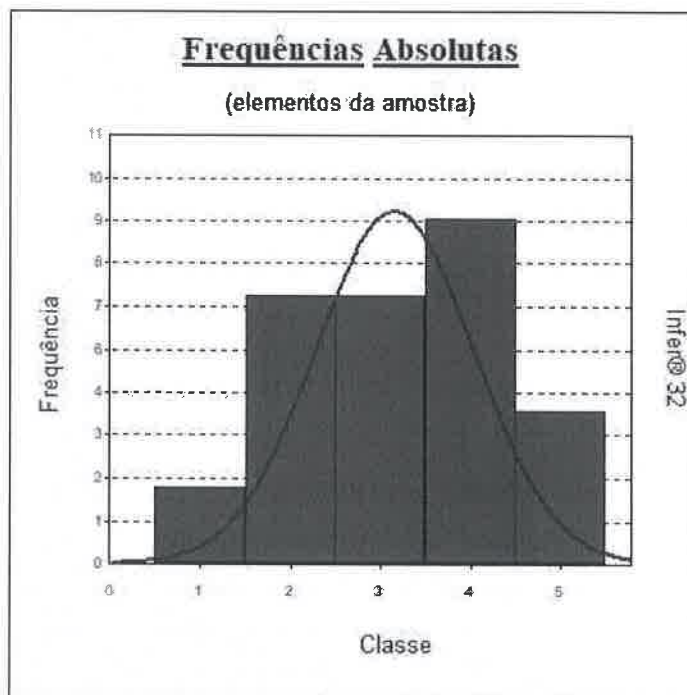


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

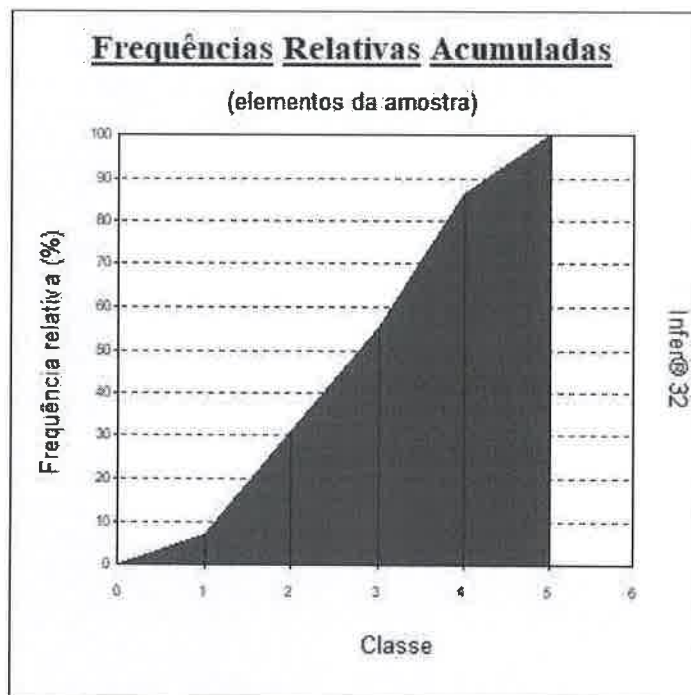
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	2,0800	-5,7510
23	2,8000	-6,9476
30	2,3300	-5,5605

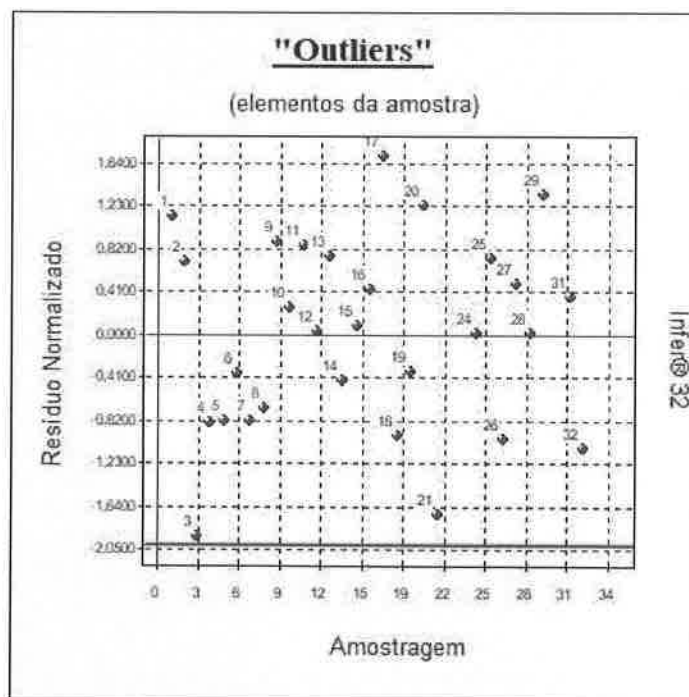
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 62-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 5,977 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0244	0,0797	Sim
2	$8,7187 \times 10^{-3}$	0,0763	Sim
3	0,0827	0,0924	Sim
4	0,0535	0,2281	Sim
5	0,2211	0,4629	Sim
6	$7,9011 \times 10^{-3}$	0,1863	Sim
7	0,0668	0,2645	Sim
8	0,0421	0,2445	Sim
9	0,2750	0,4767	Sim
10	$4,0464 \times 10^{-3}$	0,1933	Sim
11	0,0229	0,1232	Sim
12	$4,5566 \times 10^{-5}$	0,1134	Sim
13	0,0130	0,0947	Sim
14	$9,1533 \times 10^{-3}$	0,1674	Sim
15	$5,6099 \times 10^{-4}$	0,2169	Sim
16	$4,8864 \times 10^{-3}$	0,1029	Sim
17	0,1749	0,1957	Sim
18	0,0461	0,1707	Sim
19	$2,7420 \times 10^{-3}$	0,0944	Sim
20	0,0956	0,2000	Sim
21	0,0646	0,0913	Sim
24	$3,0444 \times 10^{-6}$	0,1221	Sim
25	0,0152	0,1133	Sim
26	0,0351	0,1314	Sim
27	0,0113	0,1647	Sim
28	$1,4258 \times 10^{-5}$	0,1385	Sim
29	0,0531	0,1152	Sim
31	$4,1430 \times 10^{-3}$	0,1221	Sim
32	0,0837	0,2163	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático

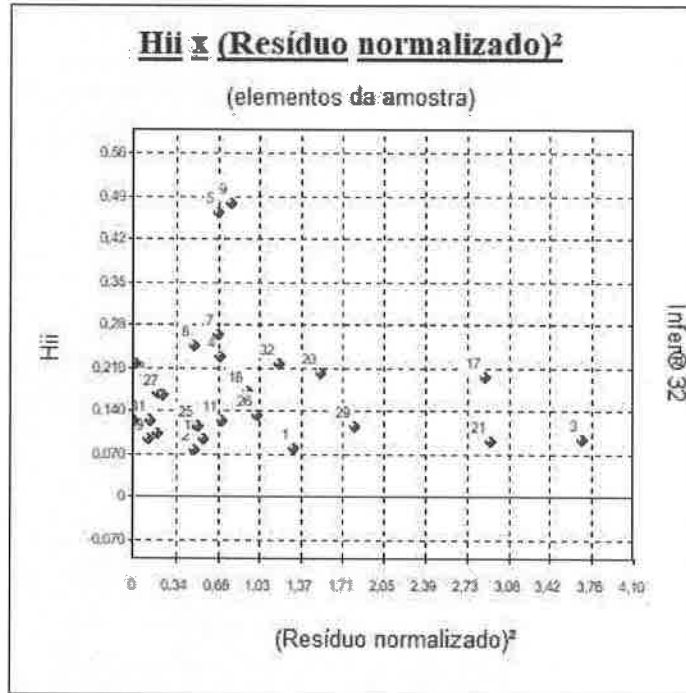


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



*Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.*

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-0,4276	0,0274	0,0345	0,0274	7,0348x10 ⁻³
21	-0,3810	0,0436	0,0690	9,1077x10 ⁻³	0,0253
32	-0,2429	0,1378	0,1034	0,0688	0,0343
26	-0,2238	0,1575	0,1379	0,0540	0,0195
18	-0,2146	0,1676	0,1724	0,0296	4,8048x10 ⁻³
4	-0,1863	0,2014	0,2069	0,0290	5,4789x10 ⁻³
5	-0,1848	0,2033	0,2414	3,6031x10 ⁻³	0,0380
7	-0,1841	0,2043	0,2759	0,0371	0,0716
8	-0,1563	0,2415	0,3103	0,0343	0,0688

*Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 64-77*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

14	-0,0969	0,332	0,3448	0,0213	0,0131
6	-0,0834	0,354	0,3793	$9,1214 \times 10^{-3}$	0,0253
19	-0,0768	0,365	0,4138	0,0142	0,0487
24	$2,1833 \times 10^{-3}$	0,504	0,4483	0,0901	0,0556
28	$4,3543 \times 10^{-3}$	0,508	0,4828	0,0595	0,0250
12	$8,8505 \times 10^{-3}$	0,516	0,5172	0,0330	$1,3968 \times 10^{-3}$
15	0,0198	0,535	0,5517	0,0182	0,0162
10	0,0581	0,603	0,5862	0,0512	0,0167
31	0,0805	0,641	0,6207	0,0549	0,0204
16	0,0973	0,669	0,6552	0,0482	0,0137
27	0,1093	0,688	0,6897	0,0330	$1,4141 \times 10^{-3}$
2	0,1554	0,757	0,7241	0,0677	0,0332
25	0,1617	0,766	0,7586	0,0420	$7,5271 \times 10^{-3}$
13	0,1673	0,774	0,7931	0,0150	0,0194
11	0,1884	0,801	0,8276	$8,0393 \times 10^{-3}$	0,0264
9	0,1979	0,813	0,8621	0,0146	0,0491
1	0,2539	0,873	0,8966	0,0107	0,0237
20	0,2754	0,892	0,9310	$4,6898 \times 10^{-3}$	0,0391
29	0,2992	0,910	0,9655	0,0206	0,0551
17	0,3788	0,955	1,0000	0,0100	0,0445

Maior diferença obtida : 0,0901

Valor crítico : 0,2816 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

Observação:

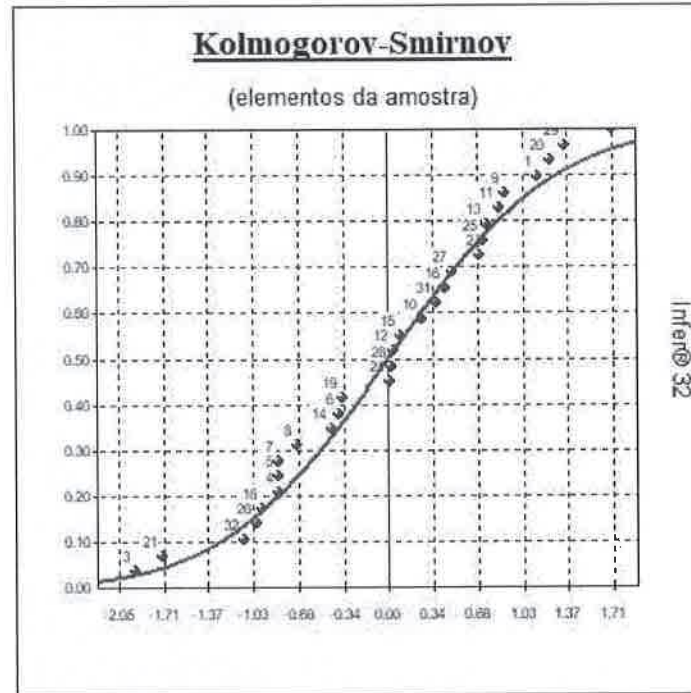
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 17
Número de elementos negativos . : 12
Número de sequências : 12
Média da distribuição de sinais : 14,5
Desvio padrão : 2,693

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -1,0025
Limite superior . : -1,3927
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,9285
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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



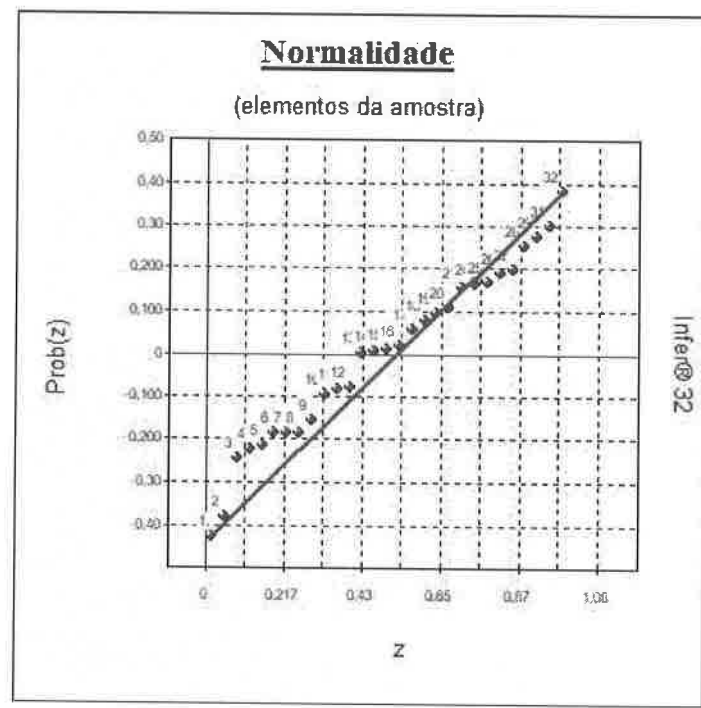
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0369
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,74 4-DU = 2,26

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

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

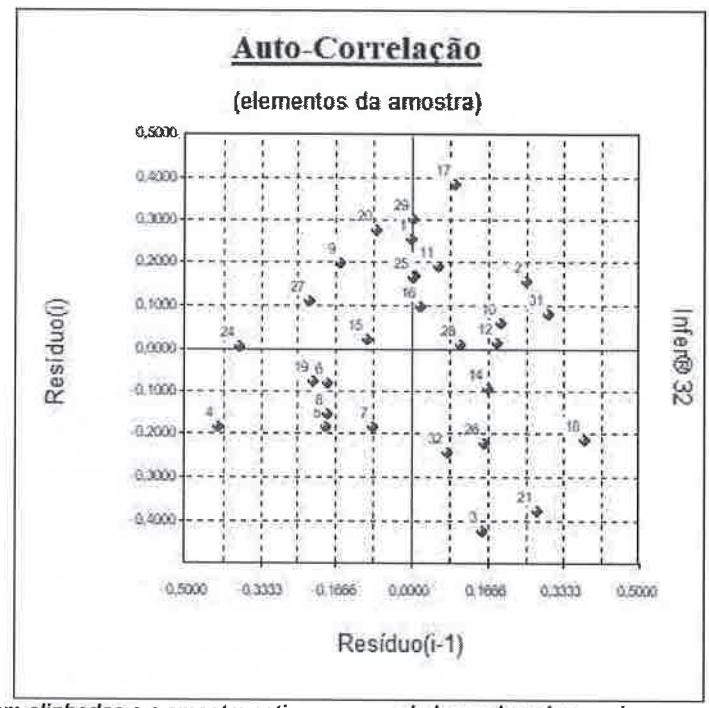
Gráfico de Auto-Correlação



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis



Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

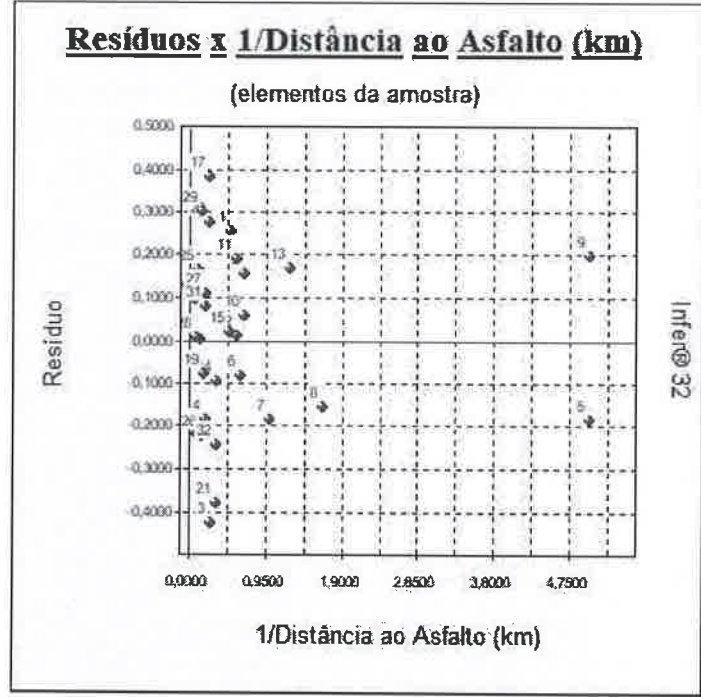
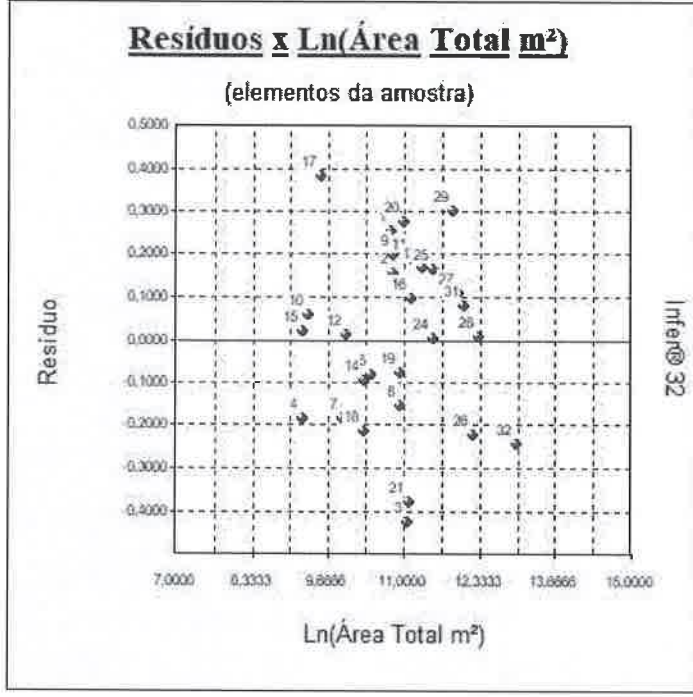
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



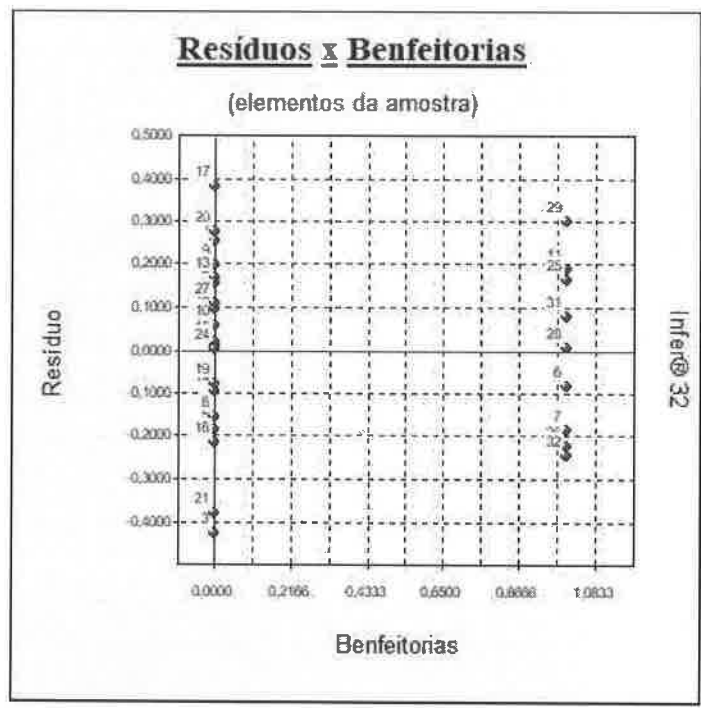
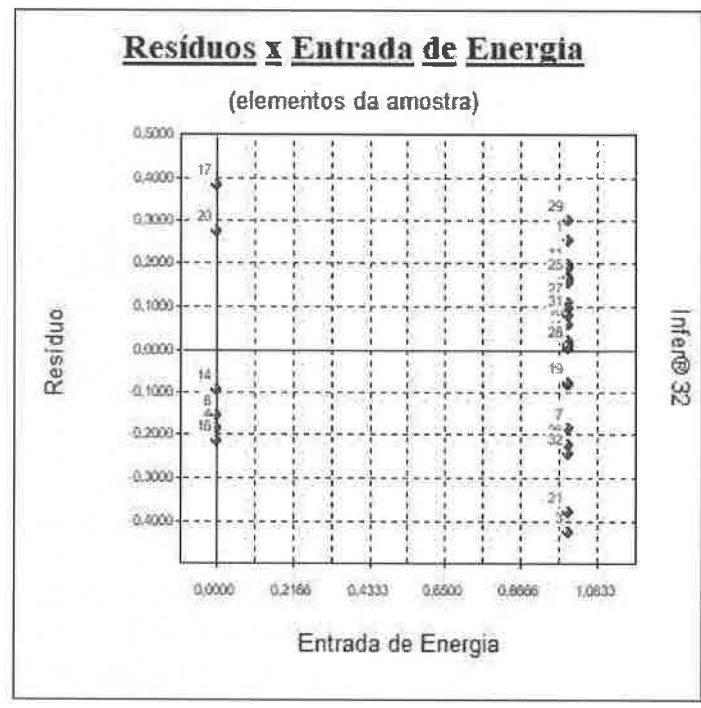


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



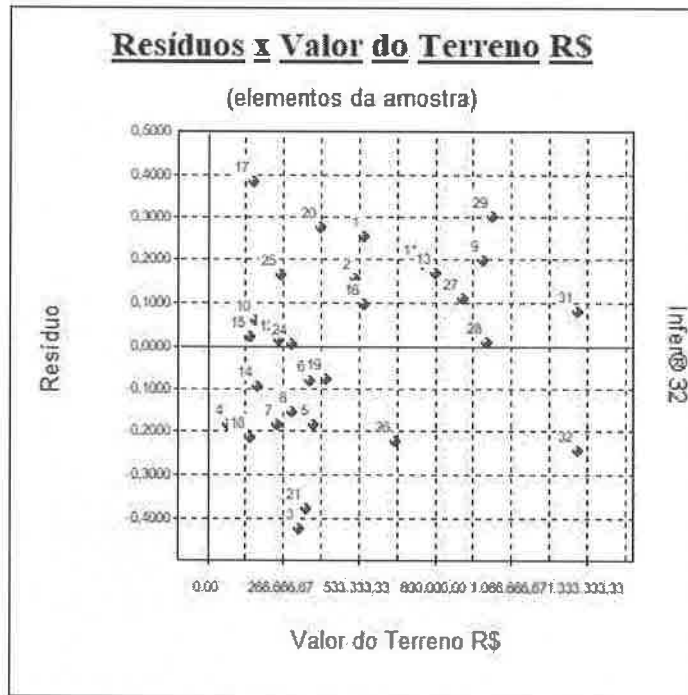
Resíduos x Variáveis Omitidas

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 70-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m ²	10.000,00	430.000,00	43.750,00
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto
Benfeitorias	Não	Sim	Não

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total m² = 43.750,00
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = Perto
- Benfeitorias = Não

Outras variáveis não usadas no modelo :



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

• Valor do Terreno R\$ = ???

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Rural
 = 8,78

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(5,1859 - 0,3270 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}])$$

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

Mínimo : 8,03
 Máximo : 9,59

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para uma Área de 43750, teremos :
 Valor de Mercado obtido = 383.942,78
 Valor de Mercado mínimo = 351.496,38
 Valor de Mercado máximo = 419.384,28

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite
Área Total m ²	10.000,00	430.000,00	43.750,00	Dentro do intervalo
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00	Dentro do intervalo
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo
Benfeitorias	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Total m ²	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Aprovada
Entrada de Energia	Aprovada
Benfeitorias	Aprovada

* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de -50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Total m ²	14,22	4,16	8,78
Distância ao Asfalto (km)	16,63	8,56	8,78
Entrada de Energia	5,61	8,78	8,78
Benfeitorias	8,78	10,22	8,78

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total m ²	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Dentro do intervalo	Aprovada
Entrada de Energia	Dentro do intervalo	Aprovada
Benfeitorias	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
 Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total m ²	8,66	8,89	0,24	2,69
Distância ao Asfalto (km)	8,58	8,98	0,40	4,61
Entrada de Energia	8,51	9,06	0,55	6,27
Benfeitorias	8,40	9,17	0,77	8,77
E(Valor Unitário R\$/m ²)	6,46	11,92	5,47	59,47
Valor Estimado	8,03	9,59	1,55	17,61

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os criterios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:

O E(Valor Unitário R\$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

*Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 73-77*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

Variação da variável dependente (Valor Unitário R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m ²	-6,5587x10 ⁻⁵	-0,3270%
Distância ao Asfalto (km)	-0,0737	-0,0336%
Entrada de Energia	3,9191	0,4466%
Benfeitorias	1,3375	0,0000%

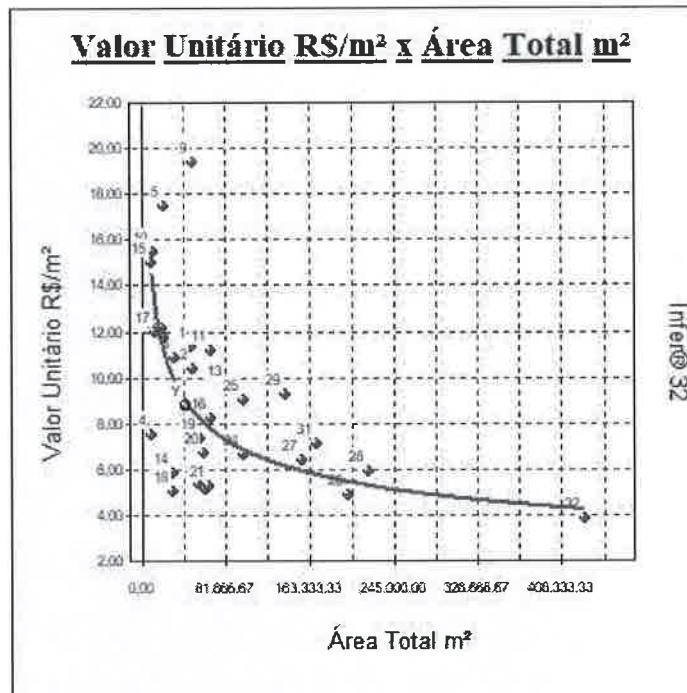
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

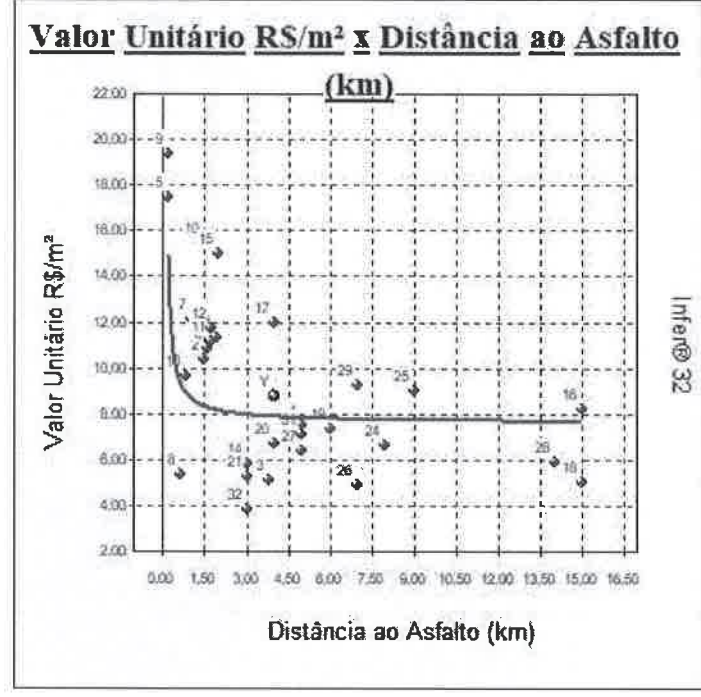




SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis



Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Curvas de Nível

- Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total m² = 53125,2877
 - Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
 - Entrada de Energia = 0,7931
 - Benfeitorias = 0,3103

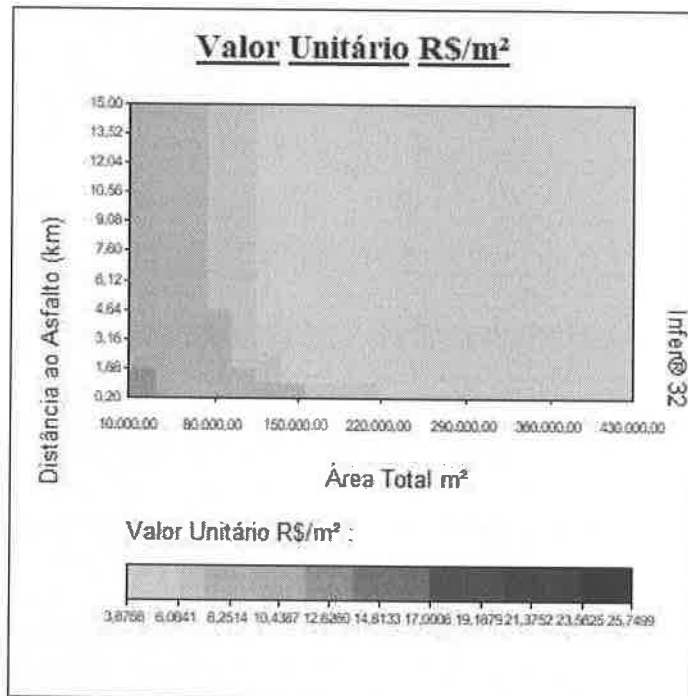


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário R\$/m² : [3,8400 ; 19,4000]
- Área Total m² : [10000,0000 ; 4,3000x10⁵]
- Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
- Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
- Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]

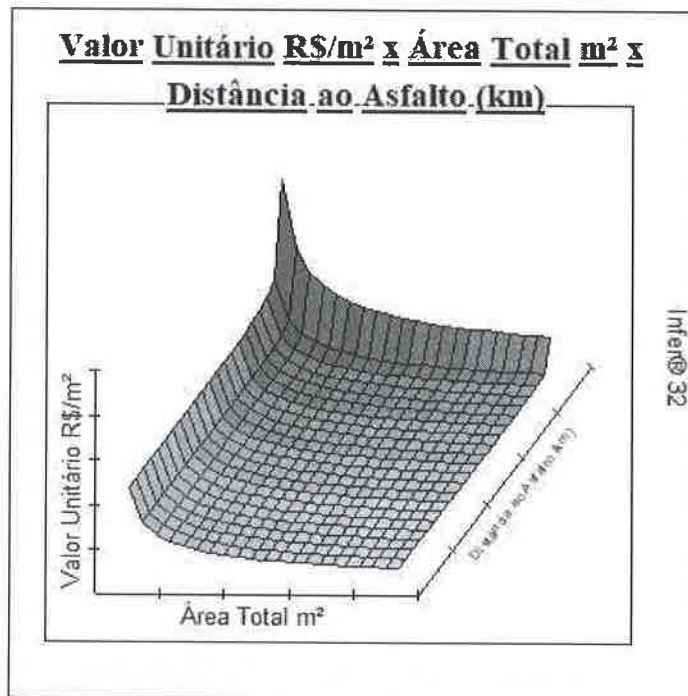


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-C - Biguaçu- SC



28 de jul de 2020 11:19:05
-27°21'54,00684"S -48°39'21,12596"W

SIGEP	4167
Imóvel:	Terreno Rural, sem benfeitorias
Matrículas: (S)	Matrícula 22.466 - Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu.
CCIR - INCRA:	806.013.006.599-8 – NIRF – Receita Federal: 6.741.268-8
Endereço:	Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.
Método Utilizado:	Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor Adotado:	R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

10 de agosto de 2020.

DATA DA VISTORIA:

28 de julho de 2020.

OBJETO:

Terreno Rural, sem benfeitorias, com área útil de 209.515,59 m², localizado na Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu- SC, matriculada sob o nº 22.466 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu.

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado.

ESPECIFICAÇÃO (S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Grau II de fundação e Grau III de precisão.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 - Partes 1, 2 e 3.

LOCALIZAÇÃO:

Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC.

ÁREA (S):

Área Total em matrícula: 209.515,59 m²

Área de Preservação Permanente: A ser levantada.

Área de Reserva Legal: 125.265,14 m²

Área Útil Total do Terreno: 84.250,45 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula 22.466 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu;
- CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 806.013.006.599-8;
- NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.741.268-8;
- Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural.

MERCADO:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 964.256,73;

Estimado: R\$ 1.101.755,90. (Adotado);

Máximo: R\$ 1.258.861,91.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da Coordenadoria de Atividades de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), pertencente à Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Secretaria da Administração do Estado de Santa Catarina (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor de mercado* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

"Valor de mercado: "valor de mercado: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

4. FINALIDADE:

Subsidiar processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação COENG pelo Setor de Bens Imóveis e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

"A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação. "

5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno rural com área territorial de 209.515,59 m² localizado Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC, distante cerca de 22 km do centro deste município, destes aproximadamente 4 km é de estrada de chão, matriculado sob o nº 22.466 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu, com CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural de nº 806.013.066.599-8 e cadastro junto à Receita Federal de nº 6.741.268-8.

O terreno apresenta geometria irregular e topografia plana em quase toda sua área com uma parte de morro, possui uma área de Área de Preservação Permanente-APP a ser levantada, uma Área de Reserva Florestal Legal de **83.362,02 m²** constante da averbação nº 7-18.069, as fls. 128, do livro nº 2CW do RI de Biguaçu, que passou a gravar o imóvel, objeto deste laudo, por compensação da Área de Reserva Legal devida pelo imóvel da matrícula nº 14.703, a fls. 82, do livro nº2-CC, mesmo RI anterior, Área de Reserva Florestal Legal de **41.903,12 m²**, constante da averbação nº 2-18.069, as fls. 128 do livro 2CW. Ambas conforme o que preconiza a Lei nº 12.727, DE 17 de Outubro de 2012, que em seu art. 12 dispõe o seguinte:

"Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:

I - Localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). "



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



O terreno encontra-se cercado por uma estrutura de mourões de madeira e arame farpado em quase todo o perímetro, fazendo divisa com as áreas pertencentes às matrículas de 18.067 e 18.068, local onde não possui cerca, do mesmo titular do imóvel desta avaliação.

Cortando o terreno passa a rua Alameda das Estivas, onde próximo a essa estrada de chão, pode-se observar a ocupação irregular de algumas áreas do terreno como mostro no levantamento topográfico:

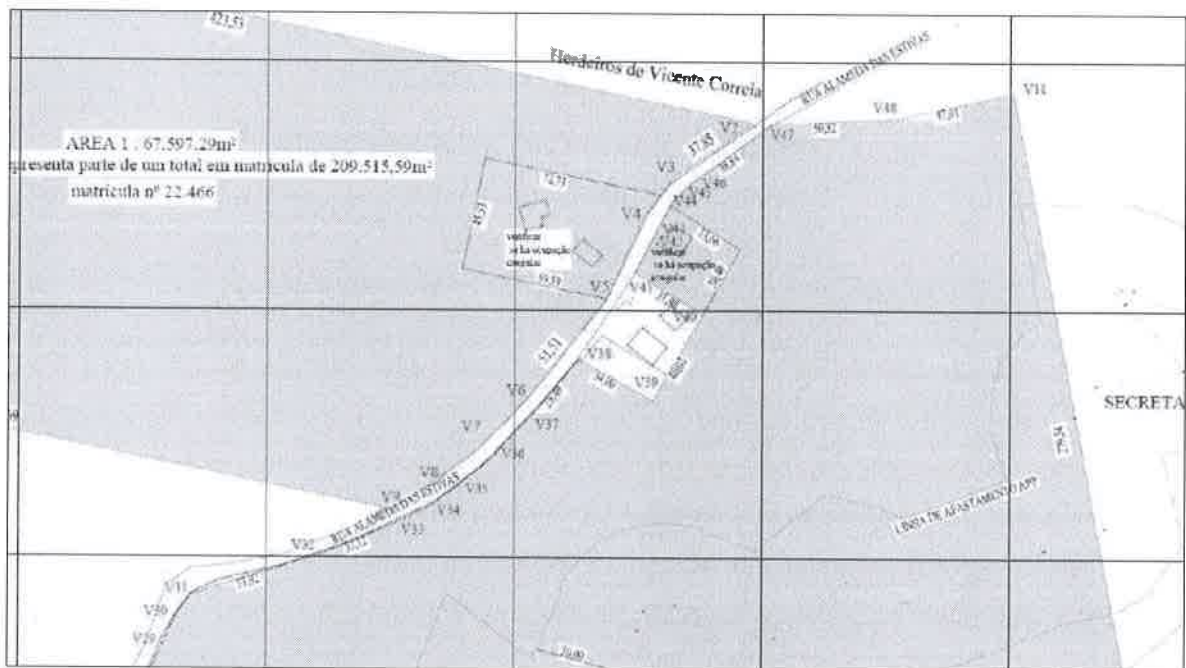


Imagem 01 – Localização dos invasores no terreno – Recorte do levantamento topográfico.

5.2 Benefeitorias

Não existem benfeitorias no terreno por parte do proprietário, apenas as benfeitorias realizadas pelos invasores.

5.3 Caracterizações da região



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro sanitário da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia civil e um centro de recuperação para dependentes químicos.



Imagem 02 – Localização do Imóvel avaliando.

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi fechada há aproximadamente 13 (treze) anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuquinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram pavimentadas com lajotas calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

Quanto à vegetação predominante na região pode-se citar a Floresta Ombrófila Densa, de Terras Baixas, associado a Sedimentos Aluvionar com formação florestal Alta ou Arbórea, conforme imagem 02, mapa que faz parte integrante da dissertação de mestrado em geografia "Hidrologia das águas superficiais da Bacia do Rio Inferninho, Biguaçu-SC - 2006" do autor Diogo Barnetche.

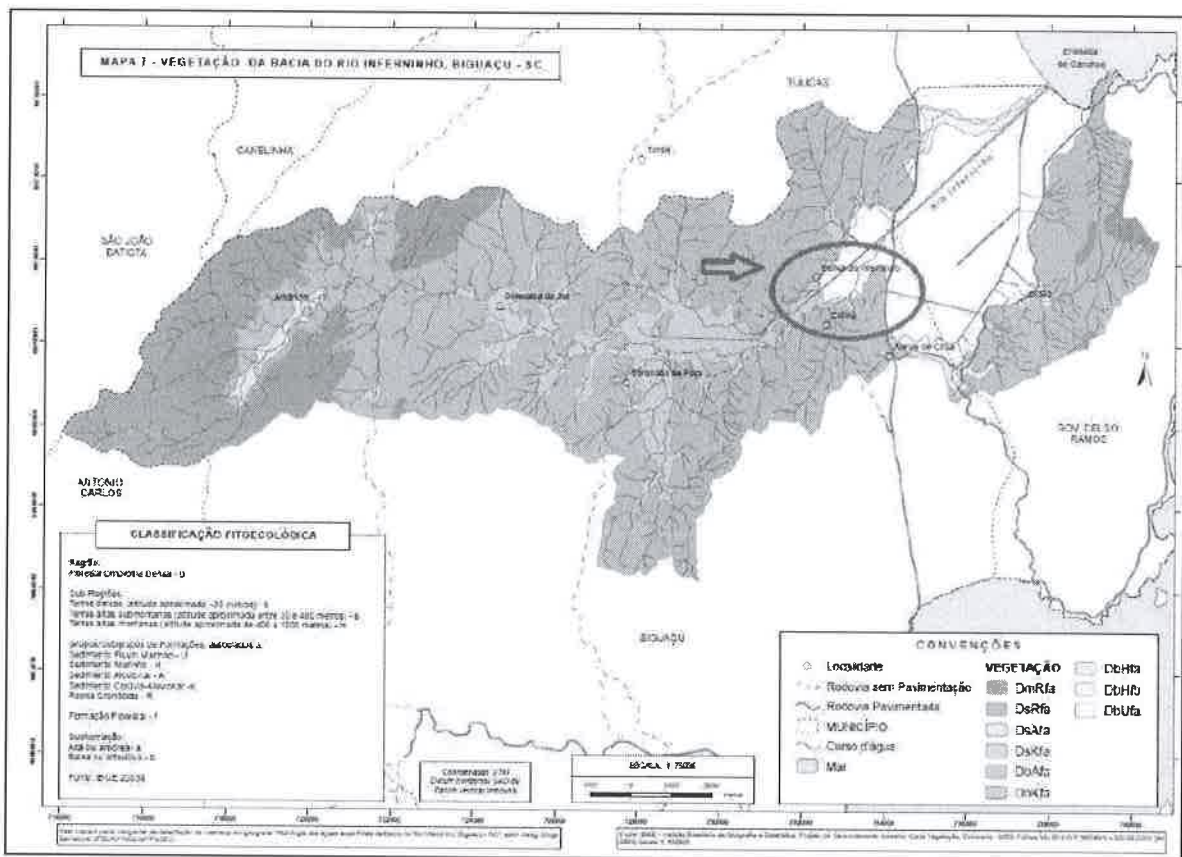


Imagem 03 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

Conforme o estudo citado anteriormente publicado por Diogo Barnetche, as principais atividades econômicas desenvolvidas na bacia do Rio Inferninho são o plantio de Eucalipto e Pinus, a Pecuária extensiva, a rizicultura próxima a foz e a carcinicultura, dentre essas pode-se destacar pecuária.

Outro fator importante é que o canal do rio foi retificado, ou seja, canalizado, fazendo com que o escoamento que antes era retardado pelo meandramento natural do canal, deixe de provocar inundações na planície. Entretanto, esse processo pode evitar temporariamente que ocorram inundações na área em que o rio foi canalizado, porém nas áreas à jusante, ou seja, para



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



baixo, no sentido para onde o rio corre, a inundação provavelmente será maior já que no trecho em que o rio foi canalizado sua velocidade aumentou. O que pôde ser observado na vistoria em entrevistas com moradores locais, os mesmos informaram que as cotas de enchentes chegam a 1,50 metros (um metro e meio de altura).

Dentre os pontos negativos da região pode-se destacar 02 (dois): O aterro sanitário e a indústria de beneficiamento de restos de animais para produção de farinha de ossos, que segundo os moradores a depender da direção dos ventos infesta os ares da região. O imóvel avaliando encontra-se cerca de 2,8 km de distância dessas duas localidades.

Por outro lado, há um empreendimento de grande porte sendo construído próximo ao terreno; o Contorno Rodoviário de Florianópolis, que é uma nova rodovia, em pista dupla, Classe 1A, iniciando no km 177+760 da BR-101 e terminando no km 220+000, com aproximadamente 50,0 km de extensão, o qual se desenvolverá pelo Vale do Rio Inferninho em Biguaçu, passando pelo Vale do Rio Biguaçu, seguindo pela região de Forquilhas no município de São José, prosseguindo a leste do Espigão da Pedra Branca, pela Vale do Rio Maruim, Rio Passa Vinte e Rio Aririú no município de Palhoça, retornando à diretriz da BR-101 nas proximidades da margem direita do Rio Aririú, a aproximadamente 1,0 km ao norte da antiga praça de pedágio.

De acordo com termo de ajuste de conduta parcial assinado entre o Ministério Público Federal (MPF) e a concessionária da obra, Autopista Litoral Sul, em 20/02/2020, prevê a conclusão total da obra até maio de 2023.

O imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se em uma área delimitada pelo empreendimento e denominada de Área de Influência Direta (AID), conforme imagem 03, que compreende as áreas reais ou potencialmente ameaçadas pelos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, bem como das atividades associadas e decorrentes.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

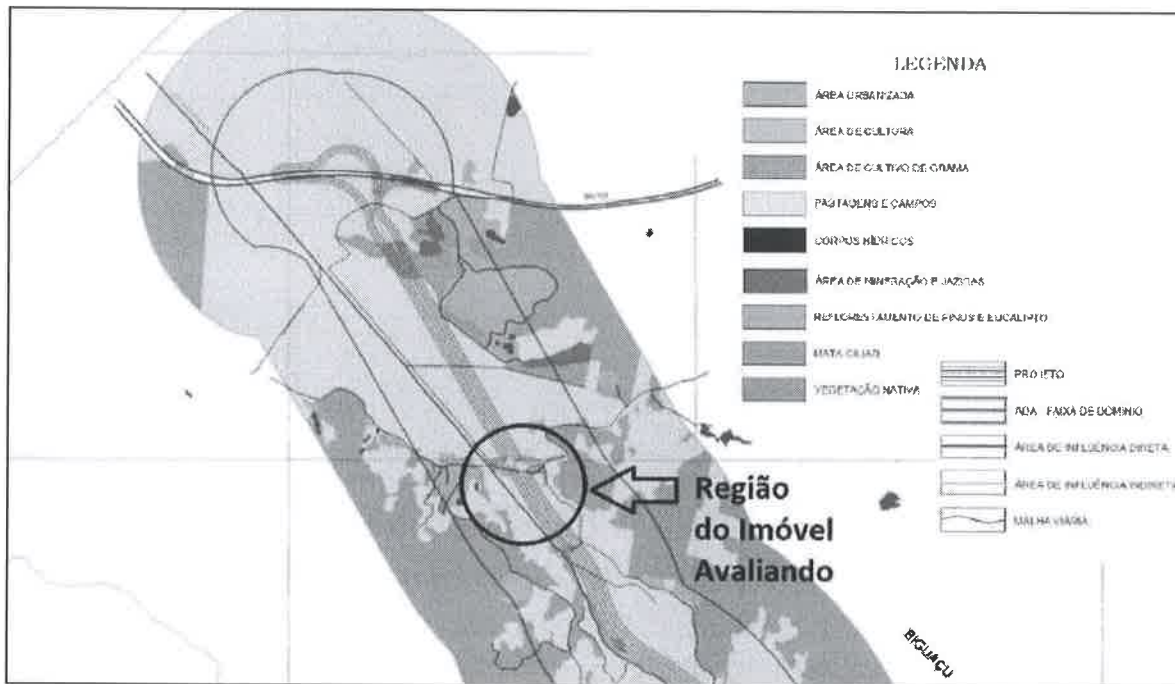


Imagem 04 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

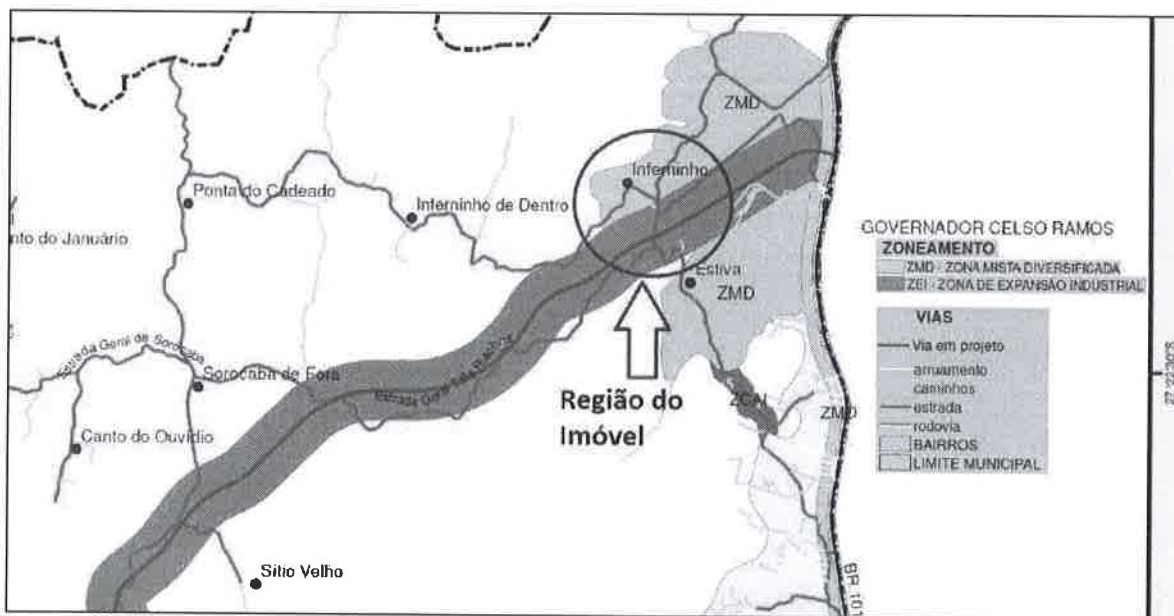


Imagem 05 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice do aproveitamento básico)	Iam (índice de aproveitamento máximo)			
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/8 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	12 + 8	4	6	20% (g)	360	12
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros		60%	12 + 8	5	8	20% (g)	720	15
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	8 + 4	4	6	20% (g)	360	12
ZC4 - ZONA DE COMÉRCIO COMERCIAL	(a)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	20%	360	12
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	15%	360	12
ZI - ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		70%	4	1,5	-	10%	1500	24
ZEI - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	20%	5000	24

Imagem 06 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

- a) Matrícula de nº 22.466 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.
- b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 806.013.006.599-8
- d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.741.268-8;
- e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;
- f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



- g) Verificação dos aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra inserido;
- h) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia, sistema viário e outros;
- i) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

I. O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;

II. Para obtenção do valor desta avaliação foi considerada a área total informada na matrícula de 209.515,59 m²;

III. Devido os dados coletados, para composição da amostra, apresentarem no anúncio o somatório da Área Total do terreno ofertado, será considerado embutido no valor unitário, obtido pela inferência estatística, o valor das Áreas de Preservação Permanentes – APP' s e Áreas de Reserva Legal.

IV. Será realizado o georreferenciamento do terreno, o que implicará reanálise desta avaliação caso a área divergir da matrícula;

V. O terreno encontra-se desocupado, sendo utilizado por moradores locais para criação de gado;

VI. Não foi realizada pesquisa de viabilidade junto a prefeitura, baseando-se apenas com as informações colhidas no plano diretor da cidade;

VII. Foi considerado na presente avaliação o **valor da terra nua**, dentro dos critérios e variáveis escolhidas no método comparativo direto de dados de mercado, desconsiderando qualquer tipo de benfeitoria e não entrando, portanto, no mérito da avaliação de culturas, semoventes, pastagens, dentre outros que compõe o universo dos imóveis rurais;

VIII. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos públicos envolvidos.

IX. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



X. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel, objeto desta avaliação, caracterizando a sua independência.

XI. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

XII. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Foi considerado que o imóvel possui vocação para fins rurais, mais especificamente para criação de gado, de acordo com as características do terreno identificadas *in loco* e a documentação acolhida, apesar de que houve alteração do uso e ocupação do solo através do plano diretor de 2014 já citado, em que a região passou a ser caracterizada como zona de expansão industrial, entretanto, é válido ressaltar e citar alguns aspectos negativos do terreno para o atual momento da avaliação como o acesso que ainda é dificultoso, a região que apresenta risco de enchentes, o terreno estar próximo ao aterro sanitário e indústria de reciclagem de ossos e não estar concluído o anel viário da Grande Florianópolis, com previsão para conclusão em 3,50 anos - o que gera uma expectativa de valorização para o terreno, mas não a valorização imediata, pois é considerada como uma área de expansão, visto que os preços das terras de mesma características do imóvel avaliando, ofertados próximos ao empreendimento, não apresentam supervalorização de acordo com a pesquisa realizada para compor o universo amostral desta avaliação.

Vale ressaltar que o Brasil se encontra atualmente em situação de quarentena devido à pandemia causada pelo vírus COVID-19, com o comércio quase que integralmente fechado desde 01 de março de 2020, retornando, aos poucos, gerando, com isso, incertezas em vários ramos da economia brasileira.

Portanto, diante do exposto, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de terras rurais da cidade de Biguaçu, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



significa dizer que a liquidez do imóvel é moderada e com uma absorção somente de médio a longo prazo.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

9.1 Informações utilizadas no Laudo:

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

Para a avaliação do imóvel, foi adotado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Na utilização do Método Comparativo busca-se inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardem semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis. Normalmente é impossível conhecermos todas as ofertas de imóveis disponíveis em um determinado mercado, “população”, cabendo uma análise criteriosa para obter o maior número possível de elementos amostrais de forma que a pesquisa de mercado satisfaça as características do elemento avaliando.

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico. No caso da presente avaliação foi utilizado o software INFER 32, para Windows 10, produzido pela empresa Ária Informática.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



O INFER 32 é um software de estatística no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

***"Avaliação de bens, de seus frutos e direitos:** análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes*

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, a Norma NBR 14653-1 conceitua:

***"Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

***"Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".*

A NBR-14.653-3/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.12 e 10.1:

***3.22 - Terra nua terra** - Sem a consideração de benfeitorias
3.23 - Valor da terra nua diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais"*

Devido a impossibilidade de visitar todos os imóveis da amostra para se obter as características das benfeitorias e com isso definir um valor mais apurado para aqueles elementos da amostra que continham em sua benfeitorias, foi considerado no modelo estatístico (para fins de dedução do valor das benfeitorias aproximado) a variável qualitativa dicotômica "benfeitoria" apontando a existência ou não de benfeitoria no imóvel ofertado (Quando não havia a informação disponível nos anúncios, a informação era colhida através de ligação ao corretor ou proprietário da terra), uma vez que essa qualidade reflete diretamente no valor de mercado do imóvel.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



9.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 32 (Trinta e dois) ao todo, foi necessário retirar os elementos 22, 23 e 30 pois se afastavam muito do intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de *outliers* e dos resíduos elevados em relação aos demais pontos. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04 variáveis: Entrada de energia, distância ao asfalto; área e benfeitoria. Segue abaixo a descrição de cada uma delas:

Variável Dependente:

1. **Variável – Preço/m² (R\$):** Foi utilizado, como variável dependente, o preço ofertado por metro quadrado ofertado para cada elemento amostral.

Variáveis Independentes:

1. **Área Total:** Variável numérica, referente à área total do terreno, uma vez que foi verificado a linearidade da variável que quanto maior o terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado, utilizada a área total do terreno, considerando as áreas de APP' s e Reserva Legal.
2. **Entrada de energia:** Variável qualitativa dicotômica, considerando o acesso a rede elétrica de energia como perto ou longe, visto que os imóveis rurais que possuem acesso fácil à rede elétrica têm valores maiores, o que foi constatado no modelo;
3. **Distância ao asfalto:** Variável numérica referente à distância em km (quilômetros) do imóvel rural à via principal asfaltada, que se situa em direção aos grandes centros urbanos. Foi verificado que quanto mais próximo a esses acessos pavimentados maior é o valor dos imóveis;
4. **Benfeitoria:** Variável qualitativa dicotômica referente a existência ou não de benfeitorias, visto de acordo com gráfico de linearidade que quando o imóvel possui benfeitoria os valores tendem a serem maiores.

9.3 Análises do Modelo:

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-C - Biguaçu- SC - 15-76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(5,1859 - 0,3270 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}])$$

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m ²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

9.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,8718$ o que significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado. O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

9.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,7600$ evidencia que a equação encontrada explica 76,00% da variação dos desvios em relação à média, sendo 24,00% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.6 Análises da Variância:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3,7 \times 10^{-5}\%$ aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:

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

Teste bicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student : t(critico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m ²	b1	-7,506	$9,6 \times 10^{-6}\%$	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	$2,0 \times 10^{-2}\%$	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de β diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste unicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student: t (critico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m ²	b1	-6,222	$9,9 \times 10^{-5}\%$
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela 03 – Teste Unicaudal



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



9.8 Verificações da Autocorrelação:

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas. Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, **pode-se descartar a existência de autocorrelação.**

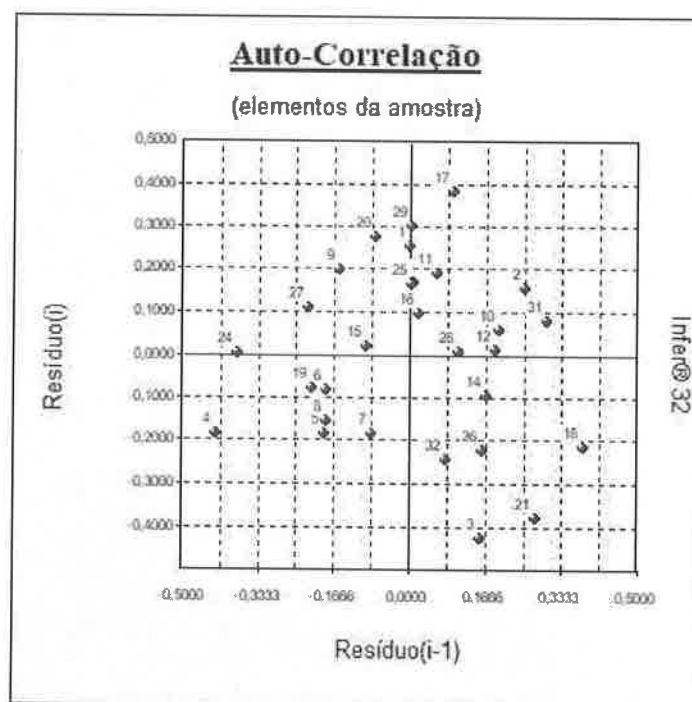


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

9.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

9.10 Homocedasticidade:

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

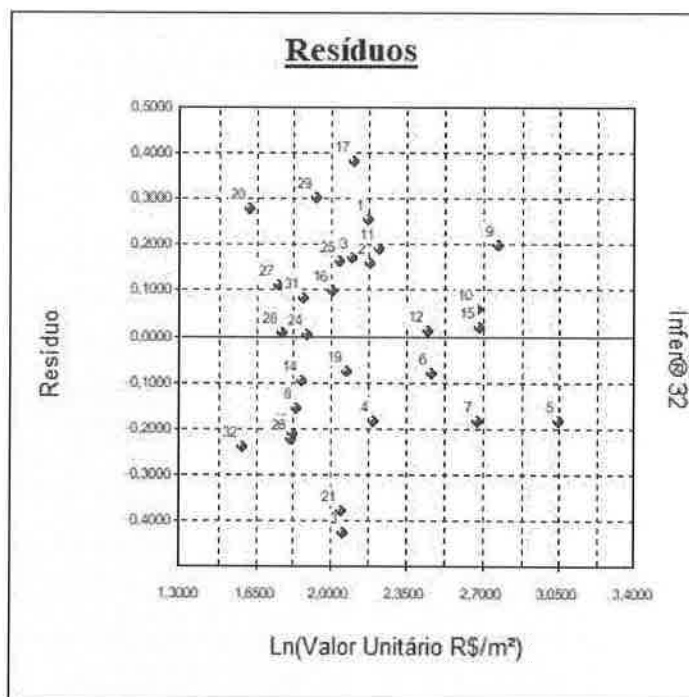


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.11 Linearidade:

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

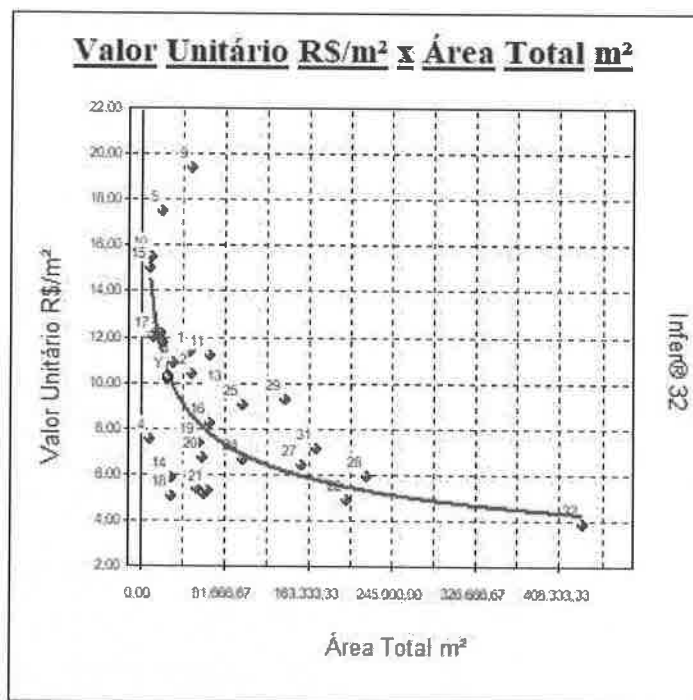


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

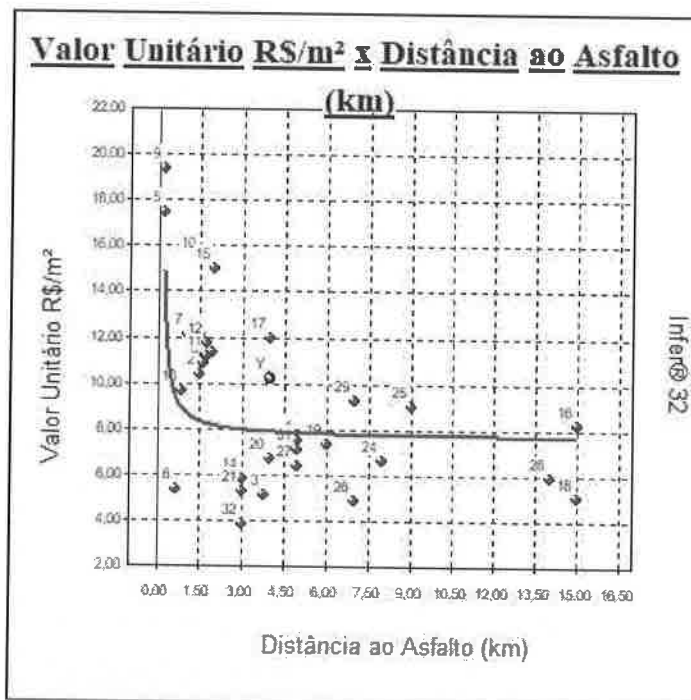


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância ao asfalto (km)

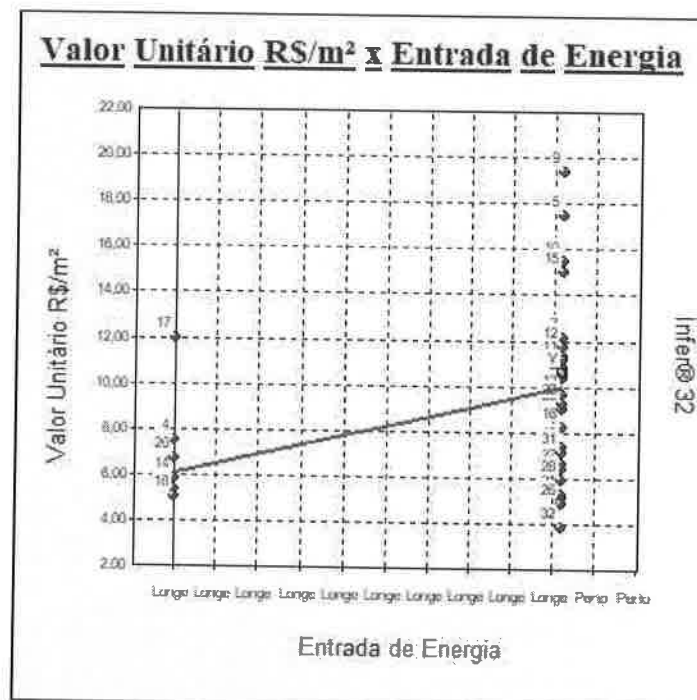


Gráfico 05 – Valor Unitário (R\$/m²) x Entrada de Energia.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

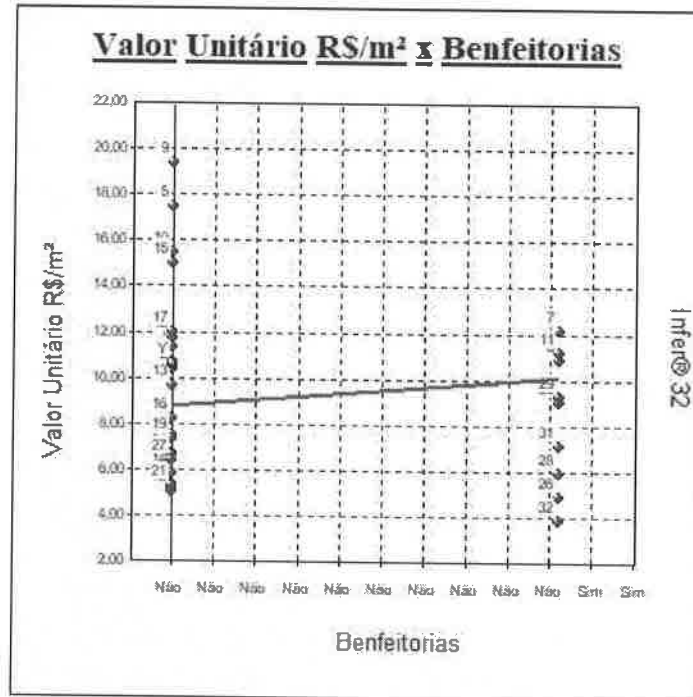


Gráfico 06 – Valor Unitário (R\$/m²) x Benfeitorias

9.12 Multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. Quando existir mais de duas variáveis independentes relacionadas fortemente, pode haver a multicolinearidade, o que é comum ocorrer em avaliações de móveis. A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

Conforme item A.2.1.5.2 da NBR 14653-2/2011, a verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

A tabela 5, logo abaixo, representa a matriz da colinearidade do modelo encontrado, pode-se notar que todos os valores relacionados entre as variáveis independentes se mostraram abaixo de 0,80, portanto, indício de ausência de multicolinearidade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

9.13 Intervalos de Confiança:

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%. Para o terreno avaliando com área total de 209.515,59 m², localizado na área rural de Biguaçu:

Imóvel avaliando:

- Área Total m² = 209.515,59
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = perto
- Benfeitorias = não

Mínimo: 4,60/m² x 209.515,59= R\$964.256,73

Estimado: 5,26/m² x 209.515,59= R\$1.101.755,90 (Amplitude de 26,50%)

Máximo: 6,01/m² x 209.515,59= R\$1.258.861,91

Segundo item A.10.1.1 da NBR 15653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

A) Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;

B) Ao campo de arbítrio.

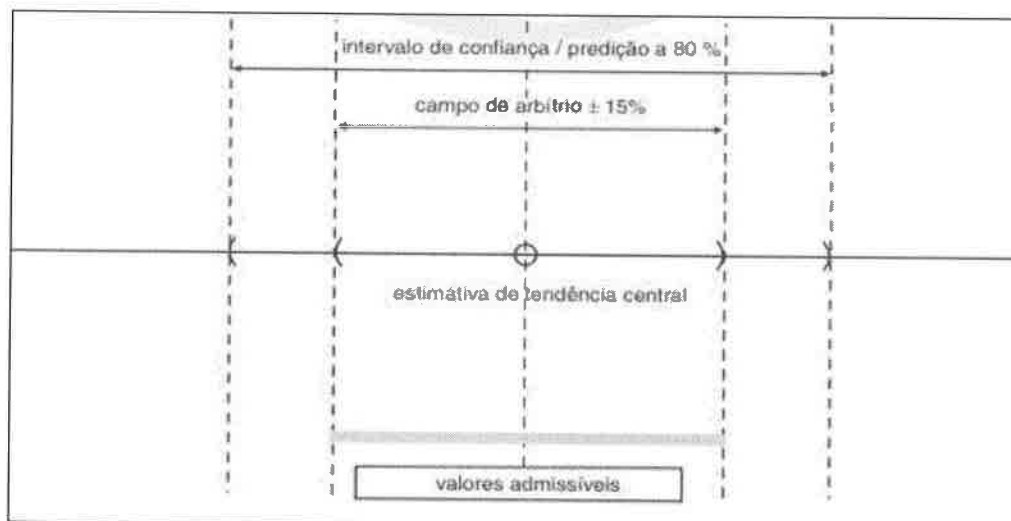


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

Por esse motivo, como o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central é mais restritivo que o intervalo de confiança de 80%, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao campo de arbítrio, conforme abaixo:

Campo de arbítrio:

Mínimo: $R\$1.101.755,90 \times 0,85 = R\$936.492,51$ (-15%)

Estimado: R\$1.101.755,90 (Valor Adotado)

Mínimo: $R\$1.101.755,90 \times 1,15 = R\$1.267.019,28$ (+15%)

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R\$ 4,91/m², multiplicado pela área total de 209.515,59 m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

$$VT = Vu \times AT$$

VT: Valor do Terreno

Vu: Valor Unitário R\$/m²

AT: Área Total do Terreno

$$VT = 5,26/m^2 \times 209.515,59 = R\$ 1.101.755,90$$

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais).

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

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

11.1 Grau de Fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$2(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTEMS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEMS 1,2,3,4,5 e 6		GRAU II



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

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

11.2 Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 26,50% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2019.

Intervalo de Confiança de Grau de precisão para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 4,60/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 6,01/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 5,26/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(6,01 - 4,60)}{5,26} \times 100\% = 26,50\%$$

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como a Amplitude IC/Estimativa é menor que 50% foi atingido grau III na precisão da estimativa de valor.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



12. ANEXOS:

- ANEXO I – Relatório Fotográfico;
- ANEXO II – Matrículas e Certidões;
- ANEXO III – CND – Certidão Negativa de Débitos Federais;
- ANEXO IV – CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
- ANEXO V – Pesquisa de Terrenos;
- ANEXO VI – Modelo de inferência estatística (Infer 32);

Florianópolis, 10 de agosto de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Limite do terreno-Rio Inferninho



Figura 02 – Fundos do terreno.



Figura 03 – Vista geral do terreno.



Figura 04 – Vista interna do terreno.



Figura 05 – Estrada geral do inferninho



Figura 06 – Vista geral.

ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-C - Bigunçu- SC - 29-76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Este documento é uma reprodução eletrônica do original assinado digitalmente.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Ourinhos
Oficial Titular: Marcelo Passale - CPF: 002.562.810-78

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de inteiro teor da Matrícula número 22.496, datada de 26 de janeiro de 2010, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS

Form containing registration details for Matrícula nº 22.496, including identification of the rural property, location in Biguaçu, and registration date of 26/01/2010. It also lists the names of the parties involved and the official responsible for the registration.

Documento Assinado Digitalmente por: Uirapuru Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Avântica Business Center, Centro, CEP 88150-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3289-9656 - E-mail: rbiguaçu@biguaçu.com.br - Site: http://www.rbiguaçu.com.br

Página 113
15/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Este documento é eletrônico, contém informações de caráter reservado e não pode ser divulgado sem a autorização expressa do emitente.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Município que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passale - CPF: 032.580.810-78

IDENTIFICAÇÃO REGISTRARIAL Nº 02.488

11-116.2425001-58, com sede na Rua Mauro Barros, nº 1.450, sala 600, Ceratá, Florianópolis, neste Estado, representado por Luiz Eduardo Leiza Silva, brasileiro, casado, advogado, portador de Carteira de Identidade RG nº 32.868-048RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 535.534.541-58, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10ª andar, Rio de Janeiro/RJ, com firma Procuração Pública e datilografada em 04/11/2010, no 2º Ofício da Nota da Cidade e Comarca da Rio de Janeiro/RJ, no Livro 41/105, Es. 65, Ato 59, **ADQUIRENTE(S): SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.991.811/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4620, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, portador militar de reserva, portador da Carteira de Identidade RG nº 011.0335257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 048.165.269-81, residente e domiciliado na Rua Lucas Mendes, nº 131, Pavão do Sul, Florianópolis, neste Estado, que ocupa a função de Diretor de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração, designado conforme Ato nº 285 do Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição nº 18.043, de 13/01/2007, nos termos da Procuração lavada a fls. 164, sob nº 20083, no Cartório Central de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado.

TÍTULO: penhora sem soma. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Penhora lavada na fls. 22 e 24, do Livro nº 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavada a fls. 154/4v, do Livro nº 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Comarca, em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, a favor de **VALOR:** R\$ 1.400.000,00, representados por um terreno de 15.000m² no lugar Tapajós, com a área superficial de 205.000,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, pertencente ao imóvel objeto desta Matrícula e os ônus das Matrículas nºs. 22.467, 18.022 e 10.787 desta Ofício. **OBSERVAÇÃO:** copia da Escritura de Penhora que originou este Registro que a Adquirente tem ciência de Área de Reserva Legal existente das observações referidas no registro nº R.122.488 supra. **Documentos relacionados na ESCRITURA 02.488 de Identificação:** Certidão Negativa de Dívidas Especiais, Certidão Negativa de Dívidas Relativas aos Tributos Federais e à Dívida Ativa do União, Certidão Negativa de Dívidas Relativas às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina. **DE JURE DA ADQUIRENTE:** Certidão Negativa de Dívidas Especiais, Certidão Positiva com efeito de Negativa de Dívidas Relativas aos Tributos Federais e à Dívida Ativa do União, Certidão Positiva com efeito de Negativa de Dívidas Relativas às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, Transmissão e Admissão dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está ciente de recolhimento do ITR conforme Lei Municipal de Sempio de ITR nº 598/95, de 25/12/1985, e também está inscrita no rol de contribuinte do ITR de acordo com a letra "C", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar nº 128/97, com a redação dada pela LC 161/97, em vigor desde a sessão Sessão de Publicação: livro 680750001, protocolado sob nº 41.467, do Livro nº 01-L, datado de 18/05/2010. O Oficial

Maurício Passale

Cadastramento: Administrativo - Registro de Bens Imóveis - Florianópolis - Santa Catarina

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88150-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: rbiguas@rbiguas.com.br - Site: http://www.rbiguas.com.br

Página 2/3
15/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade das informações contidas neste documento, acesse o endereço eletrônico: www.rubrica.org.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Passala - CPF: 002.560.810-78

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22.465.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapão ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessário a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.



O referido é verdade e dou-lo, Biguaçu-SC, 15 de maio de 2021.

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTA R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Documento Assinado Digitalmente por Usamara Stevens

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Açulhara Business Center, Centro, CEP 88150-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: rbigua@rbigua.com.br - Site: <http://www.rbigua.com.br>

Página 312
15/05/2021



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO III - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - MIRF: 6.741.268-8

Nome do Imóvel: MATRICULA 33876

Município: BIGUACU

UF: SC

Área total (em hectares): 8,0

Contribuinte: REX SUL EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 11.081.518/0001-13

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:16:37 do dia 27/07/2020 <hora e data de Brasília>.

Válida até 23/01/2021.

Código de controle da certidão: D61C.575C.10BD.EE4C

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Numero	Hipótese	Fone imobiliária/empresa avaliadora IIRAP	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Alt(m)	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia (Potência)	Sombra	Foto/Localização
1		Refractivos (48) 3224-8878 480-9131-9544 (fixado)	Bairro Três Raízes em Itaipava-SC	Chácara localizada no Bairro Três Raízes em Itaipava-SC com área de 43.400 m²	550.000,00	43.400,00	11,38	1,90	sim	NAO	
2		Imobiliária Diamond Rio (48) 3036-5408 WhatsApp (48) 9943-6782	Fazenda - Itaipava/SC	Área para obra de habitação rural. Um alfo dentro da cidade com área verde maior. Possui pastagem. Bom acesso por estrada na região.	312.000,00	30.360,00	10,58	1,73	sim	NAO	
3		CRISTINA IMOBILIÁRIA (48) 3242-2234 480-99143-8890	CHÁCARA NA FAZENDA DE ELETREZ, NECESSÁRIO: lotado e 190 metros de larg. 10x1	com 42.420 m², sendo 30.70 m de frente e 1.700 m de fundo. Área rural bem localizada, vista de mar e verde, perto da praia de Itaipava/SC. Vista do tipo de campo para a mata e área verde etc. Água potável, sistema de irrigação e um sistema de captação de água pluvial para irrigação e consumo doméstico.	321.000,00	42.320,00	9,09	3,00	sim	NAO	

Numero	Hipótese	Fone imobiliária/empresa avaliadora IIRAP	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Alt(m)	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia (Potência)	Sombra	Foto/Localização
4		Imobiliária Duma (48) 3422-0004	na fazenda Itaipava, próximo ao anal vale.	Terreno medido 000x18 na fazenda Duma, próximo ao anal vale. Como pra quem quer ficar em Itaipava. Bairro tranquilo e perto da praia de Itaipava.	75.000,00	10.200,00	7,50	0,90	sim	NAO	
5		Imobiliária Duma (48) 3422-0004	Fazenda Itaipava - Chácara em Três Raízes, Itaipava - 249 metros de frente e 1.700 metros de fundo.	Essa é um terreno bastante bonito, com vista para o verde e o mar. Está na região de Três Raízes - Itaipava. Área verde, bem localizada, próximo à praia e com água potável. Contando o terreno, há 1.700 m de frente e 249 m de fundo. O terreno é muito bonito, com vista para o verde e o mar. Área verde, bem localizada, próximo à praia e com água potável. Contando o terreno, há 1.700 m de frente e 249 m de fundo. O terreno é muito bonito, com vista para o verde e o mar.	370.000,00	24.900,00	17,43	0,70	sim	NAO	
6		Imobiliária Duma (48) 3422-0004	Fazenda Itaipava - Chácara em Três Raízes, Itaipava - 249 metros de frente e 1.700 metros de fundo.	Área de terras com 33.210,00 m². Com localização privilegiada. Possui uma estrada com 14 metros e 20 m de largura. Possui um terreno com 33,21 hectares e 33,21 hectares de terreno. Área verde, bem localizada, próximo à praia e com água potável. Contando o terreno, há 1.700 m de frente e 249 m de fundo. O terreno é muito bonito, com vista para o verde e o mar.	340.000,00	33.210,00	10,81	1,40	sim	NAO	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Superfície	Fonte imobiliária (valor/ endereço) IBI	Localização	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Alt. (m)	Distância ao asfalto mais próximo (m)	Energia elétrica	Banheiros	Foto/Localização
13		Imóvel 40 9263-111		Venda de terreno urbano, localização estratégica para implantação industrial, a 250m da BR-101, localizada no M. Álvaro José Cardoso, com área total de 8136,01m². Para mais informações entre em contato pelo telefone: 48 3395-4111	602.000,00	81.360,01	9,02	200	sim	140	
14		Composto Rural 10 47 9579-3304	Localizado no Bairro Timóteo - Tijucas/SC	Área com 3 hectares e 1 metro quadrado. Terreno com aproximadamente 1 hectare e meio de Timóteo e meio de Mato Afonso com Carobaia, Palmeira, etc. Praça com mata nativa e áreas de pastagem.	873.000,00	20.500,00	5,83	300	não	NÃO	
15		Composto Rural 10 47 9579-3304	Timóteo - Tijucas	Terreno com 1 hectare em Timóteo - Tijucas	550.000,00	10.000,00	16,00	200	sim	140	

Elemento	Superfície	Fonte imobiliária (valor/ endereço) IBI	Localização	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Alt. (m)	Distância ao asfalto mais próximo (m)	Energia elétrica	Banheiros	Foto/Localização
16		Venda 40 0560 2322 MOCEL	Santa Maria, Casimira	Área de 1 hectare e meio. Terreno com mata nativa e áreas de pastagem, com energia elétrica, área urbana e água. Não urbanizado. Possui acesso direto para a rodovia BR-101. Terreno urbanizado com boa localização e mata nativa preservada.	550.000,00	07.000,00	8,21	1500	sim	140	
17		Terço Matriz 40 06 72 9733		Localizado no Bairro do Melão em Casimira, SC. Terreno com 1 hectare e meio, com energia elétrica e água. Área urbana e mata nativa. Venda de terreno urbano, onde o terreno atualmente utilizado para agricultura, é cercado por muros e cercas, e possui um terreno urbano com área de 1 hectare e meio, com uma área total de 13.000 m², com a área urbana para construção de um terreno urbano para a cidade.	600.000,00	13.000,00	11,95	400	não	NÃO	
18		Composto Rural 10 47 9579-3304	Localizado em Casimira no bairro Matiz	Localizado em Casimira no bairro Matiz, a 10 km de distância do centro da cidade. O terreno não é urbanizado. É um terreno urbano para ser utilizado para a construção de um terreno urbano, com uma área total de 20.000 m², com a área urbana para a cidade.	150.000,00	30.000,00	5,00	1500	não	NÃO	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Item	Hipótese	Ficha Imobiliária/Valor (valor por LRM)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área m²	Altura	Distância ao eixo rodoviário (m)	Energia Potência	Relevo	Fotolocalização
25	Imobiliária: 44.912.17058	Imobiliária: 44.912.17058 / 44.912.17058	Taçua SC - Bairro Terra Nova	Terreno plano para criação de granja orgânica junto a fazenda. Área: 100.000 m², terreno cercado. Possui Casa Rural com varanda de 100 m², lago com ponte, estádio de futebol, campo de tênis e churrasqueira. Possuem também canteiro por meio de terreno. Possui uma propriedade para plantar: 1.000.000,00, sendo: 1.000.000,00 de área de cultivo e 1.000.000,00 de área de criação de animais.	800.000,00	100.000,00	8,00	9,00	300	DB	
26	Imobiliária: 473.1706822	Imobiliária: 473.1706822	Terra Nova, Taçua	Terreno plano para criação de granja orgânica. Área: 200.000 m², com água corrente e saneamento. Área de 200.000 m², com 100.000 m² de área de cultivo.	800.000,00	200.000,00	4,80	7,00	400	DB	
27	Imobiliária: 04055997002	Imobiliária: 04055997002	ARMAZÉM CARLOS	Terreno plano para criação de granja orgânica. Área: 100.000 m², com água corrente e saneamento. Área de 100.000 m², com 100.000 m² de área de cultivo.	1.000.000,00	100.000,00	6,42	5,00	200	DB	

Item	Hipótese	Ficha Imobiliária/Valor (valor por LRM)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área m²	Altura	Distância ao eixo rodoviário (m)	Energia Potência	Relevo	Fotolocalização
28	Imobiliária: 44.912.17058	Imobiliária: 44.912.17058 / 44.912.17058	Taçua SC - Bairro Divina	Terreno plano para criação de granja orgânica. Área: 100.000 m², com água corrente e saneamento. Área de 100.000 m², com 100.000 m² de área de cultivo.	1.200.000,00	320.000,00	5,91	14,00	400	DB	
29	Imobiliária: 473.1706822	Imobiliária: 473.1706822	Taçua, Terra Nova	Terreno plano para criação de granja orgânica. Área: 100.000 m², com água corrente e saneamento. Área de 100.000 m², com 100.000 m² de área de cultivo.	1.200.000,00	140.000,00	9,20	7,00	400	DB	
30	Imobiliária: 44.912.17058	Imobiliária: 44.912.17058	Taçua, TAÇUA (AVENIDA)	Terreno plano para criação de granja orgânica. Área: 100.000 m², com água corrente e saneamento. Área de 100.000 m², com 100.000 m² de área de cultivo.	700.000,00	300.000,00	2,33	20,00	300	DB	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS



Item	Área (m²)	Valor R\$	Área (m²)	Valor R\$	Distância em metros para o terreno	Distância em metros para o terreno	Distância em metros para o terreno	Distância em metros para o terreno	Distância em metros para o terreno	Fotocobertura
31	1003.050.00	170.050.90	790	5.00	9/14	9/14				
32	1.859.006.00	430.050.00	334	3.00	N/A	N/A				
33										



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO VI – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021

Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos

2020\LAUDOS_4ª_ETAPA\Concluídos\4167_TER_Biguaçu\Avaliação\RELATÓRIO INFER
FINAL\ESTATÍSTICO - BIGUAÇU - FINAL.IW3

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno R\$»	Área Total m ²	Valor Unitário R\$/m ²
1	550.000,00	48.400,00	11,36
2	519.000,00	50.000,00	10,38
3	320.000,00	62.920,00	5,09
4	75.000,00	10.000,00	7,50
5	375.000,00	21.510,00	17,43
6	360.000,00	33.316,00	10,81
7	245.000,00	20.240,00	12,10
8	300.000,00	56.000,00	5,36
9	970.000,00	50.000,00	19,40
10	170.000,00	11.000,00	15,45
11	760.000,00	68.000,00	11,18
12	250.000,00	21.326,27	11,72
13	800.000,00	83.159,07	9,62
14	175.000,00	30.000,00	5,83
15	150.000,00	10.000,00	15,00
16	550.000,00	67.000,00	8,21
17	165.000,00	13.800,00	11,96
18	150.000,00	30.000,00	5,00
19	420.000,00	57.000,00	7,37
20	400.000,00	60.000,00	6,67
21	350.000,00	66.000,00	5,30
«22»	300.000,00	144.000,00	2,08
«23»	260.000,00	93.000,00	2,80
24	660.000,00	100.000,00	6,60
25	900.000,00	100.000,00	9,00
26	980.000,00	200.000,00	4,90
27	1.000.000,00	155.769,00	6,42
28	1.300.000,00	220.000,00	5,91
29	1.300.000,00	140.000,00	9,29
«30»	700.000,00	300.000,00	2,33
31	1.200.000,00	170.000,00	7,06
32	1.650.000,00	430.000,00	3,84

Nº Am.	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
--------	---------------------------	--------------------	--------------



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

1	1,90	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
2	1,50	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
3	3,80	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
4	5,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
5	0,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
6	1,60	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
7	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
8	0,60	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
9	0,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
10	1,50	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
11	1,70	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
12	1,70	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
13	0,80	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
14	3,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
15	2,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
16	15,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
17	4,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
18	15,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
19	6,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
20	4,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
21	3,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
«22»	10,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
«23»	10,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
24	8,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
25	9,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
26	7,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
27	5,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
28	14,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
29	7,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
«30»	20,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
31	5,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
32	3,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9092	0,7978	28,6266	4 em 4	0
2	0,9002	0,7876	35,6035	3 em 3	1
3	0,8865	0,7502	22,0188	3 em 4	0
4	0,8857	0,7586	30,3372	3 em 3	0
5	0,8718	0,7200	18,9987	4 em 4	0
6	0,8601	0,7086	23,6958	3 em 3	1
7	0,8586	0,6934	16,8329	3 em 4	1
8	0,8544	0,6977	22,5368	3 em 3	1



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9	0,8455	0,6674	15,0465	3 em 4	0
10	0,8429	0,6623	14,7261	4 em 4	1
11	0,8382	0,6669	19,6882	3 em 3	2
12	0,8376	0,6518	14,1017	3 em 4	1
13	0,8376	0,6657	19,5856	3 em 3	1
14	0,8358	0,6624	19,3128	3 em 3	1
15	0,8343	0,6596	19,0817	3 em 3	1
16	0,8298	0,6366	13,2608	4 em 4	2
17	0,8273	0,6318	13,0111	4 em 4	3
18	0,8238	0,6250	12,6669	4 em 4	2
19	0,8237	0,6400	17,5905	3 em 3	1
20	0,8207	0,6192	12,3804	4 em 4	3
21	0,8143	0,6069	11,8052	3 em 4	1
22	0,8137	0,6216	16,3296	3 em 3	1
23	0,8131	0,6205	16,2611	3 em 3	3
24	0,8120	0,6026	11,6166	3 em 4	0
25	0,8118	0,6022	11,5959	3 em 4	0
26	0,8113	0,6320	25,0429	2 em 2	2
27	0,8079	0,6110	15,6610	3 em 3	3
28	0,8072	0,6097	15,5781	3 em 3	0
29	0,8069	0,6242	24,2571	2 em 2	1
30	0,8047	0,6053	15,3111	3 em 3	2
31	0,8047	0,5888	11,0219	4 em 4	2
32	0,8041	0,6042	15,2477	3 em 3	2
33	0,8036	0,5867	10,9373	3 em 4	1
34	0,8014	0,5994	14,9630	3 em 3	1
35	0,7992	0,5954	14,7363	3 em 3	2
36	0,7974	0,5751	10,4760	3 em 4	1
37	0,7939	0,5686	10,2277	3 em 4	1
38	0,7939	0,5858	14,2023	3 em 3	1
39	0,7923	0,5830	14,0505	3 em 3	3
40	0,7901	0,5791	13,8414	3 em 3	1
41	0,7879	0,5754	13,6456	3 em 3	2
42	0,7879	0,5752	13,6383	2 em 3	1
43	0,7861	0,5542	9,7025	3 em 4	1
44	0,7846	0,5694	13,3424	3 em 3	1
45	0,7842	0,5687	13,3084	3 em 3	2
46	0,7840	0,5850	20,7334	2 em 2	2
47	0,7816	0,5642	13,0850	3 em 3	2
48	0,7804	0,5621	12,9789	3 em 3	0
49	0,7770	0,5378	9,1435	2 em 4	0
50	0,7740	0,5323	8,9666	3 em 4	2

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	4,91	3,83	5,98
2	Sim	Não há	5,76	4,97	6,55
3	Sim	Não há	6,90	5,98	7,83
4	Sim	Não há	7,09	6,42	7,76
5	Sim	Não há	5,26	4,60	6,01



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

6	Sim	Não há	5,81	5,27	6,41
7	Sim	Não há	5,73	4,42	7,03
8	Sim	Não há	6,27	5,32	7,22
9	Sim	Não há	5,61	4,86	6,47
10	Sim	Não há	5,38	3,90	6,86
11	Sim	Não há	6,05	5,45	6,72
12	Sim	Não há	7,56	6,51	8,61
13	Sim	Não há	7,56	6,80	8,33
14	Sim	Não há	4,32	2,96	5,69
15	Sim	Não há	6,27	5,26	7,29
16	Sim	Não há	5,25	4,46	6,17
17	Sim	Não há	5,13	4,65	5,73
18	Sim	Não há	5,25	4,75	5,88
19	Sim	Não há	6,02	4,99	7,06
20	Sim	Não há	5,53	4,69	6,51
21	Sim	Não há	6,76	5,98	7,64
22	Sim	Não há	6,87	6,28	7,50
23	Sim	Não há	5,97	5,33	6,69
24	Sim	Não há	6,05	4,47	7,64
25	Sim	Não há	5,38	4,86	6,02
26	Sim	Não há	6,65	5,84	7,46
27	Sim	Não há	6,18	5,51	6,93
28	Sim	Não há	6,70	5,61	7,79
29	Sim	Não há	5,73	4,68	6,78
30	Sim	Não há	5,68	5,25	6,19
31	Sim	Não há	5,38	4,83	6,08
32	Sim	Não há	5,77	5,33	6,29
33	Sim	Não há	5,82	4,94	6,86
34	Sim	Não há	5,73	5,30	6,24
35	Sim	Não há	6,16	5,45	6,96
36	Sim	Não há	5,54	4,99	6,24
37	Sim	Não há	7,11	6,28	8,04
38	Sim	Não há	7,13	6,52	7,81
39	Sim	Não há	4,71	3,12	6,31
40	Sim	Não há	5,84	5,38	6,39
41	Sim	Não há	5,87	5,38	6,45
42	Sim	Não há	5,60	4,76	6,58
43	Sim	Não há	6,17	4,55	7,79
44	Sim	Não há	6,48	5,28	7,68
45	Sim	Não há	5,29	4,74	5,97
46	Sim	Não há	5,90	5,25	6,63
47	Sim	Não há	5,30	3,76	6,84
48	Sim	Não há	4,92	4,18	5,80
49	Sim	Não há	5,63	5,02	6,41
50	Sim	Não há	5,83	4,85	7,00

MODELOS

(1) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- (2) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
- (3) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (4) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
- (5) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (6) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
- (7) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (8) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
- (9) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (10) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (11) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
- (12) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (13) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
- (14) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
- (15) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
- (16) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (17) : 1/[Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (18) : 1/[Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (19) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
- (20) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (21) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (22) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
- (23) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
- (24) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (25) : 1/[Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (26) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
- (27) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
- (28) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
- (29) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
- (30) : 1/[Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
- (31) : 1/[Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
- (32) : 1/[Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
- (33) : Ln([Valor Unitário R\$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

de Energia] + b4*[Benfeitorias]

(34) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(35) : $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(36) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(37) : $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(38) : $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(39) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(40) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(41) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(42) : $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(43) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(44) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(45) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(46) : $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(47) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(48) : $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(49) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(50) : $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

(b) Critério de identificação de outlier :

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

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%

(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R\$/m² Equação :
 $[\text{Valor do Terreno R\$}] / [\text{Área Total m}^2]$

Variáveis Independentes :

• Valor do Terreno R\$ (variável não utilizada no modelo)

• Área Total m²



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

• Distância ao Asfalto (km)

• Entrada de Energia

Opções : Perto | Longe

• Benfeitorias

Opções : Sim|Não

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 29
Nº de variáveis independentes : 4
Nº de graus de liberdade : 24
Desvio padrão da regressão : 0,2227

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m ²)	2,1287	0,4210	19,78%
Ln(Área Total m ²)	10,8804	0,9665	8,88%
1/Distância ao Asfalto (km)	0,7356	1,2378	168,26%
Entrada de Energia	0,79	0,4122	51,98%
Benfeitorias	0,31	0,4708	151,71%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis



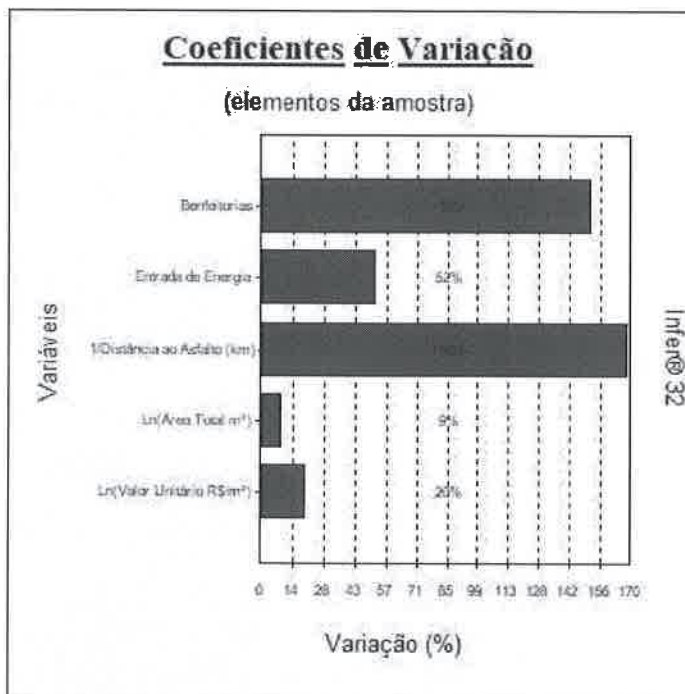
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor Unitário R\$/m²	9,16	3,9918	3,84	19,40	15,56
Área Total m²	82256,56	87884,9323	10000,00	430000,00	420000,00
Distância ao Asfalto (km)	4,53	4,2244	0,20	15,00	14,80
Entrada de Energia	0,7931	0,4122	0,0000	1,0000	1,0000
Benfeitorias	0,3103	0,4708	0,0000	1,0000	1,0000

Nome da Variável	Coefficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	43,5600
Área Total m²	106,8424
Distância ao Asfalto (km)	93,1626
Entrada de Energia	51,9794
Benfeitorias	151,7098

Distribuição das Variáveis não Transformadas



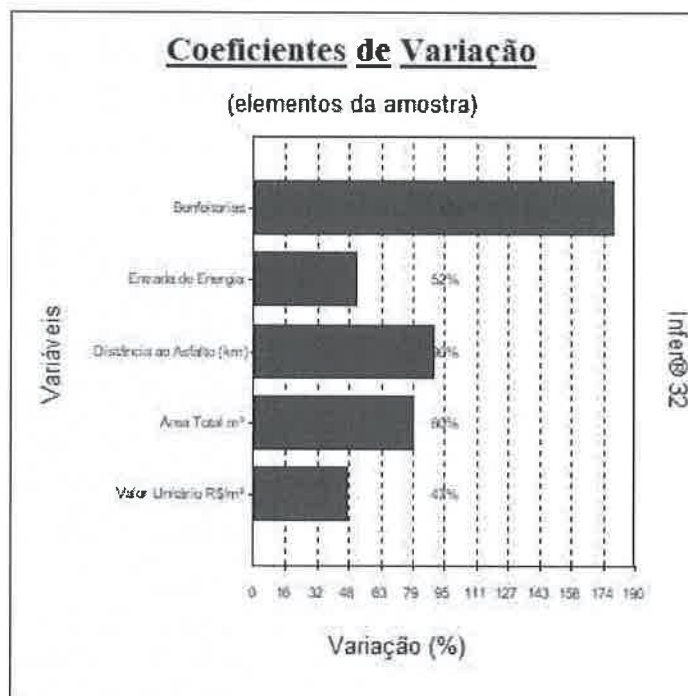
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

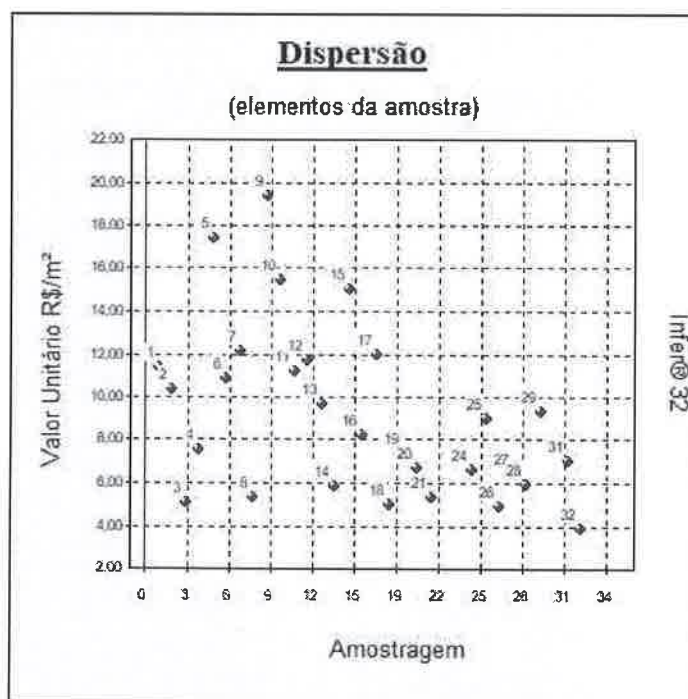
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Dispersão dos elementos





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Dispersão em Torno da Média

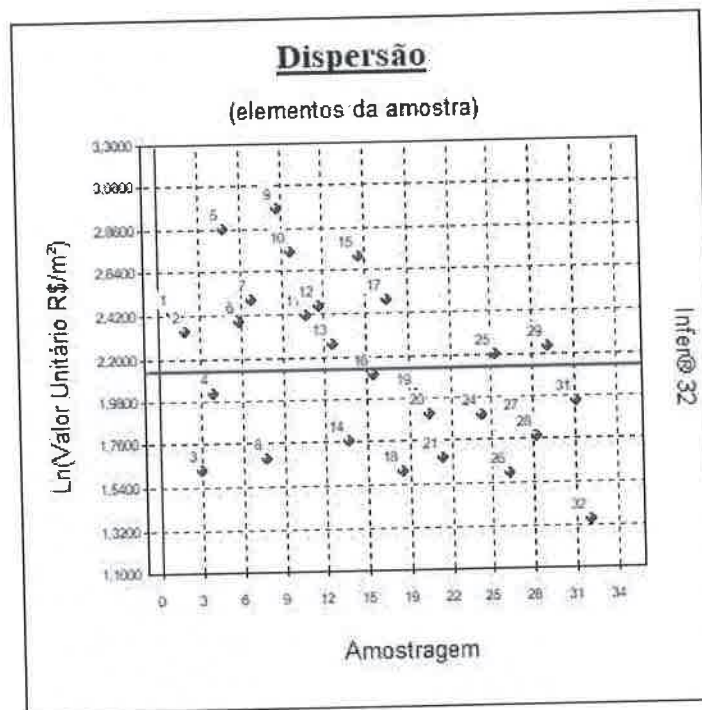


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	11,36	8,81	-2,55	-22,4273 %
2	10,38	8,89	-1,49	-14,4007 %
3	5,09	7,81	2,72	53,3697 %
4	7,50	9,04	1,54	20,4874 %
5	17,43	20,97	3,54	20,3090 %
6	10,81	11,75	0,94	8,7056 %
7	12,10	14,55	2,45	20,2182 %
8	5,36	6,27	0,91	16,9182 %
9	19,40	15,92	-3,48	-17,9622 %
10	15,45	14,58	-0,87	-5,6484 %
11	11,18	9,26	-1,92	-17,1727 %
12	11,72	11,62	-0,10	-0,8811 %
13	9,62	8,14	-1,48	-15,4080 %
14	5,83	6,42	0,59	10,1839 %
15	15,00	14,71	-0,29	-1,9643 %
16	8,21	7,45	-0,76	-9,2778 %
17	11,96	8,19	-3,77	-31,5370 %



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

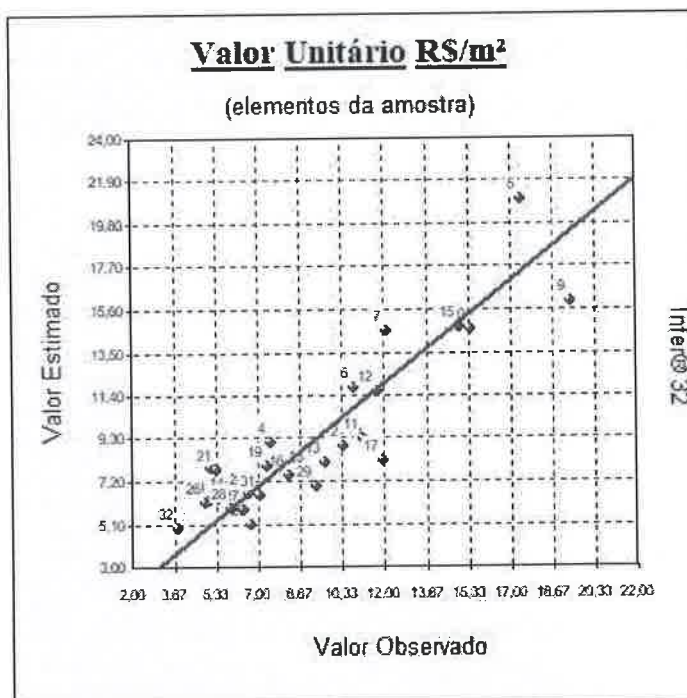
(48) 3665-1751 / 3665-1743

18	5,00	6,20	1,20	23,9476 %
19	7,37	7,96	0,59	7,9903 %
20	6,67	5,06	-1,61	-24,0787 %
21	5,30	7,76	2,46	46,3843 %
24	6,60	6,59	-0,01	-0,2181 %
25	9,00	7,66	-1,34	-14,9381 %
26	4,90	6,13	1,23	25,0856 %
27	6,42	5,75	-0,67	-10,3591 %
28	5,91	5,88	-0,03	-0,4345 %
29	9,29	6,89	-2,40	-25,8628 %
31	7,06	6,51	-0,55	-7,7397 %
32	3,84	4,90	1,06	27,4974 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\text{Ln}(\text{Valor Unitário R\$/m}^2) = 5,1859 - 0,3270 \times \text{Ln}(\text{Área Total m}^2) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}]$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 / [Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m ²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8718
 Valor t calculado : 8,718
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7600
 Coeficiente r² ajustado : 0,7200

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²
Valor Unitário R\$/m ²	61,7337	136,3788	664,9799
Área Total m ²	315,5318	664,9799	3459,2714
Distância ao Asfalto (km)	21,3341	53,6261	225,3246
Entrada de Energia	23,0000	50,2882	254,2359
Benfeitorias	9,0000	18,3797	104,3413

	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m ²	53,6261	50,2882	18,3797
Área Total m ²	225,3246	254,2359	104,3413



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,7718	4	0,9429	19,00
Residual	1,1912	24	0,0496	
Total	4,9630	28	0,1772	

F Calculado : 19,00

F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,7 \times 10^{-5}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	∞	-3,569	3,335
Área Total m²	-3,569	∞	-1,016
Distância ao Asfalto (km)	3,335	-1,016	∞
Entrada de Energia	1,391	1,874	0,569
Benfeitorias	-0,694	2,856	-1,046

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	1,391	-0,694
Área Total m²	1,874	2,856
Distância ao Asfalto (km)	0,569	-1,046
Entrada de Energia	∞	1,787
Benfeitorias	1,787	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área Total m² e Benfeitorias são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,506	9,6x10 ⁻⁶ %	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	2,0x10 ⁻² %	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,8569

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
----------	--------------	-------------	---------------



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Área Total m ²	b1	-6,222	9,9x10 ⁻⁵ %
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m²]).

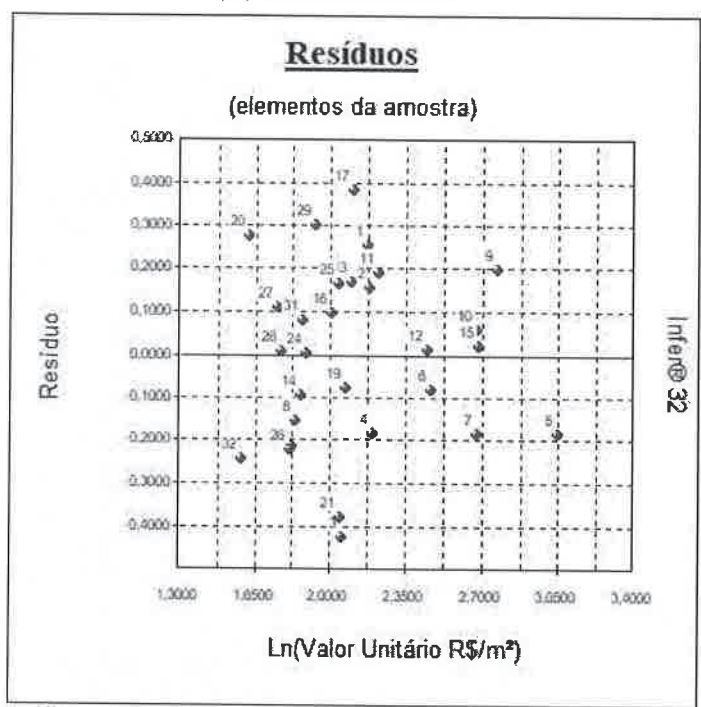
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,4300	2,1761	0,2539	1,1399	1,1882	0,0644
2	2,3398	2,1843	0,1554	0,6979	0,7262	0,0241
3	1,6272	2,0549	-0,4276	-1,9196	-2,0150	0,1829
4	2,0149	2,2012	-0,1863	-0,8365	-0,9521	0,0347
5	2,8581	3,0430	-0,1848	-0,8299	-1,1324	0,0341
6	2,3804	2,4639	-0,0834	-0,3746	-0,4153	6,9678x10 ⁻³
7	2,4932	2,6773	-0,1841	-0,8265	-0,9638	0,0339
8	1,6789	1,8352	-0,1563	-0,7015	-0,8071	0,0244
9	2,9652	2,7672	0,1979	0,8887	1,2285	0,0392
10	2,7376	2,6794	0,0581	0,2609	0,2905	3,3805x10 ⁻³
11	2,4141	2,2257	0,1884	0,8457	0,9031	0,0354
12	2,4612	2,4524	8,8505x10 ⁻³	0,0397	0,0421	7,8331x10 ⁻⁵
13	2,2638	2,0965	0,1673	0,7510	0,7894	0,0279
14	1,7630	1,8599	-0,0969	-0,4353	-0,4770	9,4051x10 ⁻³
15	2,7080	2,6882	0,0198	0,0890	0,1006	3,9356x10 ⁻⁴
16	2,1053	2,0079	0,0973	0,4370	0,4614	9,4805x10 ⁻³
17	2,4815	2,1026	0,3788	1,7006	1,8962	0,1435
18	1,6094	1,8241	-0,2146	-0,9636	-1,0582	0,0460
19	1,9974	2,0742	-0,0768	-0,3450	-0,3625	5,9091x10 ⁻³
20	1,8976	1,6221	0,2754	1,2364	1,3824	0,0758
21	1,6677	2,0487	-0,3810	-1,7104	-1,7943	0,1452
24	1,8870	1,8848	2,1833x10 ⁻³	9,8004x10 ⁻³	0,0104	4,7672x10 ⁻⁶
25	2,1972	2,0354	0,1617	0,7262	0,7712	0,0261
26	1,5892	1,8130	-0,2238	-1,0046	-1,0780	0,0500
27	1,8594	1,7500	0,1093	0,4908	0,5371	0,0119
28	1,7766	1,7722	4,3543x10 ⁻³	0,0195	0,0210	1,8960x10 ⁻⁵
29	2,2289	1,9296	0,2992	1,3432	1,4280	0,0895
31	1,9544	1,8738	0,0805	0,3615	0,3859	6,4892x10 ⁻³
32	1,3454	1,5883	-0,2429	-1,0904	-1,2317	0,0590

Resíduos x Valor Estimado



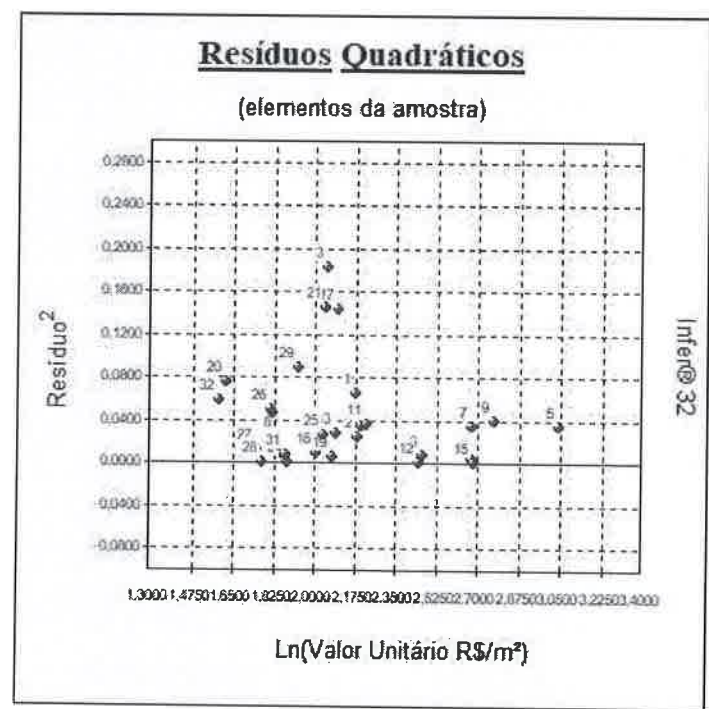
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2])$.

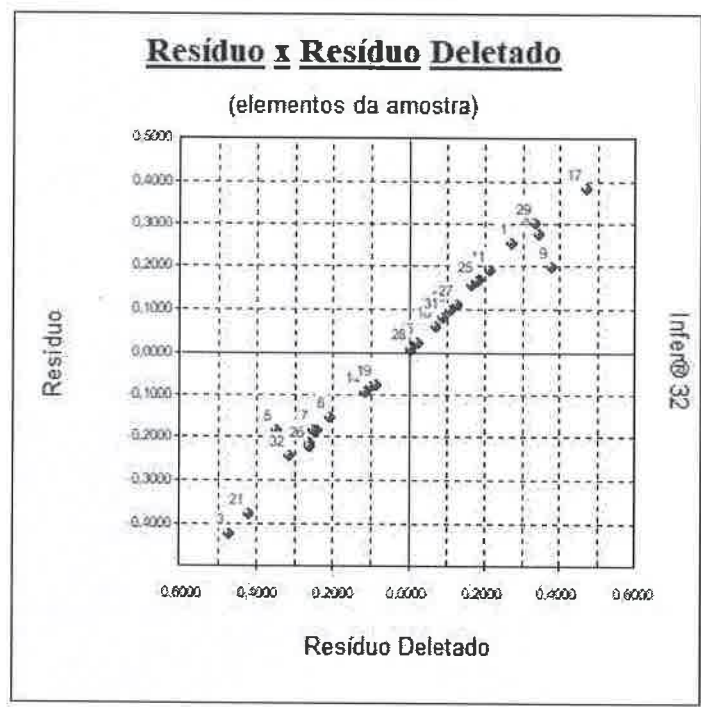
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,2759	0,0487	1,1502	1,1990
2	0,1683	0,0506	0,6908	0,7188
3	-0,4712	0,0430	-2,0617	-2,1642
4	-0,2414	0,0498	-0,8348	-0,9502
5	-0,3442	0,0490	-0,8350	-1,1395
6	-0,1025	0,0514	-0,3681	-0,4080
7	-0,2503	0,0497	-0,8252	-0,9623
8	-0,2069	0,0503	-0,6963	-0,8011
9	0,3783	0,0485	0,8987	1,2423
10	0,0720	0,0516	0,2559	0,2849
11	0,2148	0,0500	0,8423	0,8995
12	$9,9832 \times 10^{-3}$	0,0517	0,0388	0,0413
13	0,1848	0,0504	0,7450	0,7830
14	-0,1164	0,0513	-0,4281	-0,4692
15	0,0253	0,0517	0,0871	0,0985
16	0,1085	0,0513	0,4297	0,4537
17	0,4710	0,0440	1,8055	2,0132
18	-0,2588	0,0493	-0,9661	-1,0609
19	-0,0848	0,0515	-0,3387	-0,3559
20	0,3443	0,0476	1,2617	1,4107
21	-0,4193	0,0448	-1,7994	-1,8877
24	$2,4871 \times 10^{-3}$	0,0517	$9,5941 \times 10^{-3}$	0,0102
25	0,1824	0,0505	0,7199	0,7645
26	-0,2577	0,0492	-1,0082	-1,0818
27	0,1309	0,0511	0,4834	0,5289
28	$5,0544 \times 10^{-3}$	0,0517	0,0191	0,0206
29	0,3382	0,0473	1,3746	1,4614
31	0,0917	0,0514	0,3550	0,3789
32	-0,3099	0,0485	-1,1028	-1,2458

Resíduo x Resíduo Deletado

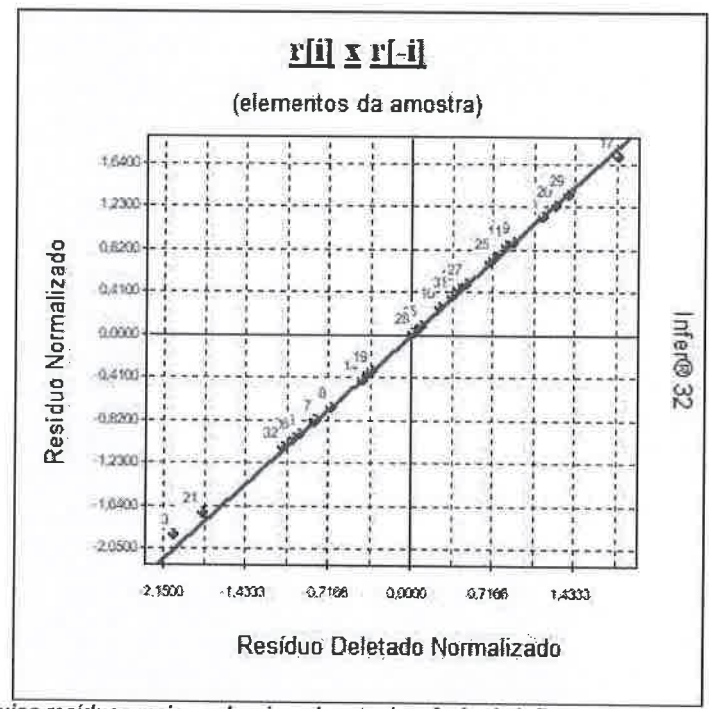


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Resíduos Deletados Normalizados



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



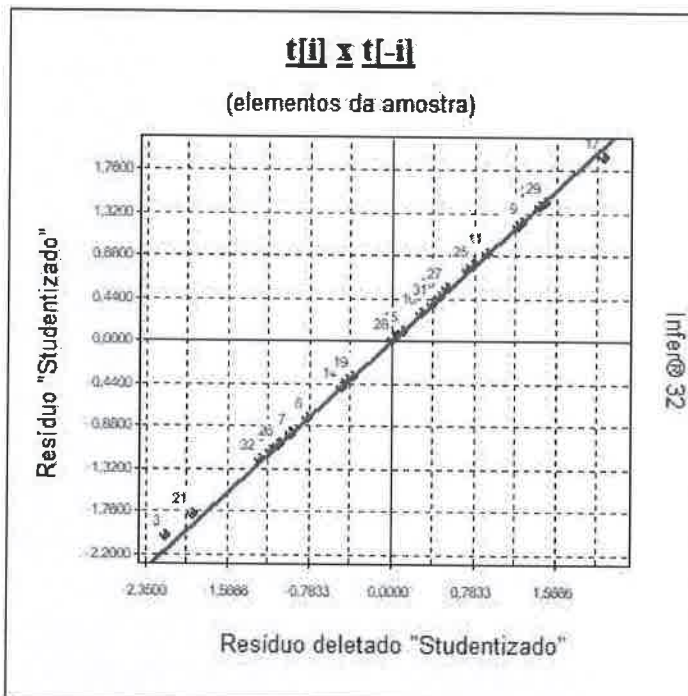
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 29
Graus de liberdade	: 28
Valor médio	: $5,2340 \times 10^{-20}$
Variância	: 0,0410
Desvio padrão	: 0,2026
Desvio médio	: 0,1696
Variância (não tendenciosa)	: 0,0496
Desvio padrão (não tend.)	: 0,2227
Valor mínimo	: -0,4276
Valor máximo	: 0,3788
Amplitude	: 0,8065
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 0,1613

Momentos Centrais



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Momento central de 1ª ordem : $5,2340 \times 10^{-20}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0410
 Momento central de 3ª ordem : $-1,5605 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $-5,3811 \times 10^{-5}$

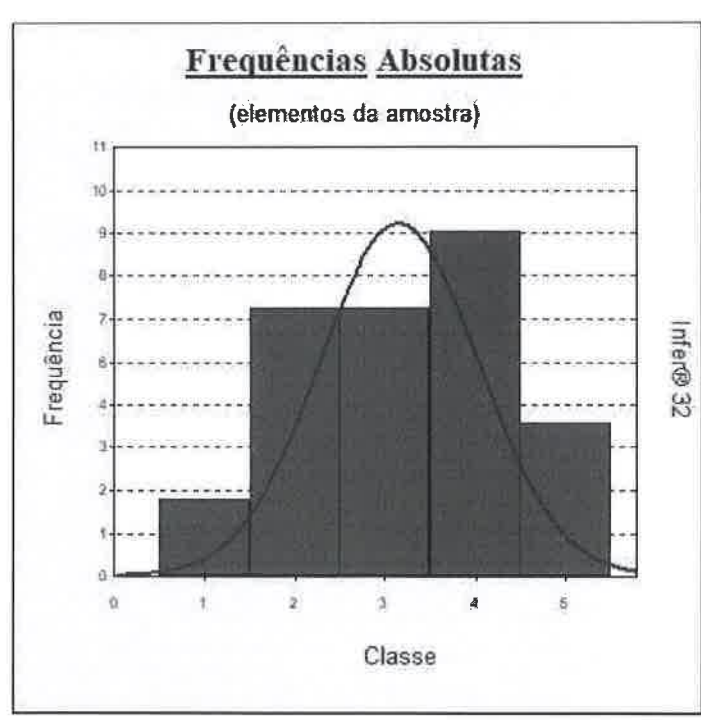
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1874	0	0
Curtose	-3,0318	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,4276	-0,2663	2	6,90	-0,4043
2	-0,2663	-0,1050	7	24,14	-0,1990
3	-0,1050	0,0562	7	24,14	-0,0317
4	0,0562	0,2175	9	31,03	0,1351
5	0,2175	0,3788	4	13,79	0,3018

Histograma





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

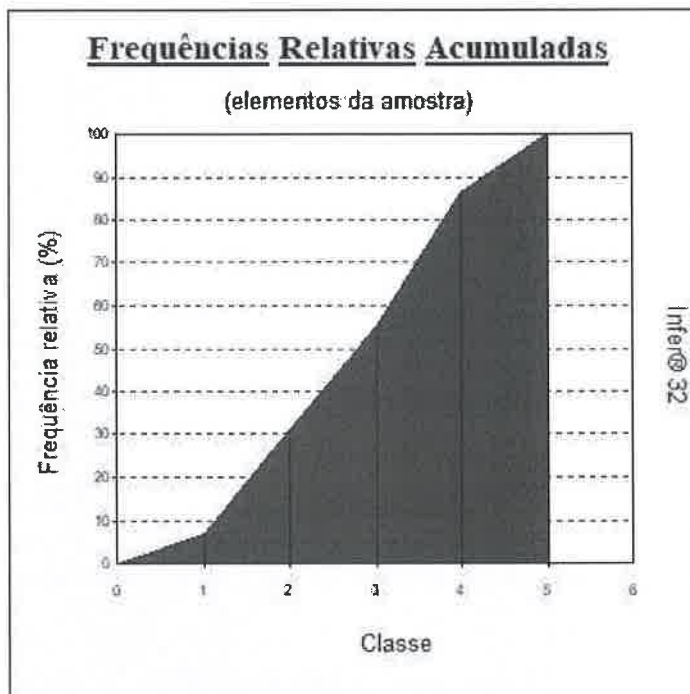
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	2,0800	-5,7510
23	2,8000	-6,9476
30	2,3300	-5,5605

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

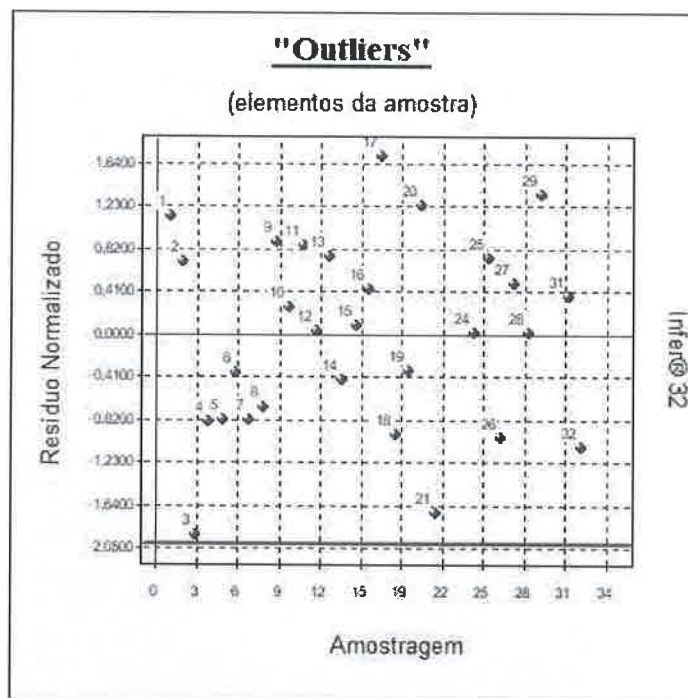
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 5,977 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0244	0,0797	Sim
2	$8,7187 \times 10^{-3}$	0,0763	Sim
3	0,0827	0,0924	Sim
4	0,0535	0,2281	Sim
5	0,2211	0,4629	Sim
6	$7,9011 \times 10^{-3}$	0,1863	Sim
7	0,0668	0,2645	Sim
8	0,0421	0,2445	Sim
9	0,2750	0,4767	Sim
10	$4,0464 \times 10^{-3}$	0,1933	Sim
11	0,0229	0,1232	Sim
12	$4,5566 \times 10^{-5}$	0,1134	Sim
13	0,0130	0,0947	Sim
14	$9,1533 \times 10^{-3}$	0,1674	Sim



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

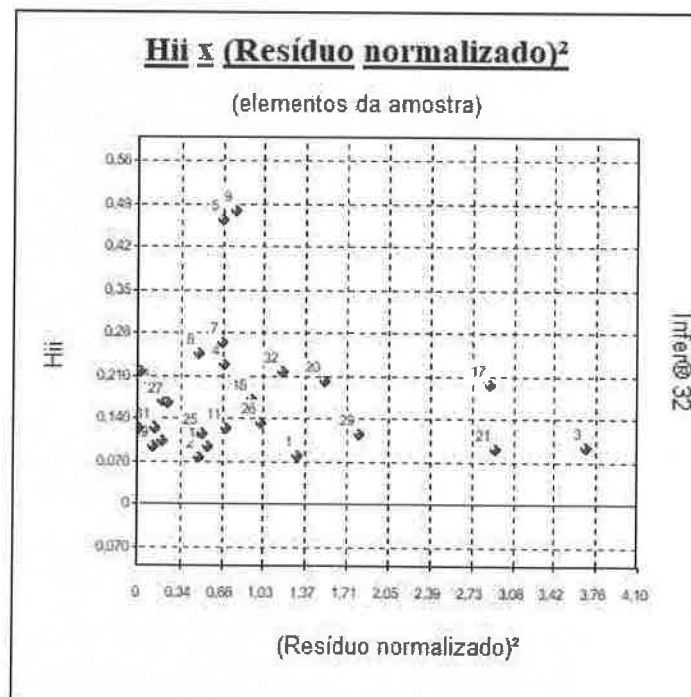
(48) 3665-1751 / 3665-1743

15	5,6099x10 ⁻⁴	0,2169	Sim
16	4,8864x10 ⁻³	0,1029	Sim
17	0,1749	0,1957	Sim
18	0,0461	0,1707	Sim
19	2,7420x10 ⁻³	0,0944	Sim
20	0,0956	0,2000	Sim
21	0,0646	0,0913	Sim
24	3,0444x10 ⁻⁶	0,1221	Sim
25	0,0152	0,1133	Sim
26	0,0351	0,1314	Sim
27	0,0113	0,1647	Sim
28	1,4258x10 ⁻⁵	0,1385	Sim
29	0,0531	0,1152	Sim
31	4,1430x10 ⁻³	0,1221	Sim
32	0,0837	0,2163	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-0,4276	0,0274	0,0345	0,0274	7,0348x10 ⁻³
21	-0,3810	0,0436	0,0690	9,1077x10 ⁻³	0,0253
32	-0,2429	0,1378	0,1034	0,0688	0,0343
26	-0,2238	0,1575	0,1379	0,0540	0,0195
18	-0,2146	0,1676	0,1724	0,0296	4,8048x10 ⁻³
4	-0,1863	0,2014	0,2069	0,0290	5,4789x10 ⁻³
5	-0,1848	0,2033	0,2414	3,6031x10 ⁻³	0,0380
7	-0,1841	0,2043	0,2759	0,0371	0,0716
8	-0,1563	0,2415	0,3103	0,0343	0,0688
14	-0,0969	0,332	0,3448	0,0213	0,0131
6	-0,0834	0,354	0,3793	9,1214x10 ⁻³	0,0253
19	-0,0768	0,365	0,4138	0,0142	0,0487
24	2,1833x10 ⁻³	0,504	0,4483	0,0901	0,0556
28	4,3543x10 ⁻³	0,508	0,4828	0,0595	0,0250
12	8,8505x10 ⁻³	0,516	0,5172	0,0330	1,3968x10 ⁻³
15	0,0198	0,535	0,5517	0,0182	0,0162
10	0,0581	0,603	0,5862	0,0512	0,0167
31	0,0805	0,641	0,6207	0,0549	0,0204
16	0,0973	0,669	0,6552	0,0482	0,0137
27	0,1093	0,688	0,6897	0,0330	1,4141x10 ⁻³
2	0,1554	0,757	0,7241	0,0677	0,0332
25	0,1617	0,766	0,7586	0,0420	7,5271x10 ⁻³
13	0,1673	0,774	0,7931	0,0150	0,0194
11	0,1884	0,801	0,8276	8,0393x10 ⁻³	0,0264
9	0,1979	0,813	0,8621	0,0146	0,0491
1	0,2539	0,873	0,8966	0,0107	0,0237
20	0,2754	0,892	0,9310	4,6898x10 ⁻³	0,0391
29	0,2992	0,910	0,9655	0,0206	0,0551
17	0,3788	0,955	1,0000	0,0100	0,0445

Maior diferença obtida : 0,0901

Valor crítico : 0,2816 (para o nível de significância de 5 %)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

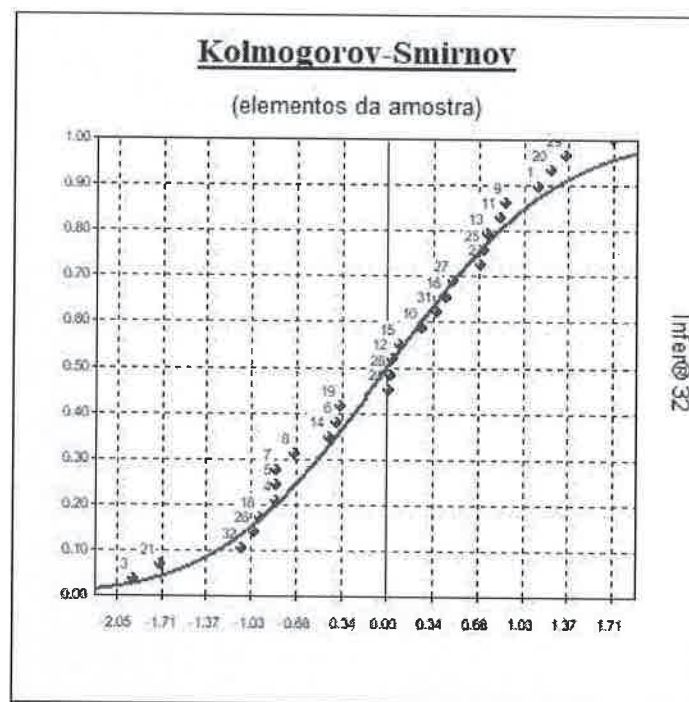
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 17
Número de elementos negativos .. : 12
Número de sequências : 12
Média da distribuição de sinais : 14,5
Desvio padrão : 2,693

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -1,0025
Limite superior .. : -1,3927



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

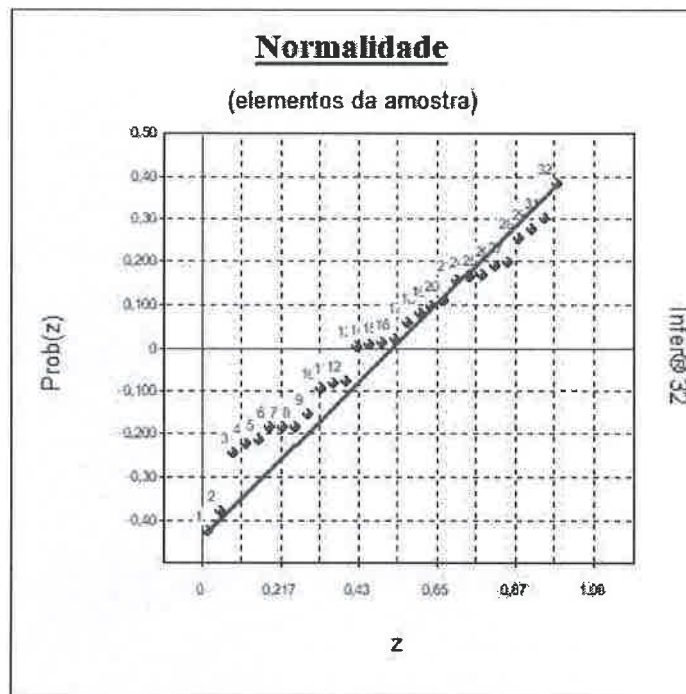
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,9285

Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0369
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

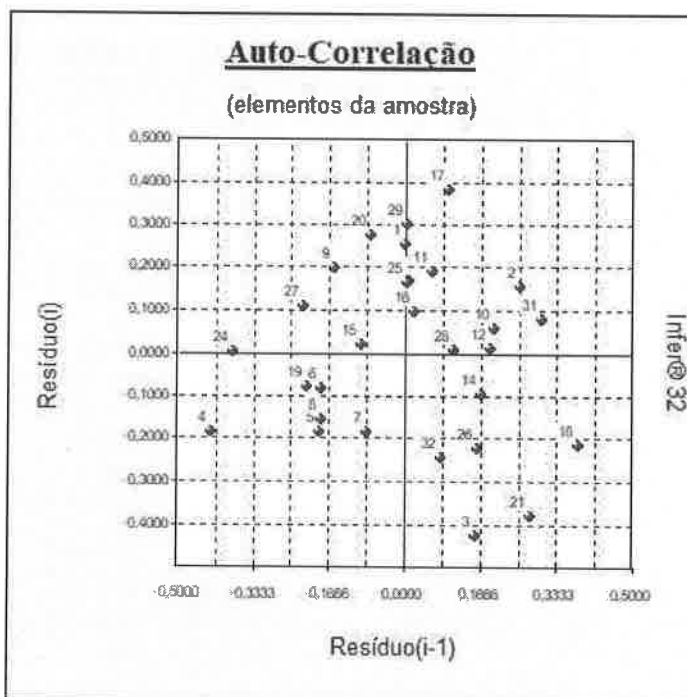
(48) 3665-1751 / 3665-1743

DU = 1,74 4-DU = 2,26

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

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

Gráfico de Auto-Correlação



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

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



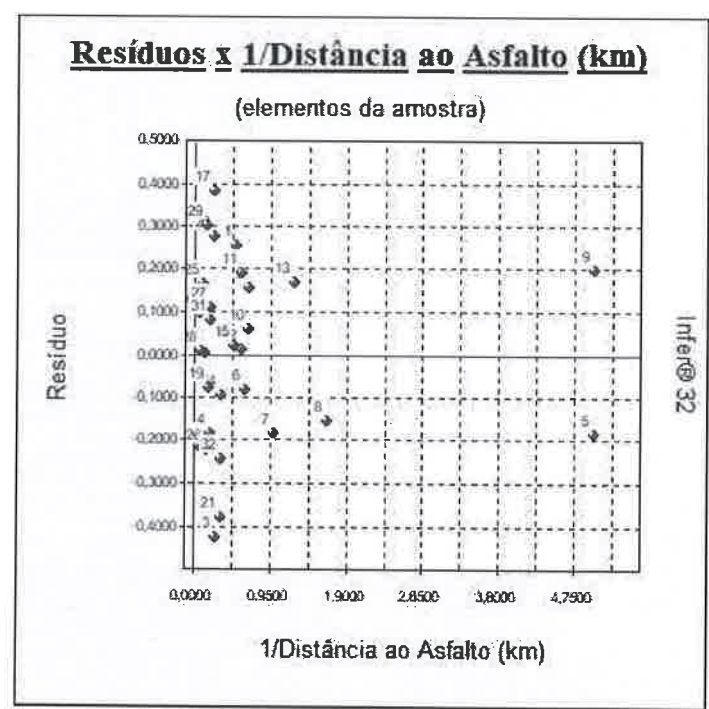
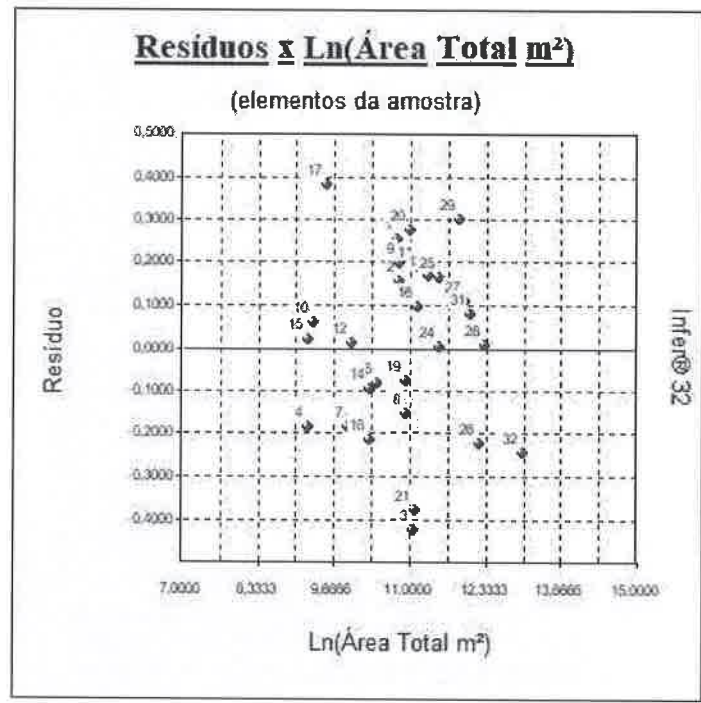
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743





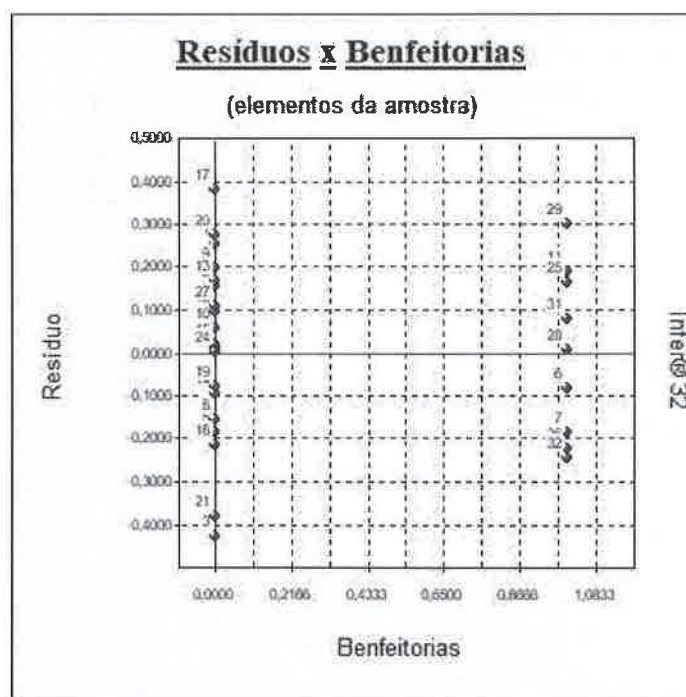
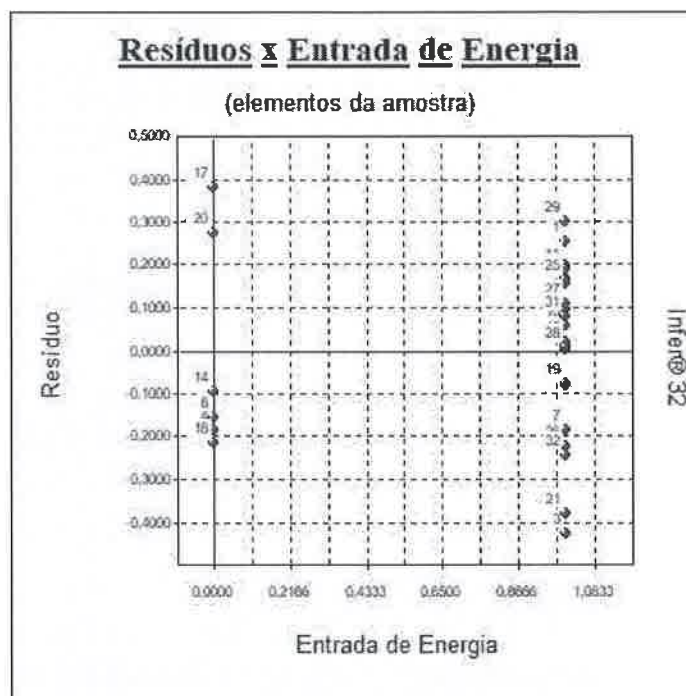
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

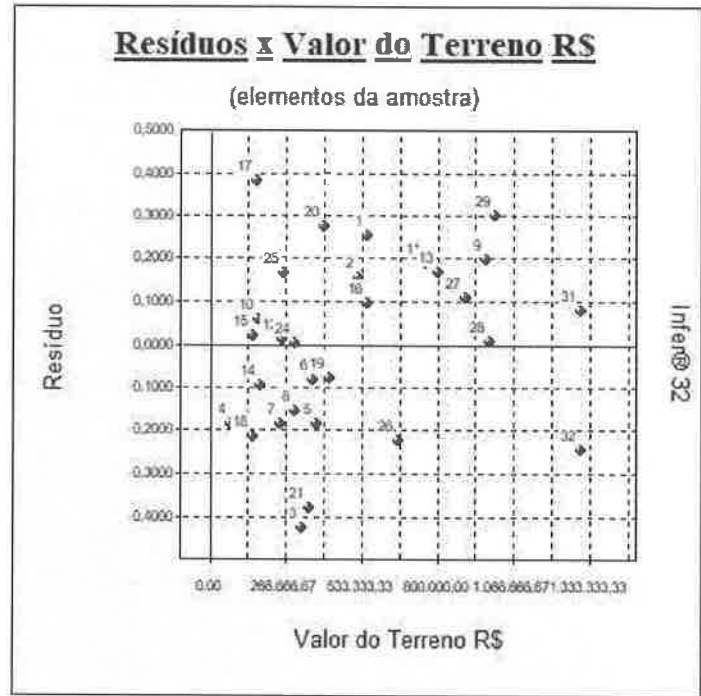


Resíduos x Variáveis Omitidas



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m ²	10.000,00	430.000,00	209.515,59
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto
Benfeitorias	Não	Sim	Não

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total m² = 209.515,59
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = Perto
- Benfeitorias = Não

Outras variáveis não usadas no modelo :



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

• Valor do Terreno R\$ = ???

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Rural
 = 5,26

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp(5,1859 - 0,3270 \times Ln([Área\ Total\ m^2]) + 0,13451 / [Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + 0,4466 \times [Entrada\ de\ Energia] + 0,15242 \times [Benfeitorias])$

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

Mínimo : 4,60

Máximo : 6,01

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para uma Área de 2,0951x10⁵, teremos :

Valor de Mercado obtido = 1.101.755,90

Valor de Mercado mínimo = 964.256,73

Valor de Mercado máximo = 1.258.861,91

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite
Área Total m ²	10.000,00	430.000,00	209.515,59	Dentro do intervalo
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00	Dentro do intervalo
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo
Benfeitorias	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Total m ²	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Aprovada
Entrada de Energia	Aprovada
Benfeitorias	Aprovada



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de -50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Total m ²	14,22	4,16	5,26
Distância ao Asfalto (km)	9,96	5,13	5,26
Entrada de Energia	3,36	5,26	5,26
Benfeitorias	5,26	6,12	5,26

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total m ²	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Dentro do intervalo	Aprovada
Entrada de Energia	Dentro do intervalo	Aprovada
Benfeitorias	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total m ²	4,78	5,78	1,00	18,95
Distância ao Asfalto (km)	5,14	5,38	0,24	4,61
Entrada de Energia	5,10	5,43	0,33	6,27
Benfeitorias	5,03	5,49	0,46	8,77
E(Valor Unitário R\$/m ²)	3,81	7,26	3,45	62,34
Valor Estimado	4,60	6,01	1,41	26,50

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

*Segundo os criterios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:
 O E(Valor Unitário R\$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor Unitário R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m ²	-8,2066x10 ⁻⁶	-0,3270%
Distância ao Asfalto (km)	-0,0442	-0,0336%
Entrada de Energia	2,3483	0,4466%
Benfeitorias	0,8014	0,0000%

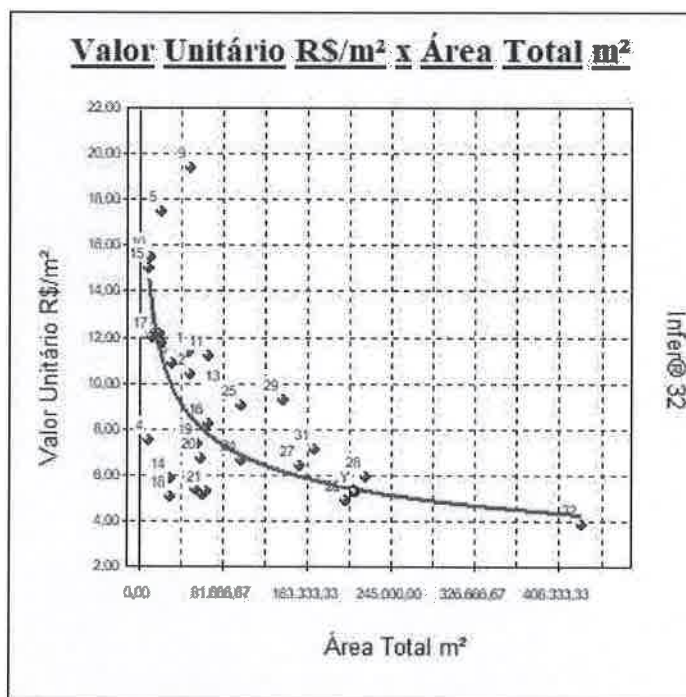
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103





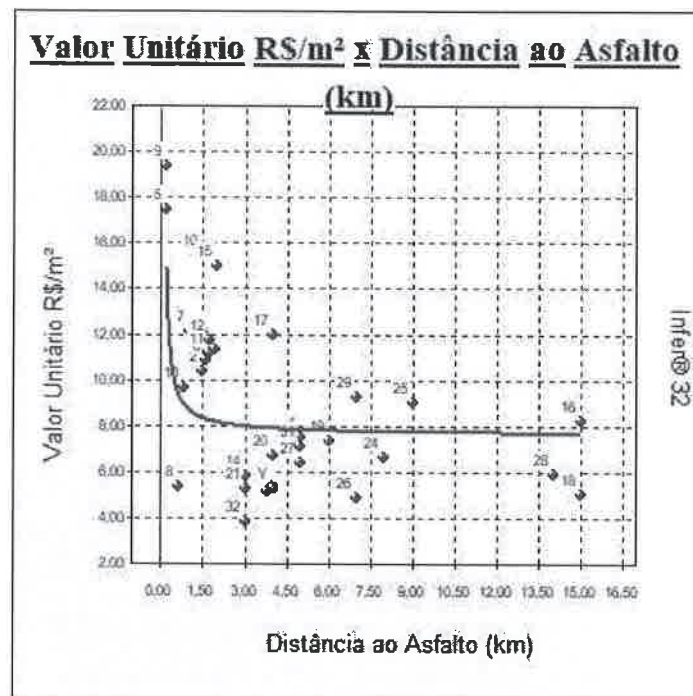
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103



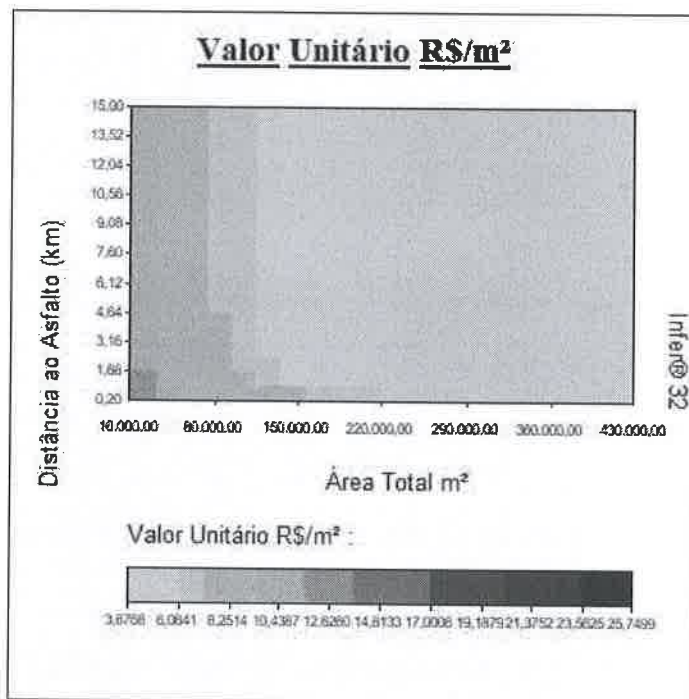
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

Limites dos eixos dos gráficos :

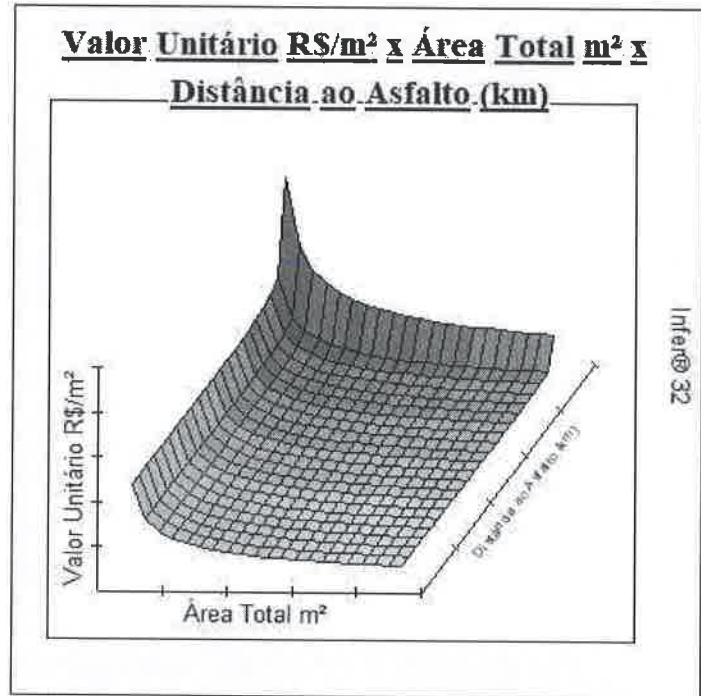
- Valor Unitário R\$/m² : [3,8400 ; 19,4000]
- Área Total m² : [10000,0000 ; 4,3000x10⁵]
- Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
- Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
- Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis



Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC



SIGEP	4167
Imóvel:	Terreno Rural, sem benfeitorias
Matrículas: (S)	Matrícula 22.467 - Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu.
CCIR - INCRA:	950.106.681.733-6 – NIRF – Receita Federal: 6.936.371-4
Endereço:	Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.
Método Utilizado:	Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor Adotado:	R\$ 675.000,00 (Seiscentos e setenta e cinco mil reais).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

05 de agosto de 2020.

DATA DA VISTORIA:

28 de julho de 2020.

OBJETO:

Terreno Rural, sem benfeitorias, com área útil de 100.958,85 m², localizado na Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu- SC, matriculada sob o nº 22.467 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu.

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado.

ESPECIFICAÇÃO (S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Grau II de fundação e Grau III de precisão.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 - Partes 1, 2 e 3.

LOCALIZAÇÃO:

Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC.

ÁREA (S):

Área Total em matrícula: 160.000,00 m²

Área Doadá: 59.041,15 m²

(Área de Útil descontado a área doada: 100.958,85 m²). (Considerada).

Área de Preservação Permanente: A ser levantada.

Área de Reserva Legal: 32.000,00m²

Área Útil Total do Terreno: 68.958,85m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula 22.467 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu;
- CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.106.681.733-6;
- NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.936.371-4;
- Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- Leis Estaduais de doação 17.835/2019 e 17.409/2017.

MERCADO:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 609.314,08.

Estimado: R\$ 674.042,58. **(Adotado)**

Máximo: R\$ 745.647,30.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da Coordenadoria de Atividades de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), pertencente à Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Secretaria da Administração do Estado de Santa Catarina (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor de mercado* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

“Valor de mercado: “valor de mercado: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

4. FINALIDADE:

Subsidiar processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação COENG pelo Setor de Bens Imóveis e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

"A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação. "



5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno rural com área territorial de 160.000,00 m² localizado Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC, distante cerca de 22 km do centro deste município, destes aproximadamente 4 km é de estrada de chão, matriculado sob o nº 22.467 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu, com CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural de nº 950.106.681.733-6 e cadastro junto à Receita Federal de nº 6.936.371-4.

O terreno apresenta geometria irregular e topografia plana em toda sua área, possui uma área de Área de Preservação Permanente-APP a ser levantada, possui uma área de 59.041,15 m² que foi doada para composição da faixa de domínio do Contorno Viário de Florianópolis por meio das Leis Estaduais 17.835/2019 e 17.409/2017, possui ainda uma área de 32.000,00 m² referente a 20 % do imóvel, objeto desta presente avaliação, que constitui Área de **Reserva Legal**, em que se compõe **através de compensação**, recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob o nº 18.069, segundo a Lei nº 12.727, DE 17 de Outubro de 2012, que em seu art. 12 dispõe o seguinte:

"Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:

I - Localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). "



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



O terreno encontra-se cercado por uma estrutura de mourões de madeira e arame farpado todo o perímetro, fazendo divisa com área pertencente ao aterro sanitário.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

5.3 Caracterizações da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro sanitário da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia civil e um



centro de recuperação para dependentes químicos.

Imagem 01 – Localização do Imóvel avaliando.

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

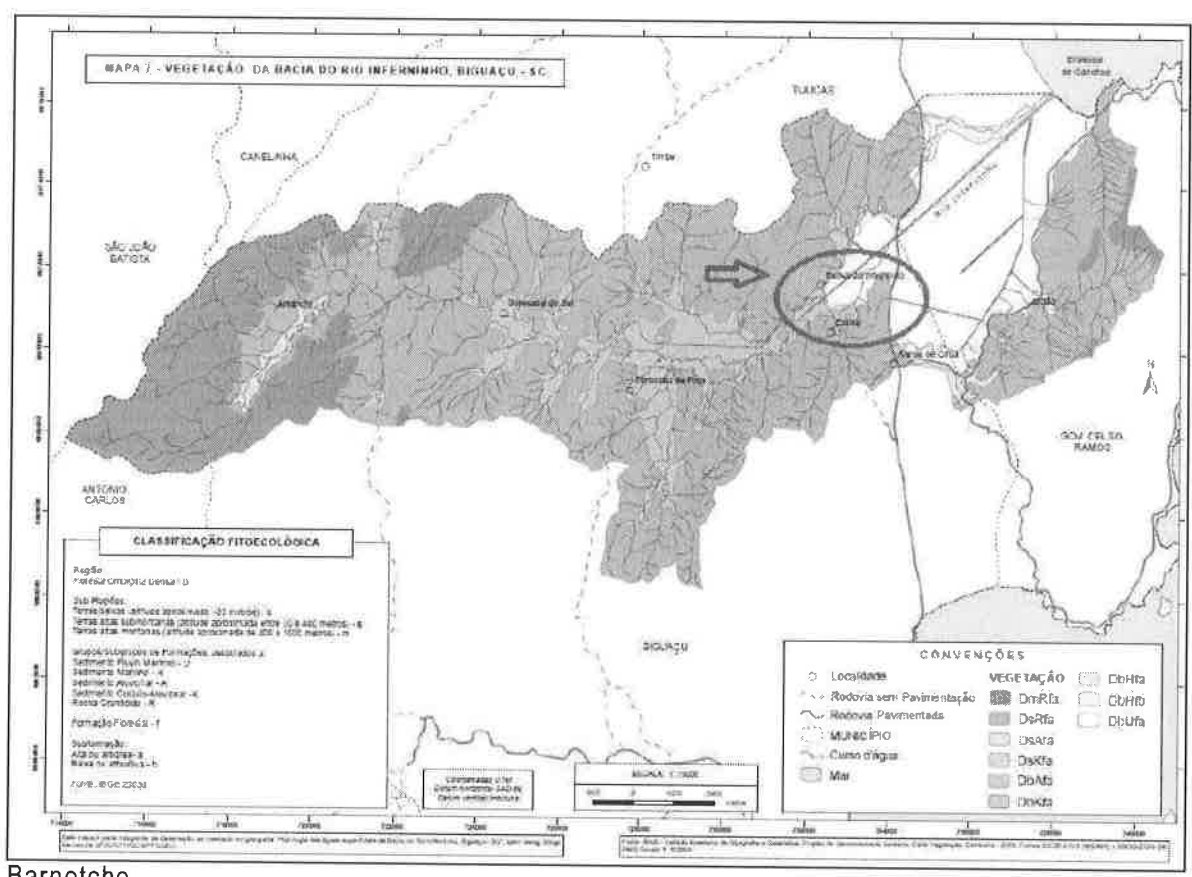
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi fechada há aproximadamente 13 (treze) anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuchinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram pavimentadas com lajotas calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.

Quanto à vegetação predominante na região pode-se citar a Floresta Ombrófila Densa, de Terras Baixas, associado a Sedimentos Aluvionar com formação florestal Alta ou Arbórea, conforme imagem 02, mapa que faz parte integrante da dissertação de mestrado em geografia "Hidrologia das águas superficiais da Bacia do Rio Inferninho, Biguaçu-SC - 2006" do autor Diogo



Barnetche.

Imagem 02 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

Conforme o estudo citado anteriormente publicado por Diogo Barnetche, as principais atividades econômicas desenvolvidas na bacia do Rio Inferninho são o plantio de Eucalipto e



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Pinus, a Pecuária extensiva, a rizicultura próxima a foz e a carcinicultura, dentre essas pode-se destacar pecuária.

Outro fator importante é que o canal do rio foi retificado, ou seja, canalizado, fazendo com que o escoamento que antes era retardado pelo meandramento natural do canal, deixe de provocar inundações na planície. Entretanto, esse processo pode evitar temporariamente que ocorram inundações na área em que o rio foi canalizado, porém nas áreas à jusante, ou seja, para baixo, no sentido para onde o rio corre, a inundação provavelmente será maior já que no trecho em que o rio foi canalizado sua velocidade aumentou. O que pôde ser observado na vistoria em entrevistas com moradores locais, os mesmos informaram que as cotas de enchentes chegam a 1,50 metros (um metro e meio de altura).

Dentre os pontos negativos da região pode-se destacar 02 (dois): O aterro sanitário e a indústria de beneficiamento de restos de animais para produção de farinha de ossos, que segundo os moradores a depender da direção dos ventos infesta os ares da região. O imóvel avaliando encontra-se cerca de 2,8 km de distância dessas duas localidades.

Por outro lado, há um empreendimento de grande porte sendo construído próximo ao terreno; o Contorno Rodoviário de Florianópolis, que é uma nova rodovia, em pista dupla, Classe 1A, iniciando no km 177+760 da BR-101 e terminando no km 220+000, com aproximadamente 50,0 km de extensão, o qual se desenvolverá pelo Vale do Rio Inferninho em Biguaçu, passando pelo Vale do Rio Biguaçu, seguindo pela região de Forquilhas no município de São José, prosseguindo a leste do Espigão da Pedra Branca, pela Vale do Rio Maruim, Rio Passa Vinte e Rio Aririú no município de Palhoça, retornando à diretriz da BR-101 nas proximidades da margem direita do Rio Aririú, a aproximadamente 1,0 km ao norte da antiga praça de pedágio.

De acordo com termo de ajuste de conduta parcial assinado entre o Ministério Público Federal (MPF) e a concessionária da obra, Autopista Litoral Sul, em 20/02/2020, prevê a conclusão total da obra até maio de 2023.

O imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se em uma área delimitada pelo empreendimento e denominada de Área de Influência Direta (AID), conforme imagem 03, que compreende as áreas reais ou potencialmente ameaçadas pelos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, bem como das atividades associadas e decorrentes.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

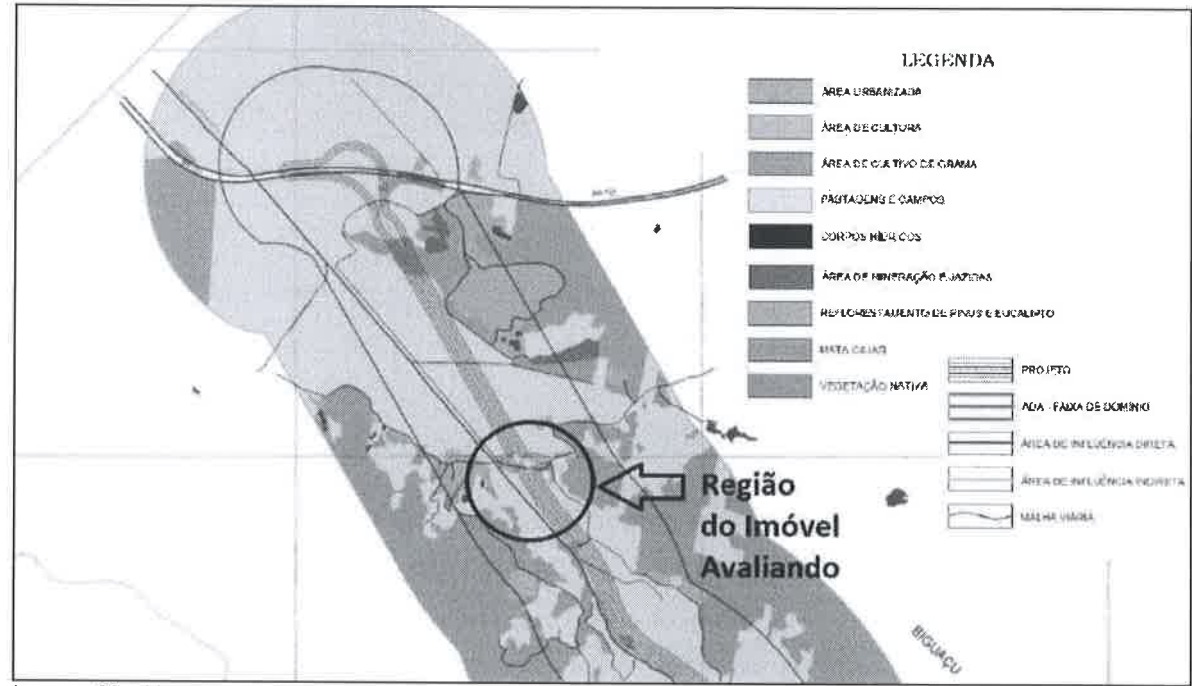


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

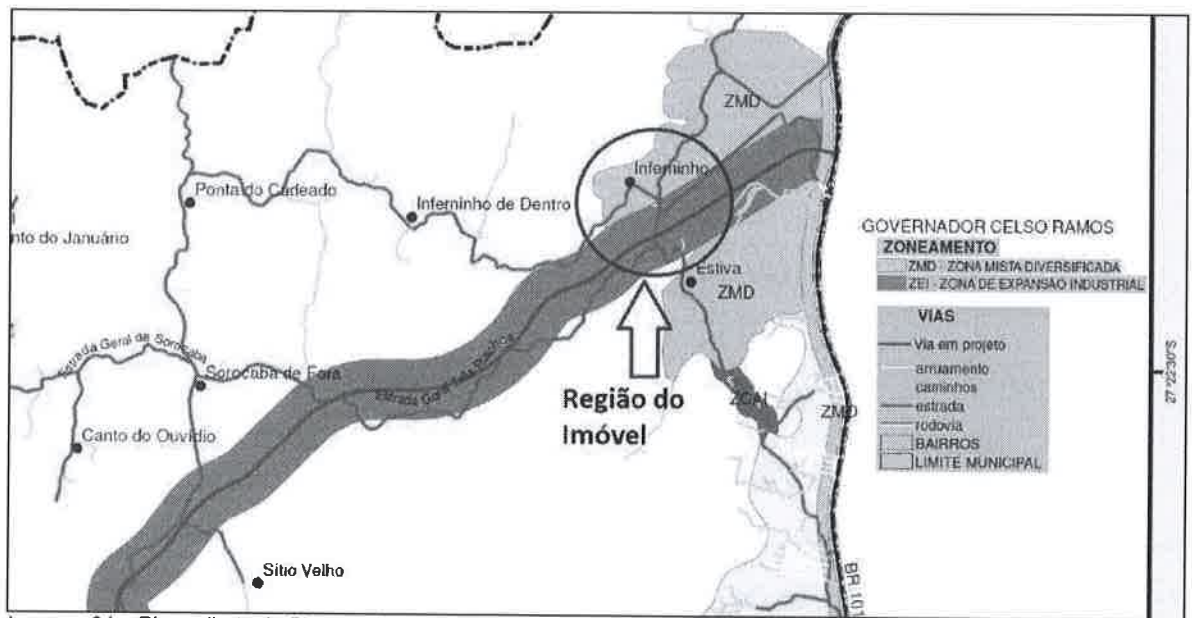


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

PLANO DIRETOR										
Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo										
	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	CABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice de aproveitamento básico)	Iam (índice de aproveitamento máximo)			
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/8 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	12 + 8	4	6	20%(g)	360	12
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros		60%	12 + 8	5	8	20%(g)	720	15
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	8 + 4	4	6	20%(g)	360	12
ZCC - ZONA DE COMÉRCIO COMERCIAL	(a)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	20%	360	12
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	15%	360	12
ZI - ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		70%	4	1,5	-	10%	1500	24
ZSI - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	20%	5000	24

Imagem 04 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

- a) Matrícula de nº 22.467 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.
- b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.106.681.733-6
- d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.936.371-4;
- e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;
- f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;
- g) Leis estaduais 17.835/2019 e 17.409/2017;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



- h) Verificação dos aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra inserido;
- i) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia, sistema viário e outros;
- j) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- I. O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- II. Para obtenção do valor desta avaliação foi considerada a área total informada na matrícula e descontada a área doada pelas Leis estaduais 17.835/2019 e 17.409/2017, restando uma área útil de 100.958,85 m²;
- III. O valor da área doada encontra-se explicitado no item 10 - Determinação do valor;
- IV. Devido os dados coletados, para composição da amostra, apresentarem no anúncio o somatório da Área Total do terreno ofertado, será considerado embutido no valor unitário, obtido pela inferência estatística, o valor das Áreas de Preservação Permanentes – APP' s e Áreas de Reserva Legal.
- V. Vale ressaltar que as doações realizadas necessitam de registro em matrícula junto ao cartório;
- VI. Será realizado o georreferenciamento do terreno, o que implicará reanálise desta avaliação caso a área divergir da matrícula;
- VII. O terreno encontra-se desocupado, sendo utilizado por moradores locais para criação de gado;
- VIII. Não foi realizada pesquisa de viabilidade junto a prefeitura, baseando-se apenas com as informações colhidas no plano diretor da cidade;
- IX. Foi considerado na presente avaliação o **valor da terra nua**, dentro dos critérios e variáveis escolhidas no método comparativo direto de dados de mercado, desconsiderando qualquer tipo de benfeitoria e não entrando, portanto, no mérito da avaliação de culturas, semoventes, pastagens, dentre outros que compõe o universo dos imóveis rurais;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



X. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos públicos envolvidos.

XI. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

XII. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel, objeto desta avaliação, caracterizando a sua independência.

XIII. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

XIV. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Foi considerado que o imóvel possui vocação para fins rurais, mais especificamente para criação de gado, de acordo com as características do terreno identificadas *in loco* e a documentação acolhida, apesar de que houve alteração do uso e ocupação do solo através do plano diretor de 2014 já citado, em que a região passou a ser caracterizada como zona de expansão industrial, entretanto, é válido ressaltar e citar alguns aspectos negativos do terreno para o atual momento da avaliação como o acesso que ainda é dificultoso, a região que apresenta risco de enchentes, o terreno estar próximo ao aterro sanitário e indústria de reciclagem de ossos e não estar concluído o anel viário da Grande Florianópolis, com previsão para conclusão em 3,50 anos - o que gera uma expectativa de valorização para o terreno, mas não a valorização imediata, pois é considerada como uma área de expansão, visto que os preços das terras de mesma características do imóvel avaliando, ofertados próximos ao empreendimento, não apresentam supervalorização de acordo com a pesquisa realizada para compor o universo amostral desta avaliação.

Vale ressaltar que o Brasil se encontra atualmente em situação de quarentena devido à pandemia causada pelo vírus COVID-19, com o comércio quase que integralmente fechado desde 01 de março de 2020, retornando, aos poucos, gerando, com isso, incertezas em vários ramos da economia brasileira.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Portanto, diante do exposto, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de terras rurais da cidade de Biguaçu, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que significa dizer que a liquidez do imóvel é moderada e com uma absorção somente de médio a longo prazo.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

9.1 Informações utilizadas no Laudo:

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

Para a avaliação do imóvel, foi adotado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Na utilização do Método Comparativo busca-se inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardem semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis. Normalmente é impossível conhecermos todas as ofertas de imóveis disponíveis em um determinado mercado, “população”, cabendo uma análise criteriosa para obter o maior número possível de elementos amostrais de forma que a pesquisa de mercado satisfaça as características do elemento avaliando.

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico. No caso da presente avaliação foi utilizado o software INFER 32, para Windows 10, produzido pela empresa Ária Informática.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



O INFER 32 é um software de estatística no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

“Avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, a Norma NBR 14653-1 conceitua:

“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

“Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

A NBR-14.653-3/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.12 e 10.1:

*“ 3.22 - Terra nua terra - Sem a consideração de benfeitorias
3.23 - Valor da terra nua diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais”*

Devido a impossibilidade de visitar todos os imóveis da amostra para se obter as características das benfeitorias e com isso definir um valor mais apurado para aqueles elementos da amostra que continham em sua benfeitorias, foi considerado no modelo estatístico (para fins de dedução do valor das benfeitorias aproximado) a variável qualitativa dicotômica "benfeitoria" apontando a existência ou não de benfeitoria no imóvel ofertado (Quando não havia a informação disponível nos anúncios, a informação era colhida através de ligação ao corretor ou proprietário da terra), uma vez que essa qualidade reflete diretamente no valor de mercado do imóvel.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



9.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 32 (Trinta e dois) ao todo, foi necessário retirar os elementos 22, 23 e 30 pois se afastavam muito do intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de outliers e dos resíduos elevados em relação aos demais pontos. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04 variáveis: Entrada de energia, distância ao asfalto; área e benfeitoria. Segue abaixo a descrição de cada uma delas:

Variável Dependente:

1. **Variável – Preço/m² (R\$):** Foi utilizado, como variável dependente, o preço ofertado por metro quadrado ofertado para cada elemento amostral.

Variáveis Independentes:

1. **Área Total:** Variável numérica, referente à área total do terreno, uma vez que foi verificado a linearidade da variável que quanto maior o terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado, utilizada a área total do terreno, considerando as áreas de APP' s e Reserva Legal.
2. **Entrada de energia:** Variável qualitativa dicotômica, considerando o acesso a rede elétrica de energia como perto ou longe, visto que os imóveis rurais que possuem acesso fácil à rede elétrica têm valores maiores, o que foi constatado no modelo;
3. **Distância ao asfalto:** Variável numérica referente à distância em km (quilômetros) do imóvel rural à via principal asfaltada, que se situa em direção aos grandes centros urbanos. Foi verificado que quanto mais próximo a esses acessos pavimentados maior é o valor dos imóveis;
4. **Benfeitoria:** Variável qualitativa dicotômica referente a existência ou não de benfeitorias, visto de acordo com gráfico de linearidade que quando o imóvel possui benfeitoria os valores tendem a serem maiores.

9.3 Análises do Modelo:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(5,1859 - 0,3270 \times \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}])$$

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m ²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

9.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,8718$ o que significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado. O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

9.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,7600$ evidencia que a equação encontrada explica 76,00% da variação dos desvios em relação à média, sendo 24,00% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3,7 \times 10^{-50}$ aceitando-se a hipótese da regressão.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:

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

Teste bicaudal - significância 20,00%

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3178

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m ²	b1	-7,506	9,6x10 ⁻⁶ %	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	2,0x10 ⁻² %	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de β diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste unicaudal - significância 20,00%

Coefficiente t de Student: t (critico) = 0,8569

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total m ²	b1	-6,222	9,9x10 ⁻⁶ %
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela 03 – Teste Unicaudal

9.8 Verificações da Autocorrelação:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas. Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, **pode-se descartar a existência de autocorrelação.**

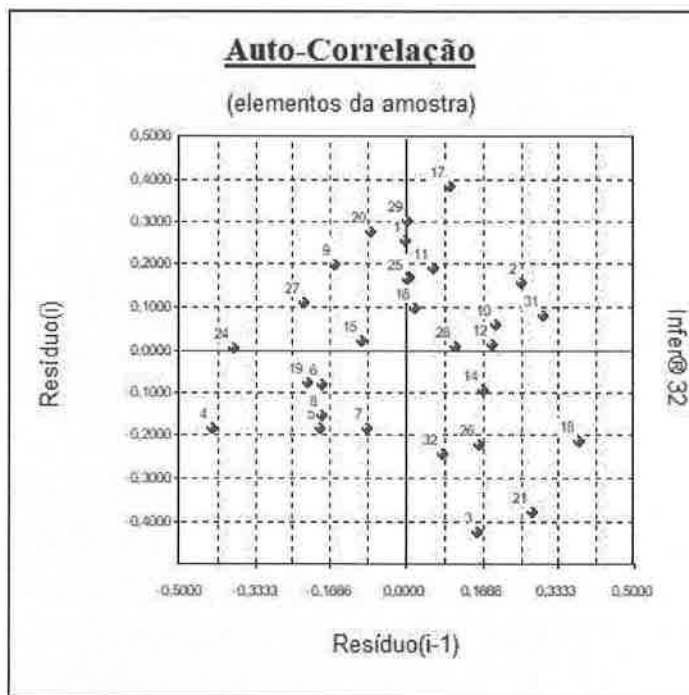


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

9.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-----------	-----------------------	----------------------------



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

9.10 Homocedasticidade:

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

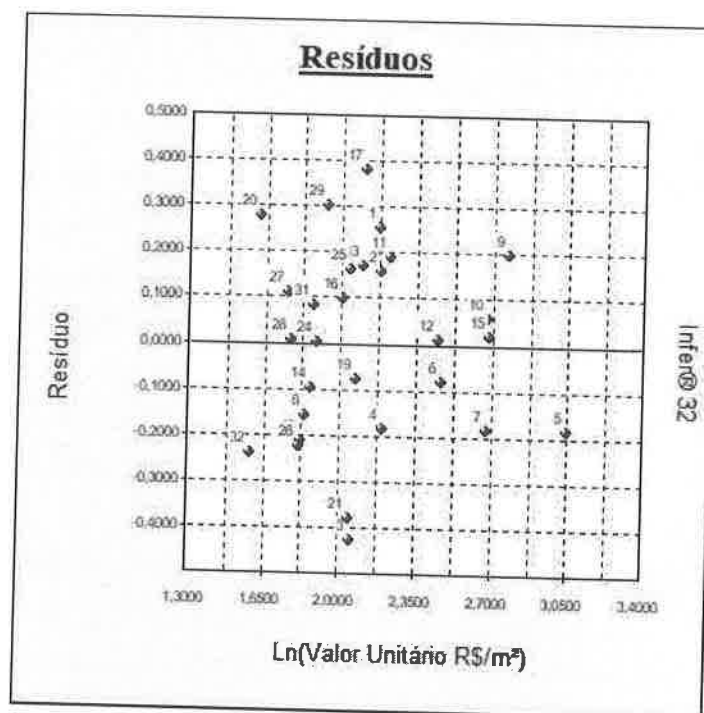


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.11 Linearidade:

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

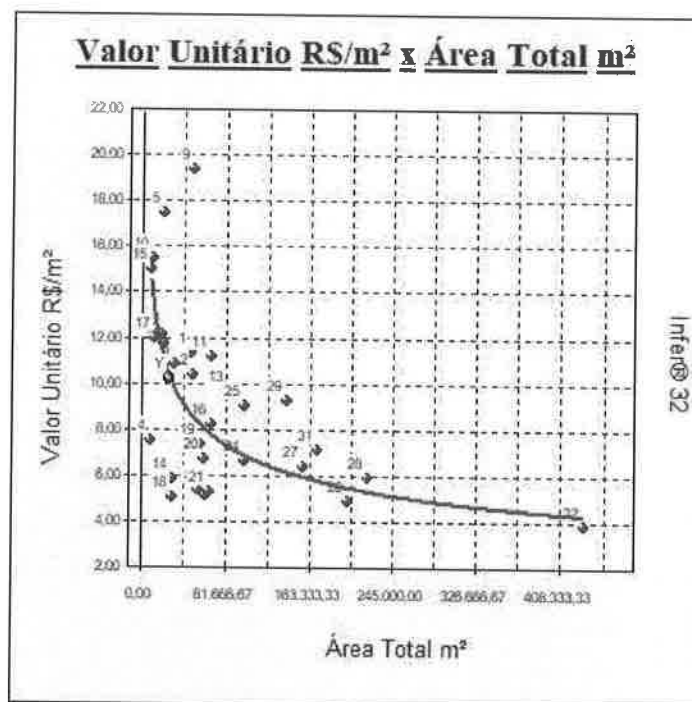


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

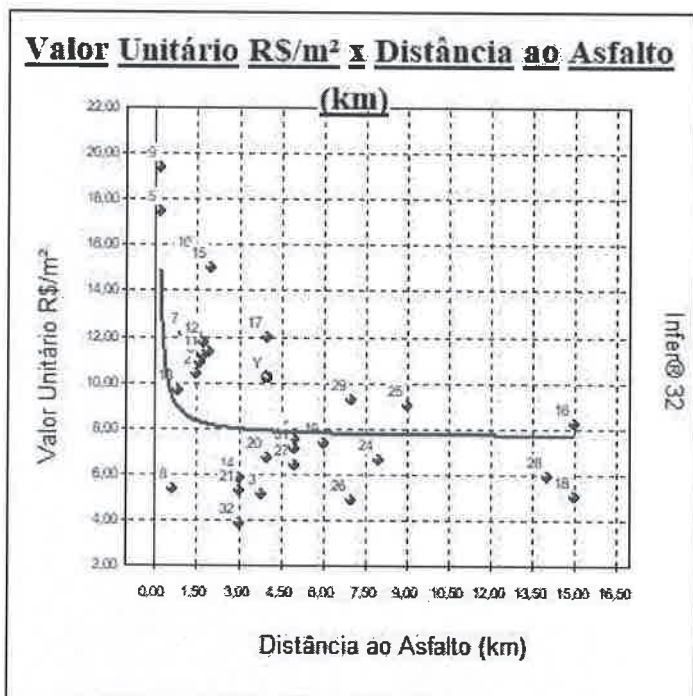


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância ao asfalto (km)

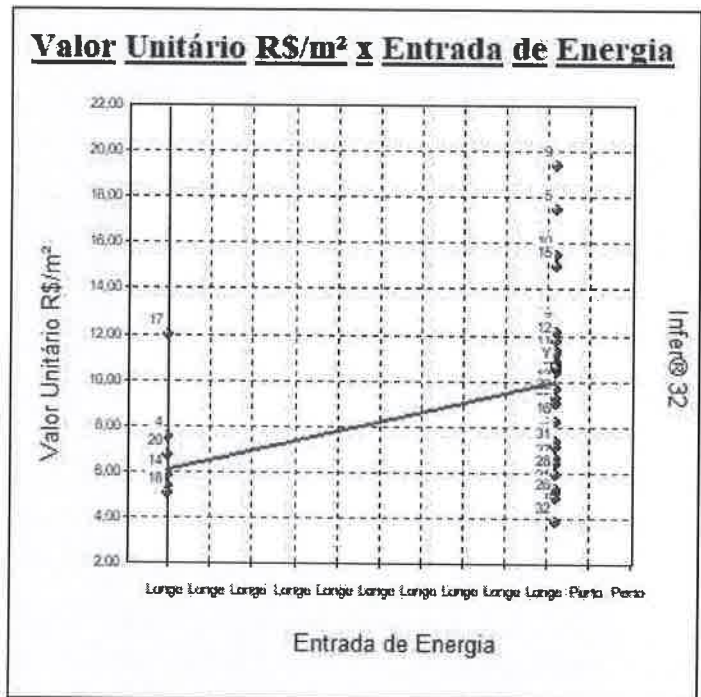


Gráfico 05 – Valor Unitário (R\$/m²) x Entrada de Energia.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

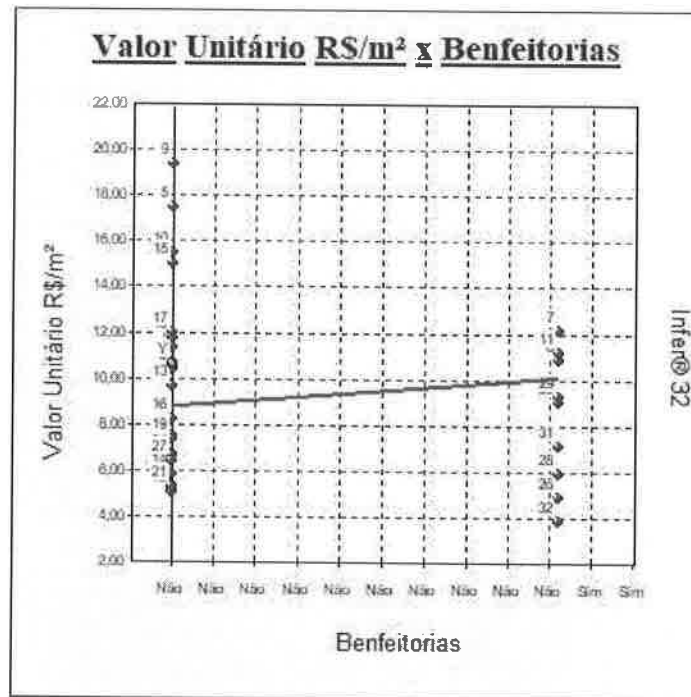


Gráfico 06 – Valor Unitário (R\$/m²) x Benfeitorias

9.12 Multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. Quando existir mais de duas variáveis independentes relacionadas fortemente, pode haver a multicolinearidade, o que é comum ocorrer em avaliações de móveis. A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

Conforme item A.2.1.5.2 da NBR 14653-2/2011, a verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

A tabela 5, logo abaixo, representa a matriz da colinearidade do modelo encontrado, pode-se notar que todos os valores relacionados entre as variáveis independentes se mostraram abaixo de 0,80, portanto, indício de ausência de multicolinearidade.

Correlações Parciais



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

9.12 Intervalos de Confiança:

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%. Para o terreno avaliando com área total de 100.958,85 m², localizado na área rural de Biguaçu:

Imóvel avaliando:

- Área Total m² = 100.958,85
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = perto

Mínimo: 6,04/m² x 100.958,85= R\$609.314,08;

Estimado: 6,68/m² x 100.958,85= R\$674.042,58 (Amplitude de 20,12 %);

Máximo: 7,39/m² x 100.958,85= R\$745.647,30.

Segundo item A.10.1.1 da NBR 15653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

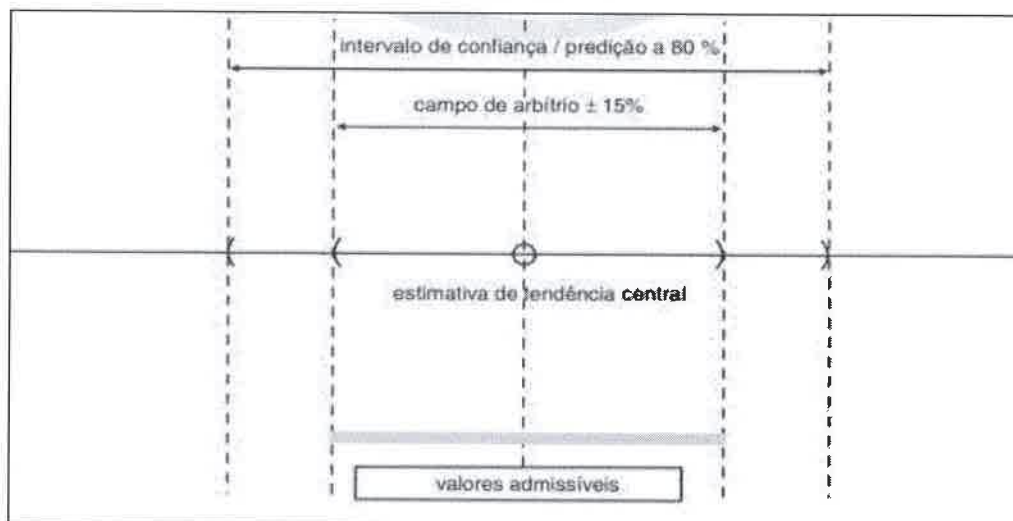


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

Por esse motivo, como o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central é mais restritivo que o intervalo de confiança de 80%, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao campo de arbítrio, conforme abaixo:

Estimado: R\$674.042,58 (Valor Adotado)

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R\$ 6,68/m², multiplicado pela área total de 100.958,85,00 m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

$$VT = Vu \times AT$$

VT: Valor do Terreno



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Vu: Valor Unitário R\$/m²

AT: Área Total do Terreno

VT= 6,68/m² x 100.958,85= R\$674.042,58

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 675.000,00 (Seiscentos e setenta e cinco mil reais).

Para a área doada à união com a finalidade de composição da faixa de domínio foi utilizado o mesmo modelo matemático de regressão linear e encontrado os valores abaixo:

Mínimo: 7,69/m² x 50.041,15= R\$ 384.907,97;

Estimado: 8,40/m² x 50.041,15= R\$ 420.278,45 (Amplitude de 17,54 %);

Máximo: 9,17/m² x 50.041,15= R\$ 458.899,24.

Adota-se o Estimado, arredondado: R\$420.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais).

Valor total do Imóvel= R\$420.000,00 + R\$675.000,00

R\$1.095.000 (Um milhão noventa e cinco mil reais)

Para esta avaliação será considerado o valor da área útil do terreno, que é a área total da matrícula descontada a área doada, totalizando 100.958,85 m², cujo valor fora calculado anteriormente.

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

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



11.1 Grau de Fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 1,2,3,4,5 e 6		GRAU II



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

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

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

11.2 Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 20,12% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2019.

Intervalo de Confiança de Grau de precisão para a estimativa de valor:

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 6,04/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 7,39/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 6,68/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(7,39-6,04)}{6,68} \times 100\% = 20,12\%$$

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como a Amplitude IC/Estimativa é menor que 40% foi atingido grau II na precisão da estimativa de valor.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



12. ANEXOS:

- ANEXO I – Relatório Fotográfico;
- ANEXO II – *Matriculas e Certidões*;
- ANEXO III – *CND – Certidão Negativa de Débitos Federais*;
- ANEXO IV – *CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural*;
- ANEXO V – *Pesquisa de Terrenos*;
- ANEXO VI – *Modelo de inferência estatística (Infer 32)*;

Florianópolis, 05 de agosto de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Limite do terreno



Figura 02 – Fundos do terreno.



Figura 03 – Vista geral do terreno.



Figura 04 – Limite do terreno.



Figura 05 – Vista geral.



Figura 06 – Vista geral.

ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 29-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificação a qualquer momento, acesse <https://portal.certrificacao.com.br/validacao>
informações: código: 7524-CRER-20A6-305040292610



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.600.610-76

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22.467, datada de 26 de janeiro de 2010, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO SERIAL

DEL. Nº 127.529-8-SSP/SC
COMARCA DE REGISTRO - SC

Fol. 154
Arq. 2010

Livro nº 2 - BII

Matrícula nº: 22.467 (vinte e dois mil, quatrocentos e sessenta e sete) Data: 26 de janeiro de 2010.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado neste Município, no lugar Estiva, com a área superficial de 160.000,00m², com as seguintes matrizes e confrontações: ao Norte, mede 685,20 metros e confronta com terras dos Proprietários Edi Vand de Sand e sua esposa; ao Sul, mede 601,44 metros e confronta com terras de Luiz Marcelino, neste lance a estrada geral do Inferninho passa ao meio; ao Leste, com a extensão de 429,06 metros confronta com terras de Francisco Vieira e com uma linha sinuosa da margem esquerda do Rio Velho do Inferninho, e ao Oeste numa extensão de 367,67 metros e confronta com o Canal do DNOS, cadastrado no INCRA sob n.º 950.106.881.735-6, e na Reserva Federal sob NRRF 6.936.371.4.

PROPRIETÁRIOS: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG n.º 127.529-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 082.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG n.º portadora da Carteira de Identidade RG n.º 4.521.869-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n.º 593.494.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente e vigência da Lei n.º 5.515/77, residentes e domiciliados na Rua 26 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, 850 José, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: registro n.º R-2-14.705, a fls. 82, do livro n.º 2-CC, datado de 18 de fevereiro de 2003, deste Ofício.

A ESCRITURA:

R-22.467, Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. **TRANSMITENTES:** EDI VAND DE SAND, e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, anteriormente qualificados, representados por Guilherme Berbes Jurama, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 148.282-0AB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 786.611.954-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, n.º 01, 14ª Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Aníton José dos Santos, a fls. 205, do Livro n.º 081-E, em 07/10/2010, e Substituído em lavrado no 2ª Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 50, do Livro n.º 183, em 21/01/2010. **ADQUIRENTE:** O&X ESTALEIRO S.A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob n.º 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Berbes Jurama, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 2ª Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 47, do Livro n.º 9183, em 21/01/2010. **TÍTULO DA TRANSMISSÃO:** compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Aníton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro n.º 083-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Farfa, desta Cidade, do Tabelião Elza Fernandes do Alcantara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 061/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 912.000,00. **OBJEÇÃO:** do Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Área da Reserva Florestal Legal com 32.000,00m², correspondente a 20% do imóvel objeto do presente Matrícula rural por compensação sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 18.069, a qual encontra-se inserida nas Áreas de Reservas Florestais Legais Averbadas sob n.ºs.: AV-5-16.069 (referente a 21.328,05m²) e AV-6-16.069 (referente a 10.670,95m²), a fls. 126, do Livro n.º 2-CW, deste Ofício, conforme cita a Averbação n.º AV-3-14.705, a fls. 82, do Livro n.º 2-CC, deste Ofício, e que o Adquirente tem ciência da citada Área de Reserva Legal. **Emolumentos:** R\$ 554,66 Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. **PROTÓCOLOS:** prenotados sob n.ºs.: 59.971 e 60.009, pags. 82 e 84, do livro n.º 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.

A ESCRITURA:

R-22.467, Biguaçu, 18 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNAR. TRANSMITENTE(S):** O&X ESTALEIROS S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, n.º 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Lossa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.869-0AB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 595.834.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 152, 16º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 2ª Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 9183, fls. 85, Ato 90. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 62.951.351/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4600, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG n.º 01119388257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 048.185.099-91, residente e domiciliado na

Documento Assinado Digitalmente por Letranara Siveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: rbigua@rbigua.com.br - Site: <http://www.rbigua.com.br>

Página 1/3
15/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis



Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



PARA VERIFICAÇÃO AUTOMÁTICA DO CANCELAMENTO DE REGISTROS DE IMÓVEIS COM VALIDADEZ
Informe o código: 7241000F-2AAA-905F0429261D



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Passala - CPF: 002.660.610-78

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 72.467. Pg. 154v.

Rua Lauro Mendes, nº 151, Pântano do Sul, Florianópolis, neste Estado, que exerce a função de Diretor de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração, designado conforme Ato nº 088 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição nº 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob nº 00062, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado.

TÍTULO: permuta sem taxa. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada a fls. 22 a 24, do Livro nº 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196v, do Livro nº 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabela Elza Fernandes de Alcântara e Faria. **VALOR:** R\$ 1.895.000,00, representado por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina situado neste Município, no distrito de Guaporanga, no lugar Tiquinhins, com a área superficial de 205.065,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas nºs: 22.465, 18.069 e 16.267 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ônus da Área de Reserva Legal citada nas observações referidas no registro nº R.1.22.467 supra. **DOCUMENTOS mencionados na Escritura, em nome do Transmissor:** Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; **em nome do Adquirente:** Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, Transmissor e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está senta do recolhimento do ITBI conforme Lei Municipal de Isenção do ITBI nº 596/09, de 29/12/1989, e também está isenta do pagamento do FRU de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar nº 158/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: imposto Selo de Fiscalização (imposto PROTOCOLO) prenotado sob nº 81.467, do livro nº 01-L, datado de 18/05/2010. O Oficial: *(Mauricio Passala)*

Documento Assinado Digitalmente por Legimara Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC. Página 2/3
Fone: (48) 3295-8866 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br 15/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.cartorio.com.br/validacao>
informe o código 7934089P 2AA5 905F042938 10



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passala - CPF: 002.500.610-76

Continuação da certidão de inteiro Teor da Matrícula 22.467.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.



O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00.

****Validade: 30 dias****

Documento Assinado Digitalmente por Linamar Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcantara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8858 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: <http://www.ribigua.com.br>

Página 33
15/05/2020



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade, acesse <http://portal.catarina.com.br/validacao>
Informe o código: A1252AD758B76DCC8F52A208



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos.
OFICIAL TITULAR: MAURÍCIO PASSAIA
CPF: 002.560.610-78

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro nº 2 (Registro Geral) e os Livros de Transcrições desta Serventia, sobre o imóvel da matrícula número 22.467, datada de 26 de janeiro de 2010, de propriedade de SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - 82.951.351/0001-42, NÃO consta registro de ação real ou pessoal reipersecutória até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Linamar Silveira



Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTA..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center,
Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: rbigua@rbigua.com.br - Site: <http://www.rbigua.com.br>



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Para verificar a autenticidade: acesse <http://www.cadastros.cri.gov.br/validador>
Informe o código: FCAT/600-8148-004263700778



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

OFICIAL TITULAR: MAURICIO PASSAIA

CPF: 002.560.610-75

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro 2 de Registro Geral e os Livros de Transcrições desta Serventia, o imóvel da matrícula número 22.467, datada de 26 de janeiro de 2010, de propriedade de SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - 82.951.351/0001-42, NÃO possui registro de ônus até a presente data.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira



Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center,
Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: <http://www.nbigua.com.br>



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO III – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 6.936.371-4
Nome do Imóvel: MATRICULA 20889,20890

Município: BIGUAÇU
Área total (em hectares): 99,8

UF: SC

Contribuinte: RGJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 08.938.503/0001-14

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:20:23 do dia 27/07/2020 <hora e data de Brasília>.

Válida até 23/01/2021.

Código de controle da certidão: **2618.FAD8.73E7.DEB4**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Atividade	Foto Imobiliária com endereço LINK	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área m²	R\$ m²	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Potencial	Relevância	Foto Localização
1	Atividade de pesquisa de terrenos rurais para aquisição de bens imóveis.	https://www.zillow.com/homedetails/48122244573/48122244573_zpid/	Bairro Três Rios em Itapicaci	Chácara localizada no Bairro Três Rios em Itapicaci SC com 40.000 m² de área.	850.000,00	48.000,00	17,70	1,50	sim	NÃO	
2	Atividade de pesquisa de terrenos rurais para aquisição de bens imóveis.	https://www.zillow.com/homedetails/48102584808/48102584808_zpid/	Bairro Imbuizão SC	Ampla área para não edificação rural. Um alto nível de cultivo com lavoura de milho. Possui excelente vista para os imóveis vizinhos.	510.000,00	50.000,00	10,20	1,50	sim	NÃO	
3	Atividade de pesquisa de terrenos rurais para aquisição de bens imóveis.	https://www.zillow.com/homedetails/48102403224/48102403224_zpid/	Área localizada na Fazenda de Lages	com 62.000 m², possui 30.75 m de frente e 1.250 m de fundo. Área rural com lavoura de milho no cultivo em nível de nível de Hortofrutícola. Área de 10.000 m² para a produção de milho verde. Área para criação de vacas e com 05.000 m² de área para criação de aves. Possui sistema de irrigação automatizada.	320.000,00	62.000,00	5,19	2,00	sim	NÃO	

Elemento	Atividade	Foto Imobiliária com endereço LINK	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área m²	R\$ m²	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Potencial	Relevância	Foto Localização
4	Atividade de pesquisa de terrenos rurais para aquisição de bens imóveis.	https://www.zillow.com/homedetails/48102227056/48102227056_zpid/	Na fazenda de Itapicaci	Terreno medindo 05x18 na fazenda de Itapicaci. Possui um sistema de irrigação. Como área para criação de aves. Possui sistema de irrigação automatizada.	70.000,00	10.000,00	7,00	1,00	NÃO	NÃO	
5	Atividade de pesquisa de terrenos rurais para aquisição de bens imóveis.	https://www.zillow.com/homedetails/48102584808/48102584808_zpid/	Fazenda de Itapicaci em Itapicaci	Essa é um terreno localizado em uma área rural com 100.000 m² de área. Possui um sistema de irrigação automatizada. Possui um sistema de irrigação automatizada. Possui um sistema de irrigação automatizada.	340.000,00	37.000,00	9,19	0,20	sim	NÃO	
6	Atividade de pesquisa de terrenos rurais para aquisição de bens imóveis.	https://www.zillow.com/homedetails/48102584808/48102584808_zpid/	Fazenda de Itapicaci em Itapicaci	Área de 100.000 m² com 23.000 m² de área. Possui um sistema de irrigação automatizada. Possui um sistema de irrigação automatizada. Possui um sistema de irrigação automatizada.	340.000,00	33.200,00	10,24	0,20	sim	NÃO	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Mapa/Link	Foto Imobiliária (Ano/Introdução IRRF)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	MS/m²	Distância ao endereço (último dia)	Área Útil (m²)	Relevo	Foto/Localização
13		Foto 18/06/2017	Trabalhos de obras de pavimentação de ruas e calçadas em terrenos de propriedade do município de Florianópolis, localizada no bairro de São José, no bairro de São José, no bairro de São José, no bairro de São José.	Venda de excelente terreno, localização estratégica para desenvolvimento imobiliário, a 800m da BR-101, localizada no R. Antônio José GONDIM/BOQUEIRÃO, com 94x100m de 9255,07m².	600.000,00	92.550,07	6,42	0,00	500	NÃO	
14		Comprov. Fl. Imob. 19/04/2014	Localizada no bairro Santa - Florianópolis	Terreno com aproveitamento: 1 hectare e meio de Paulo e 7 hectares e meio de Manoel Antônio em Criciúma, Itaipava, etc. Para quem busca um lugar e terreno à natureza.	170.000,00	26.000,00	6,53	1,50	500	NÃO	
15		Comprov. Fl. Imob. 16/07/2015	Terreno - Florianópolis	Venda de terreno, 13.000m² em Itaipava - Itaipava	150.000,00	13.000,00	11,53	2,00	300	NÃO	

Elemento	Mapa/Link	Foto Imobiliária (Ano/Introdução IRRF)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	MS/m²	Distância ao endereço (último dia)	Área Útil (m²)	Relevo	Foto/Localização
16		Fl. Imob. 03/06/2012	Bairro Santa Catarina	Área de 57.000m² (0,7 ha). Fatores: terreno com terreno de 5 hectares e meio de Paulo e 7 hectares e meio de Manoel Antônio em Criciúma, Itaipava, etc. Para quem busca um lugar e terreno à natureza.	100.000,00	57.000,00	1,75	15,00	500	NÃO	
17		Foto Machado 14/07/17-0712	Localizada no bairro de Itaipava em Criciúma, SC, localizada nos quadras de 100x100m e 150x150m de Paulo e 7 hectares e meio de Manoel Antônio em Criciúma, Itaipava, etc. Para quem busca um lugar e terreno à natureza.	Terreno com aproveitamento: 1 hectare e meio de Paulo e 7 hectares e meio de Manoel Antônio em Criciúma, Itaipava, etc. Para quem busca um lugar e terreno à natureza.	155.000,00	13.600,00	11,39	4,00	500	NÃO	
18		Comprov. Fl. Imob. 14/07/2014	Localizada em Criciúma no bairro Santa Catarina	Localizado em Criciúma no bairro Santa Catarina, 05,15 hectare de terreno de 50.000m². O terreno tem 5 hectares e meio de Paulo e 7 hectares e meio de Manoel Antônio em Criciúma, Itaipava, etc. Para quem busca um lugar e terreno à natureza.	190.000,00	30.000,00	6,33	15,00	500	NÃO	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

VI – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021

Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos
 2020\LAUDOS_4ª_ETAPA\Concluídos\4167_TER_Biguaçu\Avaliação\RELATÓRIO INFER
 FINAL\ESTATÍSTICO - BIGUAÇU - FINAL.IW3

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno R\$»	Área Total m²	Valor Unitário R\$/m²
1	550.000,00	48.400,00	11,36
2	519.000,00	50.000,00	10,38
3	320.000,00	62.920,00	5,09
4	75.000,00	10.000,00	7,50
5	375.000,00	21.510,00	17,43
6	360.000,00	33.316,00	10,81
7	245.000,00	20.240,00	12,10
8	300.000,00	56.000,00	5,36
9	970.000,00	50.000,00	19,40
10	170.000,00	11.000,00	15,45
11	760.000,00	68.000,00	11,18
12	250.000,00	21.326,27	11,72
13	800.000,00	83.159,07	9,62
14	175.000,00	30.000,00	5,83
15	150.000,00	10.000,00	15,00
16	550.000,00	67.000,00	8,21
17	165.000,00	13.800,00	11,96
18	150.000,00	30.000,00	5,00
19	420.000,00	57.000,00	7,37
20	400.000,00	60.000,00	6,67
21	350.000,00	66.000,00	5,30
«22»	300.000,00	144.000,00	2,08
«23»	260.000,00	93.000,00	2,80
24	660.000,00	100.000,00	6,60
25	900.000,00	100.000,00	9,00
26	980.000,00	200.000,00	4,90
27	1.000.000,00	155.769,00	6,42
28	1.300.000,00	220.000,00	5,91
29	1.300.000,00	140.000,00	9,29
«30»	700.000,00	300.000,00	2,33
31	1.200.000,00	170.000,00	7,06
32	1.650.000,00	430.000,00	3,84

Nº Am.	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
1	1,90	[x]Perto	[]Não

*Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 43-78*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



2	1,50	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
3	3,80	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
4	5,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
5	0,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
6	1,60	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
7	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
8	0,60	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
9	0,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
10	1,50	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
11	1,70	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
12	1,70	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
13	0,80	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
14	3,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
15	2,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
16	15,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
17	4,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
18	15,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
19	6,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
20	4,00	<input type="checkbox"/> Longe	<input type="checkbox"/> Não
21	3,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
«22»	10,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
«23»	10,20	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
24	8,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
25	9,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
26	7,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
27	5,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input type="checkbox"/> Não
28	14,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
29	7,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
«30»	20,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
31	5,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
32	3,00	<input checked="" type="checkbox"/> Perto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9092	0,7978	28,6266	4 em 4	0
2	0,9002	0,7876	35,6035	3 em 3	1
3	0,8865	0,7502	22,0188	3 em 4	0
4	0,8857	0,7586	30,3372	3 em 3	0
5	0,8718	0,7200	18,9987	4 em 4	0
6	0,8601	0,7086	23,6958	3 em 3	1
7	0,8586	0,6934	16,8329	3 em 4	1
8	0,8544	0,6977	22,5368	3 em 3	1
9	0,8455	0,6674	15,0465	3 em 4	0
10	0,8429	0,6623	14,7261	4 em 4	1

*Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 44-78*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



11	0,8382	0,6669	19,6882	3 em 3	2
12	0,8376	0,6518	14,1017	3 em 4	1
13	0,8376	0,6657	19,5856	3 em 3	1
14	0,8358	0,6624	19,3128	3 em 3	1
15	0,8343	0,6596	19,0817	3 em 3	1
16	0,8298	0,6366	13,2608	4 em 4	2
17	0,8273	0,6318	13,0111	4 em 4	3
18	0,8238	0,6250	12,6669	4 em 4	2
19	0,8237	0,6400	17,5905	3 em 3	1
20	0,8207	0,6192	12,3804	4 em 4	3
21	0,8143	0,6069	11,8052	3 em 4	1
22	0,8137	0,6216	16,3296	3 em 3	1
23	0,8131	0,6205	16,2611	3 em 3	3
24	0,8120	0,6026	11,6166	3 em 4	0
25	0,8118	0,6022	11,5959	3 em 4	0
26	0,8113	0,6320	25,0429	2 em 2	2
27	0,8079	0,6110	15,6610	3 em 3	3
28	0,8072	0,6097	15,5781	3 em 3	0
29	0,8069	0,6242	24,2571	2 em 2	1
30	0,8047	0,6053	15,3111	3 em 3	2
31	0,8047	0,5888	11,0219	4 em 4	2
32	0,8041	0,6042	15,2477	3 em 3	2
33	0,8036	0,5867	10,9373	3 em 4	1
34	0,8014	0,5994	14,9630	3 em 3	1
35	0,7992	0,5954	14,7363	3 em 3	2
36	0,7974	0,5751	10,4760	3 em 4	1
37	0,7939	0,5686	10,2277	3 em 4	1
38	0,7939	0,5858	14,2023	3 em 3	1
39	0,7923	0,5830	14,0505	3 em 3	3
40	0,7901	0,5791	13,8414	3 em 3	1
41	0,7879	0,5754	13,6456	3 em 3	2
42	0,7879	0,5752	13,6383	2 em 3	1
43	0,7861	0,5542	9,7025	3 em 4	1
44	0,7846	0,5694	13,3424	3 em 3	1
45	0,7842	0,5687	13,3084	3 em 3	2
46	0,7840	0,5850	20,7334	2 em 2	2
47	0,7816	0,5642	13,0850	3 em 3	2
48	0,7804	0,5621	12,9789	3 em 3	0
49	0,7770	0,5378	9,1435	2 em 4	0
50	0,7740	0,5323	8,9666	3 em 4	2

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	6,94	6,13	7,76
2	Sim	Não há	7,61	7,04	8,19
3	Sim	Não há	7,31	6,43	8,19
4	Sim	Não há	7,49	6,86	8,12
5	Sim	Não há	6,68	6,04	7,39
6	Sim	Não há	7,22	6,72	7,75
7	Sim	Não há	7,55	6,58	8,52
8	Sim	Não há	7,97	7,30	8,65



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



9	Sim	Não há	6,99	6,29	7,78
10	Sim	Não há	8,07	7,11	9,02
11	Sim	Não há	7,42	6,89	7,99
12	Sim	Não há	7,91	6,91	8,91
13	Sim	Não há	7,92	7,20	8,64
14	Sim	Não há	6,03	5,05	7,01
15	Sim	Não há	8,62	7,93	9,31
16	Sim	Não há	7,50	6,76	8,34
17	Sim	Não há	7,01	6,42	7,73
18	Sim	Não há	7,12	6,52	7,84
19	Sim	Não há	6,38	5,41	7,34
20	Sim	Não há	7,70	6,94	8,55
21	Sim	Não há	7,07	6,29	7,94
22	Sim	Não há	7,18	6,60	7,80
23	Sim	Não há	8,13	7,53	8,78
24	Sim	Não há	8,45	7,44	9,46
25	Sim	Não há	6,43	5,87	7,12
26	Sim	Não há	6,97	6,22	7,71
27	Sim	Não há	8,25	7,64	8,90
28	Sim	Não há	8,84	8,12	9,57
29	Sim	Não há	7,07	6,33	7,80
30	Sim	Não há	7,63	7,10	8,25
31	Sim	Não há	7,49	6,83	8,29
32	Sim	Não há	7,69	7,16	8,30
33	Sim	Não há	7,41	6,58	8,34
34	Sim	Não há	6,83	6,37	7,35
35	Sim	Não há	7,73	7,11	8,41
36	Sim	Não há	6,61	6,01	7,33
37	Sim	Não há	7,39	6,58	8,31
38	Sim	Não há	7,42	6,82	8,07
39	Sim	Não há	7,13	6,20	8,06
40	Sim	Não há	6,93	6,47	7,47
41	Sim	Não há	8,03	7,47	8,69
42	Sim	Não há	7,28	6,47	8,20
43	Sim	Não há	8,26	7,09	9,42
44	Sim	Não há	8,49	7,67	9,31
45	Sim	Não há	7,47	6,80	8,28
46	Sim	Não há	7,58	6,98	8,23
47	Sim	Não há	6,71	5,62	7,80
48	Sim	Não há	6,01	5,34	6,76
49	Sim	Não há	6,82	6,16	7,62
50	Sim	Não há	8,36	7,49	9,34

MODELOS

- (1) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
 (2) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
 (3) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
 (4) : [Valor Unitário R\$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]

Laudo de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 46-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Energia]

(5) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(6) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(7) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(8) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(9) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(10) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(11) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(12) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(13) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(14) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(15) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(16) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(17) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(18) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(19) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(20) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(21) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(22) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(23) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(24) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(25) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(26) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$

(27) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(28) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(29) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$

(30) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(31) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(32) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(33) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(34) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(35) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(36) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

Laudo de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 47-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

de Energia] + b4*[Benfeitorias]

(37) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(38) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(39) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(40) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(41) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(42) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(43) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(44) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(45) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(46) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(47) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(48) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(49) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(50) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

(b) Critério de identificação de outlier :

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

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%

(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R\$/m² Equação :
$$\frac{[\text{Valor do Terreno R\$}]}{[\text{Área Total m}^2]}$$

Variáveis Independentes :

• Valor do Terreno R\$ (variável não utilizada no modelo)

• Área Total m²

• Distância ao Asfalto (km)

• Entrada de Energia

Opções : Perto | Longe

• Benfeitorias

Opções : Sim | Não

Laudo de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - /8-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

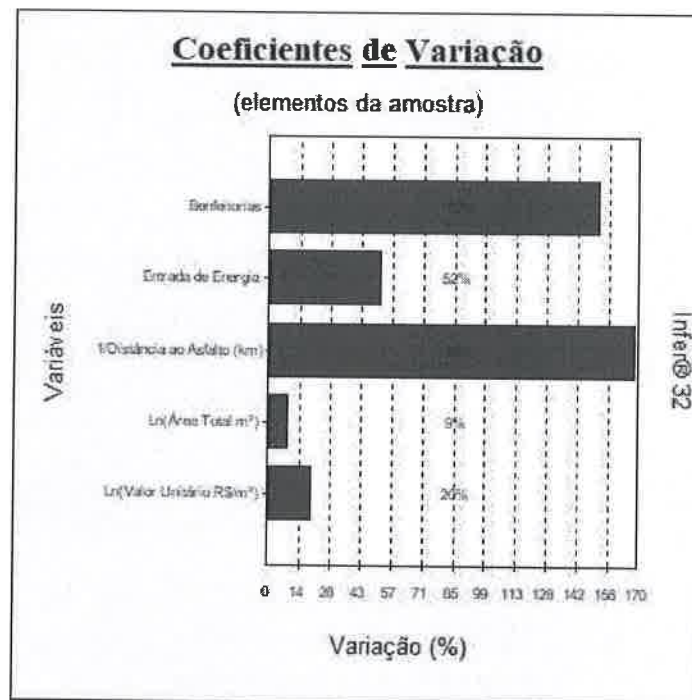
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 29
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 24
 Desvio padrão da regressão : 0,2227

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	2,1287	0,4210	19,78%
Ln(Área Total m²)	10,8804	0,9665	8,88%
1/Distância ao Asfalto (km)	0,7356	1,2378	168,26%
Entrada de Energia	0,79	0,4122	51,98%
Benfeitorias	0,31	0,4708	151,71%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da	Valor	Desvio	Valor	Valor	Amplitude
---------	-------	--------	-------	-------	-----------

*Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 49-78*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

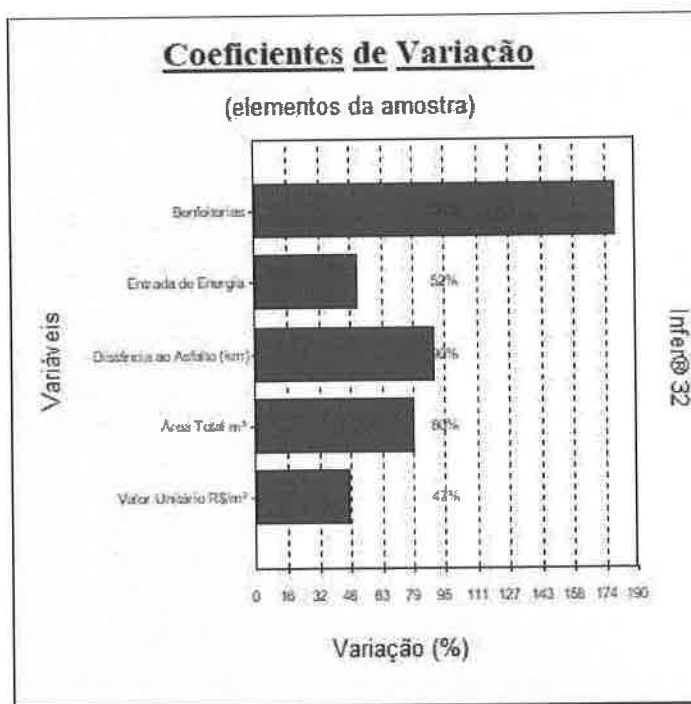
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Variável	médio	Padrão	Mínimo	Máximo	total
Valor Unitário R\$/m ²	9,16	3,9918	3,84	19,40	15,56
Área Total m ²	82256,56	87884,9323	10000,00	430000,00	420000,00
Distância ao Asfalto (km)	4,53	4,2244	0,20	15,00	14,80
Entrada de Energia	0,7931	0,4122	0,0000	1,0000	1,0000
Benfeitorias	0,3103	0,4708	0,0000	1,0000	1,0000

Nome da Variável	Coefficiente de variação
Valor Unitário R\$/m ²	43,5600
Área Total m ²	106,8424
Distância ao Asfalto (km)	93,1626
Entrada de Energia	51,9794
Benfeitorias	151,7098

Distribuição das Variáveis não Transformadas

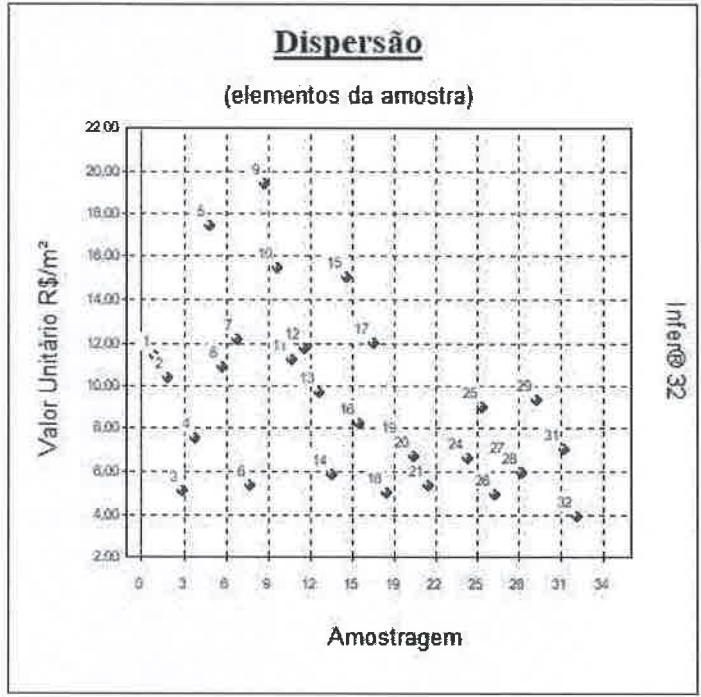


Dispersão dos elementos



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Dispersão em Torno da Média

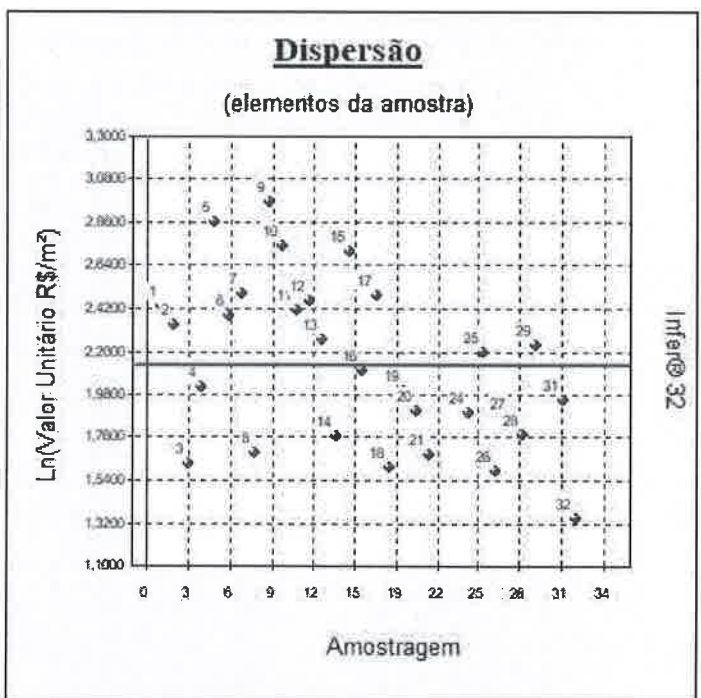


Tabela de valores estimados e observados

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 51-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,36	8,81	-2,55	-22,4273 %
2	10,38	8,89	-1,49	-14,4007 %
3	5,09	7,81	2,72	53,3697 %
4	7,50	9,04	1,54	20,4874 %
5	17,43	20,97	3,54	20,3090 %
6	10,81	11,75	0,94	8,7056 %
7	12,10	14,55	2,45	20,2182 %
8	5,36	6,27	0,91	16,9182 %
9	19,40	15,92	-3,48	-17,9622 %
10	15,45	14,58	-0,87	-5,6484 %
11	11,18	9,26	-1,92	-17,1727 %
12	11,72	11,62	-0,10	-0,8811 %
13	9,62	8,14	-1,48	-15,4080 %
14	5,83	6,42	0,59	10,1839 %
15	15,00	14,71	-0,29	-1,9643 %
16	8,21	7,45	-0,76	-9,2778 %
17	11,96	8,19	-3,77	-31,5370 %
18	5,00	6,20	1,20	23,9476 %
19	7,37	7,96	0,59	7,9903 %
20	6,67	5,06	-1,61	-24,0787 %
21	5,30	7,76	2,46	46,3843 %
24	6,60	6,59	-0,01	-0,2181 %
25	9,00	7,66	-1,34	-14,9381 %
26	4,90	6,13	1,23	25,0856 %
27	6,42	5,75	-0,67	-10,3591 %
28	5,91	5,88	-0,03	-0,4345 %
29	9,29	6,89	-2,40	-25,8628 %
31	7,06	6,51	-0,55	-7,7397 %
32	3,84	4,90	1,06	27,4974 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados

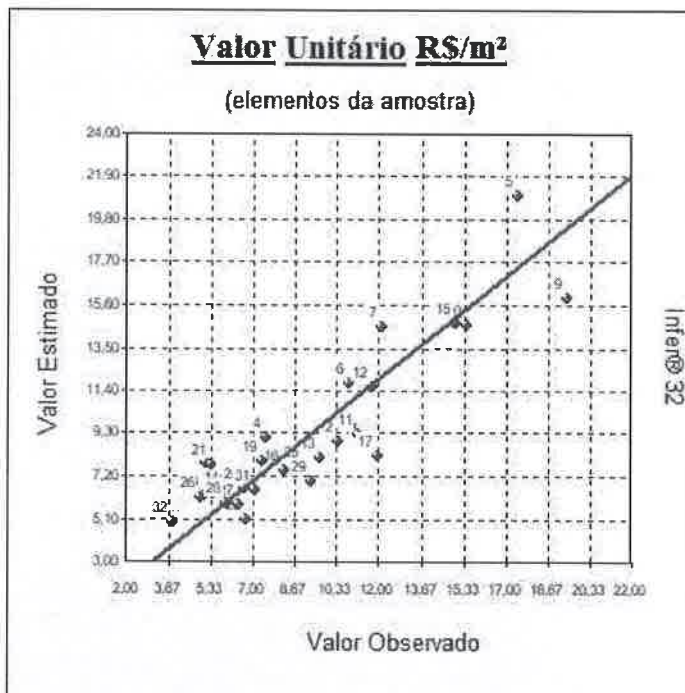


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 5,1859 - 0,3270 \times \ln([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(5,1859 - 0,3270 \times \ln([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m ²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8718
 Valor t calculado : 8,718
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7600
 Coeficiente r² ajustado : 0,7200

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área Total m ²
Valor Unitário R\$/m²	61,7337	136,3788	664,9799
Área Total m²	315,5318	664,9799	3459,2714
Distância ao Asfalto (km)	21,3341	53,6261	225,3246
Entrada de Energia	23,0000	50,2882	254,2359
Benfeitorias	9,0000	18,3797	104,3413

	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	53,6261	50,2882	18,3797
Área Total m²	225,3246	254,2359	104,3413
Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,7718	4	0,9429	19,00
Residual	1,1912	24	0,0496	
Total	4,9630	28	0,1772	

F Calculado : 19,00
 F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 3,7x10⁻⁵%

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