



ESTADO DE SANTA CATARINA
GABINETE DO GOVERNADOR



MENSAGEM Nº 851

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
PROJETO DE LEI Nº 369/21

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE, SENHORAS E
SENHORES DEPUTADOS DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
DO ESTADO

Nos termos do art. 50 da Constituição do Estado, submeto à
elevada deliberação dessa augusta Casa Legislativa, acompanhado de exposição de
motivos conjunta da Secretaria de Estado da Administração e da Secretaria de Estado da
Fazenda, o projeto de lei que "Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens
Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e
estabelece outras providências".

Florianópolis, 21 de setembro de 2021.

CARLOS MOISÉS DA SILVA
Governador do Estado

Lido no expediente	
<u>097º</u>	Sessão de <u>30/09/21</u>
Às Comissões de:	
(5)	JUSTIÇA
(11)	FINANÇAS
(14)	TRABALHO.
()	
Secretário	

Ao Expediente da Mesa
Em 29/09/21
Deputado Ricardo Alba
1º Secretário



Assinaturas do documento



Código para verificação: **I34K8O4F**



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



CARLOS MOISÉS DA SILVA (CPF: 625.XXX.849-XX) em 21/09/2021 às 19:29:29

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/01/2019 - 12:27:23 e válido até 11/01/2119 - 12:27:23.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcmMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0kzNEs4TzRG> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **I34K8O4F** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



EM Nº 138/2021

Florianópolis, 31 de agosto de 2021.

Senhor Governador,

Submetemos à apreciação de Vossa Excelência Projeto de Lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Estado de Santa Catarina, cujo teor visa dar a celeridade necessária para uma eficiente gestão do patrimônio imobiliário do Estado, que atualmente é composto de 9.000 itens, dentre terrenos e edificações, distribuídos em todo o território estadual, e estabelece outras providências essenciais.

O objetivo é possibilitar ao Estado a otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos públicos, atendendo ao interesse público, autorizando o Poder Executivo, nos termos do disposto no inciso IX do artigo 39 da Constituição Estadual, alienar imóveis do Estado de Santa Catarina que estejam classificados como bens dominicais.

Dentro do programa, a autorização abrange a alienação de bens imóveis por meio de venda, permuta por outros imóveis, ou permuta por área construída e, nas cessões, a possibilidade de se estabelecer contrapartidas ao cessionário, tais como a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado.

Na hipótese de permuta por área construída, a permuta será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta de imóvel por área construída e, após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado, com a manifestação prévia de seus técnicos quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais, mediante a celebração de contrato de permuta definitiva dos imóveis por área construída.

A possibilidade e legalidade de permuta de imóveis por área construída é realidade no Estado do Rio Grande do Sul, sendo explicitada nos pareceres nº 17.395 da Procuradoria Geral do referido Estado, normatizada pela Lei Estadual nº 14.954, de 30 de novembro de 2016, e regulamentada pelo Decreto nº 53.425, de 9 de fevereiro de 2017.

Visando atribuir maior celeridade e contribuir para o êxito do processo de alienação dos imóveis do Estado, incorporou-se ao projeto de lei algumas das disposições recentemente aprovadas pelo Legislativo Federal, constante da Lei nº 14.011 de junho de 2020, que dispõe sobre o aprimoramento dos procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União. Dentre as inovações assimiladas, destacam-se as seguintes:



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



· autorizar, mediante disponibilidade de margem orçamentária e financeira, a contratação de bancos públicos federais ou empresas públicas, bem como a celebração de convênios com outros órgãos públicos, de qualquer ente federativo, com dispensa de licitação, e de empresas privadas, por meio de licitação, para execução de ações de cadastramento, regularização, avaliação e alienação dos imóveis;

· possibilitar que nos processos de cessão de imóveis possa ser estabelecida como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado;

· utilizar o leilão público, inclusive eletrônico, como modalidade preferencial à concorrência, a fim de agilizar o processo de alienação de imóveis do Estado, bem como permitir-se a venda direta, na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas;

· implantar mecanismo de minoração do valor de oferta, mediante a aplicação de um fator redutor – deságio.

Além disso, congregou-se alternativas já aprovadas e aplicadas no Estado de Pernambuco, por meio da Lei nº 16.773, de 23 de dezembro de 2019, que prevê a possibilidade de venda de bens imóveis ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens ou mesmo que inexistir título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.

Cabe ressaltar que os imóveis inservíveis destinados aos leilões acarretam inúmeras despesas ao Governo do Estado, tais como: manutenção, reformas, taxas, vigilância, controle de epidemias, além de causar impactos negativos para sociedade nos âmbitos urbanístico e ambiental, bem como iminente risco de impetração de ações possessórias decorrentes de esbulho e turbacão.

O presente projeto de lei é igualmente resultado dos trabalhos realizados pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, com o propósito de promover a análise das condições atuais dos imóveis do Estado e propor medidas com vistas à redução de gastos públicos e à otimização de processos.

As atividades executadas pela Comissão consistiram em estudo sobre os critérios e processos relacionados às formas de aquisição, alienação e atribuição de uso de imóveis público e a identificação de irregularidades, limitações e possíveis melhorias no sistema utilizado por esta Secretaria. Estas ações trouxeram à tona uma problemática factual: inúmeras inconsistências nos cadastros dos imóveis constantes no SIGEP e a necessidade de modernização dos instrumentos que viabilizam a gestão e controle do acervo patrimonial do Estado.

Objetivando à resolução, duas iniciativas foram apresentadas: a) contratação¹ de servidores admitidos em caráter temporário para levantar, avaliar ou reavaliar e georreferenciar um número determinado de imóveis, posto que a SEA contava com apenas 1 (um) profissional habilitado, incapaz de sozinho dar cabo à extensa relação patrimonial estadual; e, b) buscar ou desenvolver um sistema capaz de absorver os dados levantados sobre a estrutura física, pendências judiciais, tributárias e cartorárias, ocupação, contratos administrativos, alienações e outorga de uso.

¹ A Comissão realizou estudos acerca da quantidade de profissionais, equipamentos e recursos necessários para avaliação/reavaliação dos imóveis. Em análise comparativa entre empresas a serem contratadas para a realização dos serviços e contratação de servidores admitidos em caráter temporário (ACT's), restou comprovada que esta última seria mais viável e econômica.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



Diante da excepcionalidade do interesse público, consequente do levantamento efetuado, e possibilidade de determinação temporal para início e conclusão das atividades, a SEA realizou Processo Seletivo Simplificado para contratação temporária de mão de obra capacitada, que iniciou os trabalhos no início de 2020.

Ressalta-se que a contratação, de igual modo, visa dar cumprimento ao Plano de Reavaliação dos Imóveis, objeto do Processo de Monitoramento do Tribunal de Contas do Estado nº @PMO18/00730443, instaurado atender o disposto no artigo nº 15 do Decreto Estadual nº 3.486, de 03 de setembro de 2010.

Entretanto, com o advento da pandemia (COVID-19), o calendário preestabelecido para o levantamento, avaliação ou reavaliação e georreferenciamento sofreu grande impacto, uma vez que as ações são realizadas *in loco* e casos de contaminação foram verificados no decorrer das atividades. A limitação das viagens e o avanço da doença dificultou o progresso dentro do cronograma inicial.

Assim, com o fito de possibilitar a instituição do PAGI-SC, bem como demais atividades constantes do PL, vislumbrou-se a necessidade de excetuar, nos termos do artigo 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, os contratos de pessoal admitidos em caráter temporário, firmados pela Secretaria de Estado da Administração, em conformidade com as diretrizes previstas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019.

Deste modo, poderá a SEA prorrogar os contratos que estejam vigentes na data de publicação da Lei, respeitado o limite máximo de 48 meses como prazo total dos contratos. Esta medida resultará na continuidade das ações em andamento e evitará a rotatividade em curto período de tempo dos servidores contratados temporariamente para a realização das avaliações, reavaliações e georreferenciamentos essenciais para a ordenação do acervo patrimonial estatal e consequente alienação.

Importa destacar, que a possibilidade de prorrogação dos contratos não aumentará o impacto orçamentário-financeiro, uma vez que os contratos existentes e sua eventual prorrogação apenas exigirão do Estado a manutenção da dotação específica para tal fim, e ainda, haverá economia ao Estado, por não precisar treinar novos servidores e nem arcar com custos de novos processos seletivos.

O Projeto de Lei conta com as alterações de legislações vigentes, com base nos princípios da continuidade, supremacia do interesse público e economicidade, as quais tratam de:

1. Inclusão do §1º ao art. 4º da Lei nº 14.278, 11 de janeiro de 2008, para possibilitar a destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC).

2. Alteração do art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017, para que o FGP/SC seja gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



No que se refere à possibilidade de destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), o intuito é o de prover liquidez ao sistema de garantias, uma vez que a destinação de imóveis em espécie se torna ineficiente para este fim. O sistema de garantias para PPPs do Estado de Santa Catarina, viabilizado através do FGP/SC, é um importante instrumento para atração de investimentos privados para infraestrutura do Estado, uma vez que fornece segurança e compromisso com os projetos estruturados pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Santa Catarina (PPI-SC), diminuindo a percepção de risco do projeto pelo parceiro privado. Tal percepção de risco permite a diminuição do custo de capital privado, exigindo menos contrapartidas financeiras nos projetos de PPPs catarinenses.

Sendo os recursos advindos de alienação de bens imóveis novas receitas que entrarão no caixa do Estado, tal fato reduzirá significativamente o comprometimento das receitas anuais, já alocados em alguma dotação orçamentária, para fins a prestação de garantias. Preza-se, assim, pela gestão fiscal responsável e pela sábia utilização do recurso público.

Sobre a alteração constante do item 2., objetiva-se tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo em sua função, uma vez que na legislação em vigor existe uma ingerência estatal indevida em sua gestão, diminuindo a eficácia deste instrumento como veículo do sistema de garantias dos pagamentos de contraprestações e eventuais indenizações de responsabilidade do Estado.

Outro fator que está em contradição com a vocação do FGP/SC e que a presente alteração legislativa pretende corrigir é a possibilidade de uso de recursos para fins diversos ao objeto do Fundo Garantidor, como o pagamento direto de obrigações originárias do poder concedente ao parceiro privado (ainda que não haja inadimplemento contratual) ou em favor dos entes financiadores do projeto.

Ressalta-se que a proposta de alteração legislativa em epígrafe não evidencia contrariedade ao interesse público e não gera impacto financeiro e que a redação ora proposta foi tratada no âmbito do Programa de Parcerias Públicas e Investimentos de Santa Catarina e deliberada junto ao Conselho Gestor de Parcerias Públicas Privadas, formado pelos gestores da Casa Civil, Secretaria de Estado da Fazenda, Secretaria de Estado da Administração e Procuradoria Geral do Estado.

Aclara-se que esse conjunto de alterações se mostra de extrema importância, uma vez que permite a adoção de ações de melhoria da gestão patrimonial e a promoção dos ajustes necessários ao ganho de eficiência na gestão do patrimônio Público. Por conseguinte, viabiliza a redução e racionalização dos gastos e incremento de receitas.

Diante do exposto, solicitamos a Vossa Excelência a aprovação da presente minuta de Projeto de Lei, visto que a proposta se reveste da adequada relevância e oportunidade.

Respeitosamente,



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



Jorge Eduardo Tasca
Secretário de Estado da Administração
(assinado digitalmente)

Paulo Eli
Secretário de Estado da Fazenda
(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **NHJ47N88**



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



JORGE EDUARDO TASCA (CPF: 912.XXX.999-XX) em 31/08/2021 às 17:28:23

Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.

(Assinatura do sistema)



PAULO ELI (CPF: 303.XXX.199-XX) em 31/08/2021 às 17:29:06

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/04/2018 - 15:01:52 e válido até 02/04/2118 - 15:01:52.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX05lSjQ3Tjg4> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **NHJ47N88** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



PROJETO DE LEI Nº PL./0369.9/2021

Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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

Art. 1º Fica instituído o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo, com a finalidade de otimizar a administração do patrimônio imobiliário e reduzir gastos com a manutenção de bens imóveis sem destinação específica, por meio de venda, permuta ou cessão de uso.

Art. 2º A venda e a permuta de bens imóveis do Estado, subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado e precedidas de avaliação e autorização legislativa, serão realizadas mediante licitação, na modalidade concorrência ou, preferencialmente, leilão.

§ 1º Fica dispensada a realização de licitação no caso de permuta por bem imóvel que atenda às finalidades precípua da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado e que a diferença apurada não ultrapasse metade do valor do bem imóvel que será ofertado pelo Estado, quando houver necessidade de torna por este.

§ 2º A permuta por bens imóveis com área a construir deverá ser precedida de licitação na modalidade concorrência.

Art. 3º Os procedimentos licitatórios relativos à alienação de bens imóveis do Estado poderão ser realizados integralmente com recursos de tecnologia da informação, por meio de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros, mediante acordo ou contrato.

Parágrafo único. Os procedimentos específicos a serem adotados para a execução do disposto no *caput* deste artigo serão estabelecidos em ato específico do Secretário de Estado da Administração.

Art. 4º Na venda de bens imóveis do Estado por leilão, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência.

§ 1º O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor especialmente designado pela Secretaria de Estado da Administração (SEA).

§ 2º Os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada bem imóvel.



§ 3º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do bem imóvel, estabelecido em avaliação feita pela SEA ou na forma de que trata o art. 10 desta Lei, e terá validade de, no máximo, de 1 (um) ano.

§ 4º Na hipótese de concorrência ou leilão deserto ou fracassado na venda de bem imóvel, a SEA poderá realizar segunda concorrência ou segundo leilão com desconto de até 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 5º Na hipótese de concorrência ou leilão deserto ou fracassado na venda de bem imóvel por 2 (duas) vezes consecutivas, este será disponibilizado automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de até 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação.

§ 6º A compra de bens imóveis disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis.

§ 7º Na hipótese de que trata o § 6º deste artigo, caberá ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

§ 8º Na hipótese de realização de leilão eletrônico, nos termos do art. 3º desta Lei, a SEA poderá realizar sessões públicas com prazos definidos e aplicar descontos sucessivos, até o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

Art. 5º A alienação de bens imóveis do Estado:

I – efetuar-se-á ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens imóveis, observada a legislação de registros públicos; e

II – poderá ser realizada mesmo que inexistir título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.

Parágrafo único. As hipóteses de que tratam os incisos do *caput* deste artigo devem constar de forma clara e concisa no edital.

Art. 6º A SEA poderá realizar a alienação de bens imóveis do Estado por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico:

I – maior valorização dos bens imóveis;

II – maior liquidez para os bens imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada; ou

III – outras situações decorrentes das práticas usuais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a Administração Pública, devidamente fundamentadas.

Art. 7º A permuta por bem imóvel com área a construir será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir, com averbação à margem da matrícula dos respectivos bens imóveis, e, somente depois de verificado o cumprimento do contrato, será registrada por escritura pública de permuta.



§ 1º O contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir será considerado cumprido após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado e a manifestação de seus técnicos quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais.

§ 2º No contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir, a posse do bem imóvel do Estado a ser permutado poderá ser repassada ao contratado, podendo este utilizá-lo até a celebração definitiva da escritura pública de permuta, obrigando-se a indenizar o Estado na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 3º As benfeitorias edificadas pelo contratado enquanto obtiver a posse do bem imóvel do Estado não serão indenizadas na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 4º O contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir poderá incluir no valor a ser permutado o custo da elaboração dos projetos.

Art. 8º Os valores obtidos com as alienações dos bens imóveis do Estado serão destinados ao Fundo Patrimonial, instituído pela Lei nº 14.278, de 11 de janeiro de 2008.

Art. 9º A critério do Poder Executivo, poderá ser cedido o uso dos bens imóveis do Estado, gratuitamente ou em condições especiais:

I – mediante prévia autorização legislativa, à União, aos Estados, aos Municípios do Estado e a entidades da Administração Pública Indireta Federal, Municipal e de outros Estados; e

II – dispensada prévia autorização legislativa, a entidades da Administração Pública Estadual Indireta do Poder Executivo e aos Poderes do Estado.

§ 1º A cessão de uso poderá estabelecer como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em bens imóveis do Estado, admitida a contrapartida em bens imóveis do Estado que não sejam objeto da cessão.

§ 2º A cessão de uso com contrapartida será celebrada sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário.

§ 3º Na hipótese de descumprimento pelo cessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico de cessão de uso se resolverá sem direito a indenização pelas acessões e benfeitorias e sem qualquer outra indenização ao cessionário, e a posse do imóvel será imediatamente revertida para o Estado.

Art. 10. A SEA poderá contratar empresas privadas, por meio de licitação, ou bancos públicos federais, bem como empresas públicas, órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, e celebrar convênios ou acordos de cooperação com os demais entes da Federação e seus órgãos, para:



ESTADO DE SANTA CATARINA



I – a elaboração de propostas de alienação para bens individuais ou lotes de ativos imobiliários do Estado;

II – a execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis; e

III – a execução das atividades de alienação dos ativos indicados, incluídas a realização do procedimento licitatório e a representação do Estado na assinatura dos instrumentos jurídicos indicados.

§ 1º Os laudos de avaliação dos bens imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela SEA.

§ 2º Fica dispensada a homologação da avaliação realizada, nos termos deste artigo, por bancos públicos federais ou empresas públicas, órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios que tenham como atividade-fim o desenvolvimento urbano ou imobiliário, bem como nas hipóteses de convênios ou acordos de cooperação firmados com órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, Estadual, Distrital ou Municipal.

§ 3º A remuneração fixa, a remuneração variável ou a combinação das 2 (duas) modalidades, em percentual da operação concluída, poderá ser admitida, além do ressarcimento dos gastos efetuados com terceiros necessários à execução dos processos de alienação de que trata este artigo, conforme estabelecido em ato do Secretário de Estado da Administração.

§ 4º Fica vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores públicos estaduais ou parentes destes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o 3º (terceiro) grau, inclusive.

§ 5º Ato do Secretário de Estado da Administração disporá sobre critérios técnicos para a elaboração dos laudos de avaliação.

Art. 11. A SEA é o órgão deliberativo e executivo para a realização das alienações de bens imóveis do Estado, bem como para a definição da adequada destinação dos bens imóveis abrangidos pelo PAGI-SC.

Parágrafo único. A SEA poderá solicitar a utilização da estrutura técnica e administrativa de quaisquer órgãos e entidades da Administração Pública Estadual Direta e Indireta do Poder Executivo para a consecução de suas atividades.

Art. 12. O disposto nesta Lei não afasta a obrigatoriedade de observância das Leis federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 13. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do *caput* do art. 193 da Lei federal nº 14.133, de 2021, fica facultado ao Poder Executivo licitar ou contratar de acordo com a referida Lei federal ou com a Lei federal nº 8.666, de 1993, desde que a escolha seja indicada no edital e que não ocorra a aplicação combinada de ambas as Leis.

Art. 14. Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e alienar os bens imóveis constantes do Anexo Único desta Lei por meio de venda, de permuta por outros bens imóveis ou de permuta por bens imóveis com área a construir, observado o disposto nesta Lei.



ESTADO DE SANTA CATARINA



Parágrafo único. O PAGI-SC poderá abranger bens imóveis não relacionados no Anexo Único desta Lei, mediante prévia autorização legislativa.

Art. 15. Aplica-se o disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, excepcionalmente, para autorizar a prorrogação dos contratos de pessoal admitido em caráter temporário, firmados pela SEA, com o objetivo de regularizar o acervo patrimonial do Estado, conforme as diretrizes adotadas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens Imóveis do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, que estejam vigentes na data de publicação desta Lei, respeitado o limite máximo de 48 (quarenta e oito) meses como prazo total dos contratos.

Art. 16. O art. 4º da Lei nº 14.278, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º

.....

Parágrafo único. O gestor do Fundo Patrimonial poderá destinar parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis do Estado ao Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC) de que trata a Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017.” (NR)

Art. 17. O art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Observadas as diretrizes do Comitê Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina (CGPPP), o FGP/SC será gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE), que contratará instituições financeiras não controladas pela Administração Pública Estadual Direta e Indireta que se responsabilizem pela administração dos recursos financeiros em contas vinculadas e, segundo condições previamente definidas em regulamento, pela alienação de bens gravados.” (NR)

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 19. Ficam revogados:

I – os arts. 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980;

II – a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005;

III – a Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009; e

IV – o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017.

Florianópolis,

CARLOS MOISÉS DA SILVA
Governador do Estado



ANEXO ÚNICO
RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO

1. Imóvel com área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 1333 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista, cadastrado sob o nº 00070 no Sistema de Gestão Patrimonial (SIGEP) da Secretaria de Estado da Administração (SEA) e avaliado em R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais).
2. Imóvel com área total de 22.274,08 m² (vinte e dois mil, duzentos e setenta e quatro metros e oito decímetros quadrados), composto pelas áreas de 310,00 m² (trezentos e dez metros quadrados) e 21.964,08 m² (vinte e um mil, novecentos e sessenta e quatro metros e oito decímetros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob os nºs 140 e 1220 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01042 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 15.200.000,00 (quinze milhões e duzentos mil reais).
3. Imóvel com área de 429,16 m² (quatrocentos e vinte e nove metros e dezesseis decímetros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 15.855 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01368 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 832.000,00 (oitocentos e trinta e dois mil reais).
4. Imóvel com área de 90.000,00 m² (noventa mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 38413 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, cadastrado sob o nº 4584 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).
5. Imóvel com área georreferenciada de 258,29 m² (duzentos e cinquenta e oito metros e vinte e nove decímetros quadrados) e área matriculada de 255,00 m² (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 17791 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, cadastrado sob o nº 4030 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 822.000,00 (oitocentos e vinte e dois mil reais).
6. Imóvel com área de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob o nº 3.845 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Seara, cadastrado sob o nº 3715 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 479.428,57 (quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos).
7. Imóvel com área de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote colonial nº 105, sem benfeitorias, transcrito sob o nº 25.508, à fl. 28 do Livro nº 3V, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia, cadastrado sob o nº 02543 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
8. Imóvel com área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 5.759 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, cadastrado sob o nº 00761 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 2.190.000,00 (dois milhões e cento e noventa mil reais).



ESTADO DE SANTA CATARINA



9. Imóvel com área de 27.552,00 m² (vinte e sete mil, quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 18.067 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais).

10. Imóvel com área de 43.750,00 m² (quarenta e três mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 18.068 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais).

11. Imóvel com área de 209.515,59 m² (duzentos e nove mil, quinhentos e quinze metros e cinquenta e nove decímetros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 22.466 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

12. Imóvel com área de 160.000,00 m² (cento e sessenta mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 22.467 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais).

13. Imóvel com área de 455,00 m² (quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados), correspondente à sala comercial nº 1002, localizada no 10º (décimo) andar do Edifício Manchester, matriculado sob o nº 27.036 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, cadastrado sob o nº 03341 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.485.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

14. Imóvel com área de 460,60 m² (quatrocentos e sessenta metros e sessenta decímetros quadrados), correspondente à sala comercial nº 1102, localizada no 11º (décimo primeiro) andar do Edifício Manchester, matriculado sob o nº 18.915 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, cadastrado sob o nº 03341 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

15. Imóvel com área total de 12.887,50 m² (doze mil, oitocentos e oitenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), composto pelas áreas de 6.047,50 m² (seis mil e quarenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados) e de 6.840,00 m² (seis mil, oitocentos e quarenta metros quadrados), sem benfeitorias, transcrito sob o nº 6.728, à fl. 107 do Livro nº 3-D, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra, cadastrado sob o nº 00800 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais).

16. Imóvel com área de 3.988,38 m² (três mil, novecentos e oitenta e oito metros e trinta e oito decímetros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob o nº 55.202 no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 02962 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais).

17. Imóvel com área de 5.594,52 m² (cinco mil, quinhentos e noventa e quatro metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), parte integrante de uma área maior de 36.400,66 m² (trinta e seis mil e quatrocentos metros e sessenta e seis decímetros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 78.979 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01391 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 49.500.000,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais).



ESTADO DE SANTA CATARINA



18. Imóvel com área total de 11.779,44 m² (onze mil, setecentos e setenta e nove metros e quarenta e quatro decímetros quadrados), composto pela área de 3.329,08 m² (três mil, trezentos e vinte e nove metros e oito decímetros quadrados), matriculada sob o nº 10.640 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, com benfeitorias não averbadas, e inscrita no Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sob o nº 8105 0002401-26, e pela área de 8.450,36 m² (oito mil, quatrocentos e cinquenta metros e trinta e seis decímetros quadrados), sem matrícula, inscrita no RIP da SPU sob o nº 8105 0104908-69, cadastrado sob o nº 01391 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 103.000.000,00 (cento e três milhões de reais).



Assinaturas do documento



Código para verificação: **J33Y9VF9**



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



CARLOS MOISÉS DA SILVA (CPF: 625.XXX.849-XX) em 21/09/2021 às 19:29:29

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/01/2019 - 12:27:23 e válido até 11/01/2119 - 12:27:23.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0ozM1k5VkY5> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **J33Y9VF9** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



INFORMAÇÃO Nº 51/2020

Florianópolis (SC), 6 de agosto de 2020.

Referência: Processo nº 6696/2020/SEA, que solicita manifestação quanto ao projeto de lei proposto pela Diretoria de Gestão Patrimonial desta Secretaria de Estado da Saúde.

Senhor Diretor,

Trata-se de manifestação acerca da minuta de projeto de lei, de origem da Diretoria de Gestão Patrimonial desta Secretaria de Estado da Saúde (DPGA/SES), que “Cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências”.

Informamos que a análise desta Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos está adstrita aos dispositivos que versam sobre licitações e contratos, destes não visualizamos óbice ou contrariedade legal, restando em consonância com as normas jurídicas e interesse público.

Posto isto, manifestamo-nos favoráveis ao prosseguimento do projeto de lei.

À consideração de Vossa Senhoria.

(assinado digitalmente)

Karen Sabrina Bayestorff Duarte
Diretora de Gestão de Licitações e Contratos



Assinaturas do documento



Código para verificação: **X8I82K9Q**



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



KAREN SABRINA BAYESTORFF DUARTE (CPF: 040.XXX.219-XX) em 12/08/2020 às 18:35:24

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:14:15 e válido até 13/07/2118 - 14:14:15.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1g4STgySzIR> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **X8I82K9Q** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br

PARECER Nº 671/2020/COJUR/SEA/SC

Processo nº SEA 6696/2020

Interessado(a): Diretoria de Gestão Patrimonial



EMENTA: Anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências Constitucionabilidade e legalidade. Anexo Único. Lista dos imóveis a serem alienados. Recomendações.

I – Relatório

A Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) encaminhou, para análise e manifestação desta Consultoria Jurídica, anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Na fl. 50 dos autos, a DGPA informou que a documentação pertinente aos imóveis que serão alienados, por medida de melhor organização, tramita nos autos SEA 8473/2020, vinculado ao presente processo.

É o breve relatório.

II – Fundamentação



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Inicialmente, destaca-se que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos documentais que constam dos autos do processo administrativo em epígrafe. Isso porque incumbe a este órgão prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, em especial no que concerne ao controle de legalidade dos atos praticados no âmbito da Administração, não lhe competindo adentrar nos aspectos de conveniência e oportunidade, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Dito isso, passa-se à análise do caso.

Nos moldes do estatuído no art. 7º, VII, alíneas “a”, “b” e “c” do Decreto estadual n.º 2.382, de 2014, compete a esta Consultoria Jurídica a elaboração de parecer analítico, fundamentado e conclusivo, acerca da constitucionalidade, legalidade e regularidade formal dos anteprojetos de lei.

Na hipótese, cuida-se da análise de minuta de projeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Pois bem, na divisão dos Poderes estabelecida pela Constituição Brasileira cumpre ao Poder Legislativo, entre outras atribuições, a elaboração e aprovação das leis. Nos termos da Constituição Estadual, cabe à Assembleia Legislativa dispor sobre disposição de bens imóveis do Estado de Santa Catarina, *verbis*:

Art. 39. Cabe a Assembleia Legislativa, com a sanção do Governador, dispor sobre todas as matérias de competência do Estado, especialmente sobre:

[...]

IX - aquisição, administração, alienação, arrendamento e cessão de bens imóveis do Estado;



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Ao tratar da iniciativa legislativa, delimitada como ato de inauguração do processo legislativo por intermédio da apresentação de projeto de lei, a Constituição do Estado estabeleceu, em seu art. 50, que a “iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou comissão da Assembleia Legislativa, **ao Governador do Estado**, ao Tribunal de Justiça, ao Procurador-Geral de Justiça e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.”

Dessa forma, o Governador do Estado é competente para iniciar o processo legislativo que verse sobre alienação e cessão de bens imóveis do Estado de Santa Catarina.

Sob a ótica da repartição de competências entre os entes federativos, estima-se que os estados têm competência para legislar sobre seus bens, já que o Estado brasileiro adotou a forma federativa de Estado, caracterizado pela descentralização política do poder e autonomia dos entes conformadores da federação.

A Constituição Federal distinguiu as competências dos entes federativos, reservando à União e aos municípios competências expressas, e aos estados, ressalvadas as competências fixadas no § 2º do artigo 25, as competências residuais (art. 25, § 1º).

No que concerne aos dispositivos que versam sobre a licitação na modalidade leilão, bem como instituem hipóteses de alienação direta dos bens imóveis do Estado de Santa Catarina (arts. 2º , 5º da minuta), importa mencionar que o inciso XXVII, do art. 22, da CF/88 atribuiu à União Federal a competência para legislar sobre normas gerais de licitação e contratação pública. Vale a transcrição do preceptivo legal:

Art. 22. Compete **privativamente** à união legislar sobre:

XXVII – normas gerais de licitação e contratação, todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, obedecido o disposto no art. 37, XXI, e para as empresas públicas e sociedades de economia mista, nos termos do art. 173, § 1º, III;



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



As normas gerais expedidas pela União não devem adentrar na matéria relacionada à disposição dos bens de outros entes federados.

Tanto é assim que o Estado do Rio Grande do Sul propôs a ADI 927-3, requerendo declaração de inconstitucionalidade do art. 17, I “b”, da Lei nº 8666/93, que determina ser dispensada a licitação apenas no caso de permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 da Lei. No caso, o Supremo Tribunal Federal deferiu a medida cautelar, suspendendo a aplicação do dispositivo aos estados e municípios, por entender que referido preceptivo se aplica somente à União. Assim, entende-se que o dispositivo extrapola a competência legislativa da União limitada a normas gerais de licitação, *verbis*:

CONSTITUCIONAL. LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO ADMINISTRATIVA. Lei n. 8.666, de 21.06.93. I. Interpretação conforme dada ao art. 17, I, b (doação de bem imóvel) e art. 17, II, b (permuta de bem móvel), para esclarecer que a vedação tem aplicação no âmbito da União Federal, apenas. Idêntico entendimento em relação ao art. 17, I, c e par.1. do art. 17. Vencido o Relator, nesta parte. II. Cautelar deferida, em parte.(STF. ADIn nº 927. Medida Cautelar. Plenário. 02/11/1993)

O renomado doutrinador Jorge Ulisses Jacoby Fernandes compartilha do entendimento de que os estados e municípios têm competência para editar leis que tratem da alienação de seus bens imóveis, vejamos:

“A aplicação dessa premissa indistintamente a todas as hipóteses de contratação direta levaria à seguinte perplexidade no que tange à alienação direta sem licitação: determinado município é proprietário de um imóvel, mas não pode aliená-lo diretamente, salvo nas restritas hipóteses em que a União autorizar. É obvio que tal entendimento estaria abalando os alicerces da instituição da “propriedade” e o princípio federativo.

Por tais motivos, também evoluímos para considerar possível que todas as esferas de governo legislem sobre a alienação de bens – móveis ou imóveis – integrantes do seu respectivo patrimônio. Esse, aliás, é o fundamento da ADIn nº 927-3. A conclusão precisamente mais correta é que somente a União pode legislar sobre a contratação direta de bens, obras e serviços, mas todas as esferas de governo podem legislar sobre a alienação direta dos bens integrantes dos seus respectivos patrimônios.

À luz da atual sistematização procedida pela Lei nº 8.666/93, é correto, portanto, concluir que as hipóteses dos arts. 24 e 25 não podem ser, sob qualquer forma, ampliadas ou inovadas, ao contrário do que sucede com o art. 17.” (De quem é a competência para editar leis para alienar bens imóveis? Jusbrasil, 2016. Disponível



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



em: <https://jacobyfernandes.jusbrasil.com.br/artigos/393423888/de-quem-e-a-competencia-para-editar-leis-para-alienar-bens-imoveis>. Acesso em: 11/09/2020)

Tal entendimento também restou corroborado pela União que, com a edição da Lei nº 9.636, 1998, possibilitou a alienação de seus bens imóveis, através das modalidades concorrência ou leilão. Por sua vez, a Lei nº 14.011, de 2002, que alterou a Lei nº 9.636/1998, determinou que na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado, por 2 (duas) vezes consecutivas, os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta. Referidas leis alteraram o arcabouço jurídico-normativo, criando dispositivos que diferem do contido na Lei nº 8.666, de 1993, apenas no âmbito da União.

Como a lei não tratou dos bens dos estados e dos municípios entende-se que a União reconheceu a limitação de sua competência normativa, optando por não mitigar a autonomia dos entes federativos, cabendo a cada ente federado regulamentar a forma de alienação e uso de seus bens.

Além não usurpar a competência da União para legislar sobre normas gerais de licitação, crê-se que os dispositivos do anteprojeto de lei que regulam questões afetas ao procedimento para alienação dos bens imóveis do Estado de Santa Catarina preservam a finalidade da licitação, coadunando-se com o inciso XXI, do art. 37, da Constituição Federal.

Compreende-se, portanto, que os dispositivos que versam sobre alienação de bens imóveis do Estado de Santa Catarina atendem aos princípios da obtenção de negócio mais vantajoso para a Administração e isonomia, resguardando os direitos dos possíveis adquirentes.

Por sua vez, os artigos 1º e 8º do anteprojeto de lei, que preveem que alienação e cessão de bens imóveis deve ser precedida de autorização legislativa específica, com exceção da cessão de bens imóveis realizada entre os entes do Estado de Santa Catarina, atendem ao disposto no § 1º, art. 12 e no inciso XI, do art. 40, ambos da Constituição Estadual, mantendo intacta a função fiscalizadora do parlamento catarinense, a separação e a harmonia entre os poderes.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Por fim, entende-se que a proposição atende aos critérios de técnica legislativa exigidos na Lei Complementar nº 589, de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 1.414, de 2013, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e consolidação das leis estaduais, possuindo, destarte, boa técnica legislativa.

No que tange ao Anexo Único do anteprojeto de lei, no qual está inserto o rol dos imóveis submetidos à autorização legislativa para alienação, por meio das certidões de matrícula inclusas no processo SEA nº 8473/2022, observa-se:

a) Alguns dos imóveis, como os dos lotes 03, 05, 13, 21 e 25, encontram-se registrados em nome do DEINFRA e DER, entidades da administração indireta do Estado de Santa Catarina, já extintas nos termos da lei.

O art. 19, da LC nº 244, de 2003, extinguiu o Departamento de Estradas de Rodagem. Já seu art. 25, autorizou o Poder Executivo a transferir o patrimônio do DER para o DEINFRA ou, em função da reestruturação administrativa, para outros órgãos da Administração Direta.

Por meio dos arts. 91 e 93, da Lei Complementar nº 741, de 2019, extingui-se o DEINFRA, transferindo seu patrimônio imobiliário para a Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade (SIE), órgão da Administração Direta do Estado de Santa Catarina.

Assim, recomenda-se que seja efetuada a transferência destes imóveis ao Estado de Santa Catarina, conforme determina a legislação, antes que os bens sejam ofertados a possíveis interessados, visto que apenas o titular do domínio conforme registro de imóveis tem poderes para transferir tais bens.

b) Observa-se, ainda, que os imóveis que integram os lotes 1, 8, 9, 10, 11, 12, 22 e 24 foram adquiridos pelo Estado de Santa Catarina por doação. Com exceção do imóvel do lote 9, que foi adquirido por doação simples e pura (conforme ficha de matrícula), não se



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



observou nos autos documentos que demonstrem se imóveis foram adquiridos por meio de doação pura ou doação onerosa (com encargo).

Quando a doação é condicionada a cumprimento de um encargo, sua revogação torna-se possível em caso de inexecução, por força do disposto no art. 555, do Código Civil, assim versado:

Art. 555. A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo.

Nesse caso, **não** haverá possibilidade de reversão apenas quando o encargo for totalmente atendido pelo donatário.

Com base nessas premissas, entende-se que a alienação de um imóvel adquirido por doação poderá acarretar descumprimento de encargo, se o bem foi inicialmente destinado à finalidade diversa, que não tenha sido atingida, ou que se perpetue no tempo de modo que impeça o donatário de dar outra destinação ao bem.

Assim, recomenda-se que a Diretoria/Gerência competente certifique-se que a doação destes imóveis não foi condicionada a encargo, ou ainda, que houve execução integral de eventual encargo, anteriormente a sua oferta de alienação. Tal verificação poderá ser efetuada por meio das escrituras públicas de doação (art. 108, do Código Civil) e leis que autorizaram a doação dos imóveis ao Estado, no caso de terem sido doados por entes públicos.

c) Ademais, de acordo com o cadastro no SIGEP nº 1042, o imóvel objeto do Lote 2 encontra-se ocupado pela DIOESC. Como somente os bens dominicais, ou seja, aqueles que não estejam afetados ao uso especial ou uso comum do povo, podem ser alienados, no momento em que for ofertado a terceiros, o bem deve integrar, de fato, a categoria dos bens dominicais.

Por fim, não há dúvidas que o tema se apresenta complexo, merecendo atuação da Procuradoria Geral do Estado, conforme atribuição definidas pelo Decreto Estadual nº 724/2007, art. 5º, IX :



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



“Art. 5º. Ao órgão central do Sistema de Serviços Jurídicos da Administração Direta e Indireta compete:

[...]

IX - examinar ou elaborar, quando solicitado, anteprojetos de lei, decretos e regulamentos;

III – Conclusão

Diante do exposto, **compreende-se**¹ que o anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.

Sugere-se, contudo, que os autos sejam encaminhados à DGPA para conhecimento e manifestação quanto às recomendações constantes dos itens “a”, “b” e “c” da fundamentação, referentes aos imóveis do Anexo Único do anteprojeto de lei.

Após manifestação da DGPA os autos devem retornar a esta Consultoria, para posterior encaminhamento à manifestação da Procuradoria-Geral do Estado, Órgão Central do Sistema de Serviços Jurídicos do Estado, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto estadual nº 724, de 2007.

É o parecer. À consideração.

Florianópolis, 17 de setembro de 2020.

Ederson Pires

Procurador do Estado de Santa Catarina

Consultor Jurídico.

¹ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **2FK47U3E**



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



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 21/09/2020 às 11:10:45

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzJGSzQ3VTNF> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **2FK47U3E** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



INFORMAÇÃO Nº 4113/2020

Florianópolis, 15 de outubro de 2020.

Senhor Diretor,

Em atenção ao Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC, que entendeu que *“a proposição atende aos critérios de técnica legislativa exigidos na Lei Complementar nº 589, de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 1.414, de 2013”* e efetuou algumas observações sobre o rol dos imóveis constantes no Anexo Único do anteprojeto de Lei, cumpre esclarecer o que segue.

No que diz respeito ao item “a)” encontra-se em tramitação o processo SEA 9369/2020 que trata da transferência de titularidade dos imóveis do DER e DEINFRA ao CNPJ do Estado de Santa Catarina nº 82.951.229/0001-76, por inteligência do Decreto nº 2.807, de 2009.

Com relação ao item “b)” encontram-se em tramitação os processos SEA 9449/2020, SEA 9487/2020, SEA 9509/2020, SEA 9511/2020, SEA 9526/2020 e SEA 10179/2020, a fim de sanar as dúvidas levantadas sobre o meio de aquisição dos bens, se doação pura ou onerosa, e ainda, nos casos em que há encargo, verificar o efetivo cumprimento.

Sobre o item “c)” e também em atenção aos itens já citados, salienta-se que no momento da oferta dos bens a terceiros, todas as observações restarão sanadas. Ademais, estando comprovada a impossibilidade de efetiva alienação de algum dos bens listados, estes serão devidamente retirados do Anexo Único.

No mais, s.m.j, entende-se que a resolução das observações constantes no Parecer citado, não impedem a atuação da Procuradoria-Geral do Estado, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto estadual n.º 724, de 2007.

Assim, sugere-se sejam os autos restituídos à COJUR para o devido encaminhamento à manifestação da Procuradoria-Geral do Estado.

Respeitosamente,

Gabriela Maccari Holthausen
Assessor Técnico

De acordo,
Encaminhe-se à COJUR

Welliton Saulo da Costa
Diretor de Gestão Patrimonial



Assinaturas do documento



Código para verificação: **FECG0329**



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



GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN (CPF: 084.XXX.739-XX) em 15/10/2020 às 17:19:36

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/03/2020 - 12:04:32 e válido até 02/03/2120 - 12:04:32.

(Assinatura do sistema)



WELLITON SAULO DA COSTA (CPF: 031.XXX.529-XX) em 15/10/2020 às 17:20:51

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0ZFQ0cwMzI5> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **FECG0329** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Secretaria de Estado da Administração
Consultoria Jurídica
Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Processo SEA 6696/2020

Interessado(a): *Secretaria de Estado da Administração*

DESPACHO

Os autos em epígrafe tratam de anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Por meio do Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC, esta Consultoria manifestou-se pela constitucionalidade e legalidade do anteprojeto, sugerindo, entretanto, que os autos fossem encaminhados à DGPA para conhecimento e manifestação quanto às recomendações constantes dos itens “a”, “b” e “c” da fundamentação, referentes ao rol de imóveis do Anexo Único do anteprojeto de lei, com posterior encaminhamento à manifestação da Procuradoria-Geral do Estado, órgão central do Sistema de Serviços Jurídicos do Estado, com fulcro no inciso IX, art. 5º, do Decreto Estadual nº 724/2007.

A Diretoria de Gestão Patrimonial informou (Informação nº 4113/2020, fl.59) que está tomando as devidas providências para sanar as pendências apontadas no Parecer Jurídico, e que no momento da oferta dos bens a terceiros, todas as observações restarão sanadas, bem como restando comprovada a impossibilidade de efetiva alienação de algum dos bens listados, estes serão devidamente retirados do Anexo Único da minuta, devolvendo os autos a esta Consultoria, por entender que resolução das observações constantes no Parecer Jurídico não impedem a atuação da Procuradoria-Geral do Estado.

Há que se concordar com a manifestação, haja vista que constatado algum impedimento, o rol de bens do anexo único do anteprojeto de lei poderá ser alterado antes da remessa do anteprojeto de lei ao Poder Legislativo.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Assim, sugere-se a remessa dos autos à PGE para manifestação, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto estadual n.º 724, de 2007.

Florianópolis, 27 de outubro de 2020.

Ederson Pires

Procurador do Estado de Santa Catarina

Consultor Jurídico



Assinaturas do documento



Código para verificação: **AO6QG130**



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



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 27/10/2020 às 15:28:52

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0FPNIFHMTMw> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **AO6QG130** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



DESPACHO

Acolho o Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC e o Despacho de fls. 60/61 da Consultoria Jurídica desta Secretaria, por seus próprios e jurídicos fundamentos. Remetam-se os autos à consulta da Procuradoria-Geral do Estado, na forma do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar Estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto Estadual nº 724, de 2007.

Florianópolis, 27 de outubro de 2020.

Luiz Antônio Dacol

Secretário de Estado da Administração, designado



Assinaturas do documento



Código para verificação: **5R1ZT4R3**



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



LUIZ ANTONIO DACOL (CPF: 534.XXX.809-XX) em 27/10/2020 às 18:13:22

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:48:04 e válido até 30/03/2118 - 12:48:04.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzVSMVpUNFlz> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **5R1ZT4R3** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



PARECER Nº 581/20-PGE

Florianópolis, data da assinatura digital.

Processo: SEA 6696/2020

Origem: Secretaria de Estado da Administração

EMENTA: Minuta de projeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências. Inexistência de ilegalidades ou inconstitucionalidades.

Sr. Procurador-Chefe da Consultoria Jurídica,

Trata-se de minuta de projeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Assim dispõe o projeto de lei em análise:

Art. 1º Fica criado o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, com o objetivo de melhor gerir os imóveis próprios do Estado por meio de venda, permuta e da adequada destinação.

Art. 2º No âmbito do Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis, fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e alienar os bens imóveis próprios do Estado, constantes do Anexo Único desta lei, por venda, permuta por outros bens imóveis ou permuta por bens imóveis com área a construir.

§ 1º O programa previsto no caput deste artigo, poderá abranger imóveis não contemplados no Anexo Único desta lei, desde que previamente autorizado pelo



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



Poder Legislativo.

§ 2º A venda e a permuta deverão ser precedidas de licitação realizada, preferencialmente na modalidade leilão, ou concorrência.

§ 3º Fica dispensada a realização de licitação para permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93.

§ 4º A permuta por imóveis com área a construir deverá ser precedida de licitação na modalidade concorrência.

§ 5º Os valores obtidos com as alienações dos imóveis do Estado serão destinados ao Fundo Patrimonial, criado pela Lei nº 14.278, de 11 de janeiro de 2008.

§ 6º As disposições constantes desta Lei não afastam a observância da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993

Art. 3º Na hipótese de permuta por imóvel com área a construir, a permuta será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta por área a construir, com averbação à margem da matrícula dos respectivos imóveis e, somente depois de verificado o cumprimento do contrato, será registrada por escritura pública de permuta.

§ 1º O contrato será considerado cumprindo após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado, e da manifestação dos técnicos do Estado de Santa Catarina quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais.

§ 2º No contrato de promessa de permuta por imóvel com área a construir, a posse dos imóveis do Estado de Santa Catarina a serem permutados poderá ser repassada, podendo o contratado utilizar o bem até a celebração definitiva do contrato de permuta, obrigando-se a indenizar o Estado na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 3º As benfeitorias edificadas pela contratada enquanto obtiver a posse do imóvel do Estado de Santa Catarina não serão indenizadas na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 4º O contrato poderá incluir no valor a ser permutado o custo da elaboração dos projetos.

Art. 4º A Secretaria de Estado da Administração possui a atribuição de ser o órgão deliberativo e executivo e para a realização das alienações dos bens imóveis próprios do Estado de Santa Catarina, bem como definir adequada destinação dos imóveis abrangidos pelo Programa.

Parágrafo único. A Secretaria Estado da Administração poderá utilizar a estrutura técnica e administrativa de quaisquer órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta para a consecução de suas atividades.

Art. 5º A venda de bens imóveis do Estado, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, precedida de avaliação e autorização legislativa, será feita mediante licitação, nas modalidades de concorrência ou, preferencialmente, de leilão público.

§ 1º Os procedimentos licitatórios de que trata este artigo poderão ser



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



realizados integralmente por meio de recursos de tecnologia da informação, com a utilização de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros, mediante acordo ou contrato.

§ 2º Os procedimentos específicos a serem adotados na execução do disposto no § 1º deste artigo serão estabelecidos em ato específico do Secretário de Estado da Administração.

§ 3º Na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública.

§ 4º O leilão público poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor especialmente designado pela Secretaria de Estado da Administração.

§ 5º Os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel.

§ 6º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Secretaria de Estado da Administração, ou nos termos do art. 8º desta Lei, cuja validade será de no máximo 1(um) ano;

§ 7º Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado, a Secretaria de Estado da Administração poderá realizar segunda concorrência ou leilão público com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente;

§ 8º Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas, os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de até 30% (trinta e cinco por cento) sobre o valor de avaliação;

§ 9º A compra de imóveis disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis;

§ 10º Na hipótese de que trata o § 9º deste artigo, caberá ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

§ 11º Na hipótese de realização de leilão eletrônico, nos termos do § 1º deste artigo, a Secretaria de Estado da Administração poderá realizar sessões públicas com prazos definidos e aplicar descontos sucessivos, até o limite de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente;

Art. 6º A venda de bens imóveis de que trata o Art. 5º:

I – efetuar-se-á ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens imóveis, observada a legislação de Registros Públicos; e

II – poderá ser realizada mesmo que inexista título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.

Parágrafo Único: As hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo, devem constar, de forma clara e concisa, no edital.

Art. 7º A Secretaria de Estado da Administração poderá realizar a alienação de imóveis do Estado por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico:

I – maior valorização dos bens;

II – maior liquidez para os imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



recomendada; ou

III - outras situações decorrentes das práticas normais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a administração pública, devidamente fundamentadas.

Art. 8º Poderão ser cedidos imóveis do Estado, gratuitamente ou em condições especiais, mediante prévia autorização legislativa, à União, entes da administração indireta federal, municípios e entes da administração indireta municipal.

§ 1º A critério do Poder Executivo, poderão ser cedidos imóveis aos entes da administração indireta estadual e aos Poderes do Estado de Santa Catarina, ficando dispensada a prévia autorização legislativa.

§ 2º A cessão poderá estabelecer como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em imóveis do Estado, admitida a contrapartida em imóveis do Estado que não sejam objeto da cessão.

§ 3º A cessão com contrapartida será celebrada sob condição resolutive até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário.

§ 4º Na hipótese de descumprimento pelo cessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico de cessão se resolverá sem direito à indenização pelas acessões e benfeitorias nem qualquer outra indenização ao cessionário e a posse do imóvel será imediatamente revertida para o Estado.

Art. 9º A Secretaria de Estado da Administração poderá contratar empresas privadas, por meio de licitação, ou bancos públicos federais, bem como empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, e celebrar convênios ou acordos de cooperação com os demais entes da Federação e seus órgãos para:

I - a elaboração de propostas de alienação para bens individuais ou lotes de ativos imobiliários do Estado;

II - a execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis; e

III - a execução das atividades de alienação dos ativos indicados, incluídas a realização do procedimento licitatório e a representação do Estado na assinatura dos instrumentos jurídicos indicados.

§ 1º Os laudos de avaliação dos imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela Secretaria de Estado da Administração;

§ 2º Fica dispensada a homologação da avaliação realizada, nos termos deste artigo, por bancos públicos federais ou empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios que tenham como atividade-fim o desenvolvimento urbano ou imobiliário, bem como nas hipóteses de convênios ou acordos de cooperação firmados com órgãos ou entidades da administração pública



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



federal, estadual, distrital ou municipal;

§ 3º A remuneração fixa, a remuneração variável ou a combinação das duas modalidades, em percentual da operação concluída, poderá ser admitida, além do ressarcimento dos gastos efetuados com terceiros necessários à execução dos processos de alienação previstos neste artigo, conforme estabelecido em ato do Secretário de Estado da Administração.

§ 4º É vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores públicos estaduais, ou seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive;

§ 5º Ato do Secretário de Estado da Administração disporá sobre critérios técnicos para a elaboração dos laudos de avaliação.

Art.10º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009.

Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

A Procuradoria-Geral do Estado é órgão central do Sistema de Serviços Jurídicos do Estado de Santa Catarina, segundo dispõe o art. 126, V da Lei Complementar Estadual n. 741, de 12 de junho de 2019. Em sede infralegal, o Decreto nº 724/2007 disciplina a organização, estruturação e funcionamento do Sistema de Serviços Jurídicos, e situa a Consultoria Jurídica da PGE em seu art. 3º, inciso II, como Núcleo Técnico do órgão central.

Este mesmo regulamento enumera no art. 5º as atribuições do Órgão Central, encontrando-se no inciso IX a obrigação de examinar ou elaborar, quando solicitado, anteprojetos de lei, decretos e regulamentos. Da mesma forma, o Decreto Estadual n. 2.382, de 28 de agosto de 2014, diz que "o anteprojeto deverá tramitar instruído com parecer analítico, fundamentado e conclusivo, elaborado pela consultoria jurídica ou pela unidade de assessoramento jurídico do proponente" (art. 7º, VII).

São estas normas, portanto, que fundamentam a emissão desta manifestação jurídica.

Quanto ao teor da minuta, ressalte-se inicialmente que nos termos do inc. IX do art. 39 da Constituição do Estado, cabe à Assembleia Legislativa, com a sanção do Governador, dispor sobre todas as matérias de competência do Estado, especialmente sobre aquisição, administração, alienação, arrendamento e cessão de bens imóveis do Estado.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



Por outro lado, compete ao Governador do Estado a iniciativa para inaugurar o processo legislativo que verse sobre alienação de bens imóveis do Estado de Santa Catarina.

Em consonância ao disposto no inc. IX do art. 39 da Constituição do Estado, o artigo 2º restringe aos imóveis descritos no anexo único da minuta, a autorização ao Poder Executivo para aliená-los, frisando, no § 1º, a necessidade de autorização legislativa em caso de submissão futura de novos imóveis ao Programa estabelecido na minuta. Tanto o art. 1º, quanto o 2º e seu § 1º, não padecem de qualquer mácula de legalidade ou inconstitucionalidade.

Os parágrafos 2º, 3º, 4º e 6º amoldam-se ao disposto no inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal, o qual admite que ressalvados os casos especificados em lei, seja excepcionada a exigência de licitação. Já o parágrafo 5º apenas estabelece a destinação dos valores obtidos com as alienações dos imóveis do Estado ao Fundo Patrimonial criado pela Lei nº 14.278, de 11 de janeiro de 2008.

O artigo 3º e seus parágrafos visam salvaguardar o interesse público no caso de permuta por imóvel com área a construir, intentando minimizar os prejuízos da administração pública com o inadimplemento do contrato pelo particular. Não se vislumbra em qualquer dessas dispersões quaisquer máculas de legalidade ou de constitucionalidade.

As disposições do art. 5º em muito se assemelham ao previsto pelo art. 24-A da Lei Federal nº 9.636/98, principalmente, após as alterações dadas pela Lei Federal 14.011/2020, a qual visou aprimorar os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União. Ressalte-se ser assente na doutrina que tendo a Administração Pública realizado a licitação para a alienação de bens atendendo todas às exigências legais, e resultando deserta a licitação, há amparo legal (art. 24, V, da Lei nº 8.666/93) para alienar diretamente os referidos bens, não havendo qualquer ilegalidade ou inconstitucionalidade em tais disposições.

O art. 6º prevê que a venda de bens imóveis do Estado poderá se realizar ainda que imperfeita a sua regularização cartorial e mesmo que inexistir título hábil à transferência da propriedade, hipótese em que se realizará mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



Seu parágrafo único estabelece que deve constar de forma clara do edital a ocorrência de tais hipóteses. Também não vislumbro ilegalidades ou inconstitucionalidades de qualquer natureza neste disposto.

O artigo 7º, por sua vez, se assemelha ao art. 24-B da Lei Federal nº 9.636/98. Não vislumbro quaisquer inconstitucionalidades neste dispositivo.

Ao seu turno, o art. 8º trata da cessão de bens do Estado. Também não vislumbro inconstitucionalidade ou ilegalidades em suas disposições.

As disposições do art. 9º em muito se assemelham ao previsto pelo art. 24-C da Lei Federal nº 9.636/98, com as alterações dadas pela Lei Federal 14.011/2020, não apresentando máculas de ilegalidade ou de inconstitucionalidade.

Embora não configure ilegalidade, a título de sugestão, há que se ponderar se a possibilidade de concessão de desconto maior para a venda direta (até 30%) do que aquele que pode ser concedido em segundo leilão (até 25%) não implicará um esvaziamento do interesse de eventuais licitantes em adquirir o imóvel em segundo leilão. Assinale-se que a Lei Federal nº 9.636/98, nos parágrafos 1º e 2º do art. 24-A estabelecem percentuais idênticos para aplicação tanto em eventual segundo leilão, quanto para eventual venda direta.

Por fim, ratificam-se as recomendações feitas pela Consultoria Jurídica da Secretaria de Estado da Administração no tocante ao rol dos imóveis submetidos à autorização legislativa para alienação. De qualquer forma, entendo que as correções estão em andamento, conforme a Informação nº 4113/2020, e não interferem na presente análise.

Por todo o exposto, entendo que a minuta não contém ilegalidades ou inconstitucionalidades.

É o parecer.

ANDRÉ DOUMID BORGES
Procurador do Estado



Assinaturas do documento



Código para verificação: **4H88ZOP1**



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



ANDRÉ DOUMID BORGES (CPF: 651.XXX.000-XX) em 11/12/2020 às 18:31:32

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 13:17:31 e válido até 13/07/2118 - 13:17:31.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3Ml8yMDIwXzRIODhaT1Ax> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **4H88ZOP1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



SEA 6696/2020

Assunto: Projeto de Lei

Origem: Secretaria de Estado da Administração (SEA)

DESPACHO

Manifesto concordância com o parecer exarado pelo Procurador do Estado, Dr. André Doumid Borges, no processo em epígrafe, pelos próprios fundamentos, cuja ementa está assim lançada:

EMENTA: *Minuta de projeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências. Inexistência de ilegalidades ou inconstitucionalidades.*

Assim, submeto à elevada apreciação.

Florianópolis, data da assinatura digital.

LORENO WEISSHEIMER
Procurador-Chefe da Consultoria Jurídica



Assinaturas do documento



Código para verificação: **3B47LVP4**



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



LORENO WEISSHEIMER (CPF: 304.XXX.259-XX) em 11/12/2020 às 16:59:08

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:47:06 e válido até 30/03/2118 - 12:47:06.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzNCNDdMVIA0> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **3B47LVP4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



SEA 6696/2020

Assunto: Minuta de Projeto de Lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências. Inexistência de ilegalidades ou inconstitucionalidades.

Origem: Secretaria de Estado da Administração (SEA).

De acordo com o **Parecer nº 581/20-PGE** da lavra do Procurador do Estado Dr. André Doumid Borges, referendado pelo Dr. Loreno Weissheimer, Procurador-Chefe da Consultoria Jurídica.

SÉRGIO LAGUNA PEREIRA
Procurador-Geral Adjunto para Assuntos Jurídicos

DESPACHO

1. Acolho o **Parecer nº 581/20-PGE** referendado pelo Dr. Sérgio Laguna Pereira, Procurador-Geral Adjunto para Assuntos Jurídicos.
2. Encaminhem-se os autos à Secretaria de Estado da Administração (SEA).

Florianópolis, data da assinatura digital.

ALISSON DE BOM DE SOUZA
Procurador-Geral do Estado



Assinaturas do documento



Código para verificação: **P9CIU243**



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



ALISSON DE BOM DE SOUZA (CPF: 040.XXX.369-XX) em 11/12/2020 às 15:35:52

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:33:30 e válido até 30/03/2118 - 12:33:30.

(Assinatura do sistema)



SÉRGIO LAGUNA PEREIRA (CPF: 004.XXX.480-XX) em 11/12/2020 às 15:50:20

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 15:07:26 e válido até 13/07/2118 - 15:07:26.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZlNjc3Ml8yMDIwX1A5Q0lVMjQz> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **P9CIU243** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Secretaria de Estado da Administração
Consultoria Jurídica
Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Processo nº SEA 6696/2020

Interessado(a): Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA)

DESPACHO

Trata-se de proposição de anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Esta Consultoria Jurídica manifestou-se por meio do Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC (fls. 51/58) concluindo que “ *Diante do exposto, compreende-se que o anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.*”

Contudo, foram apresentadas recomendações constantes dos itens “a”, “b” e “c” da fundamentação do citado Parecer, referentes aos imóveis do Anexo Único do anteprojeto de lei as quais foram analisadas, pela Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), através da Informação nº 4113/2020 (fl. 59).

Após, houve manifestação da Procuradoria-Geral do Estado, Órgão Central do Sistema de Serviços Jurídicos do Estado, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto estadual nº 724, de 2007, por meio do Parecer nº 581/2020-PGE (fls. 64/72).

Por sua vez, foi dado vista à Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) quanto aos apontamentos dispostos no Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC (fls. 51/58) e sugestões trazidas no Parecer nº 581/2020-PGE (fls. 64/72).



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Após, a minuta de Projeto em análise retorna para os devidos encaminhamentos.

Diante do exposto, ratifica-se as disposições do Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC (fls. 51/58) e compreende-se¹ que o anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.

Florianópolis, 06 de janeiro de 2021.

A consideração superior.

Ederson Pires
Procurador do Estado
Consultor Jurídico

¹ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **ZN76RV35**



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



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 06/01/2021 às 15:52:25

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1pONzZSVjM1> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **ZN76RV35** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



DESPACHO

Acolho o **Parecer n.º 671/2020/SEA/COJUR e DESPACHO/SEA/COJUR (fls. 80/81)**, os quais concluem que o anteprojeto de lei que “*Cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências*”, apresenta os requisitos necessários a sua aprovação.

À Casa Civil, em cumprimento às disposições do Decreto 2.382/2014.

Florianópolis, 06 de janeiro de 2021.

Jorge Eduardo Tasca
Secretário de Estado da Administração



Assinaturas do documento



Código para verificação: **AC60W76N**



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



JORGE EDUARDO TASCA (CPF: 912.XXX.999-XX) em 06/01/2021 às 18:08:25

Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxMDBiMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0FDNjBXNzZO> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **AC60W76N** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
CASA CIVIL
DIRETORIA DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS
GERÊNCIA DE MENSAGENS E ATOS LEGISLATIVOS**



Informação nº 004/CC-DIAL-GEMAT

Florianópolis, 21 de janeiro de 2021.

Referência: autos do processo nº SEA 6696/2020, que solicita análise e manifestação acerca da minuta de anteprojeto de lei que "Cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências".

Senhor Gerente,

A Secretaria de Estado da Administração (SEA) encaminhou os presentes autos a esta Diretoria para que lhes seja analisada a instrução, aplicada a técnica legislativa e elaborada a redação final. Trata-se de anteprojeto de lei que visa a instituir um programa de alienação de imóveis do Estado sem destinação pública, estabelecendo regras até então não presentes na legislação estadual, e a obter autorização da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina (ALESC) para a alienação de diversos imóveis, em cumprimento ao disposto no inciso I do § 2º do art. 17 da Lei federal nº 8.666, de 21.6.1993.

Após análise dos autos, passam-se a tecer as seguintes considerações:

1. Solicita-se à SEA a inclusão no art. 2º da minuta (págs. 75-79) de dispositivo que trate da finalidade da alienação, como ordena o *caput* do art. 17 da Lei federal nº 8.666, de 1993, e como costumeiramente são enviados à ALESC os projetos de lei referentes à alienação de imóveis.
2. Recomenda-se que a SEA se manifeste sobre a legalidade do § 3º do art. 2º da minuta, uma vez que o art. 24 da Lei federal nº 8.666, de 1993, estabelece hipóteses em que a licitação é dispensável (utilização facultativa), o que difere de ser dispensada (não utilização em qualquer caso), cujas hipóteses constam dos incisos I e II do *caput* do art. 17 da referida Lei federal.
3. Solicita-se à SEA que esclareça a finalidade do parágrafo único do art. 4º da minuta, pois não é claro e preciso o seu alcance, em desacordo com o que estabelece o art. 5º da Lei Complementar nº 589, de 18.1.2013 (a qual dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis).

INF 004-CC-DIAL-GEMAT_SEA

1

Centro Administrativo do Governo do Estado de Santa Catarina
Rod. SC 401, nº 4.600, km 15 - Saco Grande - CEP 88032-000 - Florianópolis - SC
Telefone: (48) 3665-2054 | e-mail: gemat@casacivil.sc.gov.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
CASA CIVIL
DIRETORIA DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS
GERÊNCIA DE MENSAGENS E ATOS LEGISLATIVOS



4. Solicita-se que a SEA esclareça se no § 6º do art. 5º da minuta a remissão correta seria ao art. 9º, e não ao art. 8º.

5. O art. 8º permite a cessão de uso de imóvel do Estado aos outros Poderes do Estado e às entidades da Administração Estadual Indireta sem a necessidade de autorização legislativa. Por se tratar de assunto ainda não totalmente assentado no âmbito jurídico, salvo melhor juízo, tal dispositivo merece melhor análise e explanação por parte da SEA, principalmente a respeito de sua compatibilidade com o § 1º do art. 12 da Constituição do Estado, que determina, indiscriminadamente, que a doação ou utilização gratuita de bens imóveis do Estado depende de prévia autorização legislativa.

6. Solicita-se à SEA que esclareça a necessidade de classificar como "lotes" os imóveis constantes do Anexo Único do anteprojeto de lei (págs. 47-49), dado que os imóveis ali descritos são singulares, com ou sem benfeitorias, ou são imóveis contíguos, e que o *caput* do art. 7º e o inciso I do *caput* do art. 9º dão a entender que "lote" seria um conjunto de imóveis.

7. Em dezembro de 2020 o Senado Federal aprovou o projeto da nova Lei de Licitações, atualmente pendente de sanção ou veto pelo Presidente da República. É prudente que a SEA analise essa nova lei e suas possíveis implicações no presente anteprojeto, a exemplo do art. 75, que estabelece que a alienação de bens imóveis da Administração Pública dependerá de licitação apenas na modalidade leilão, excluindo-se a possibilidade de uso da modalidade concorrência¹.

8. Solicita-se à SEA que esclareça se a pretendida lei só se aplicará aos imóveis de que trata ou se ela funcionará como norma geral para alienações de imóveis do Estado. Faz-se necessário tal esclarecimento, uma vez que a proposição possui dispositivos que conflitam com outros da Lei nº 5.704, de 28.5.1980, atual norma geral. Cite-se, por exemplo, o art. 4º "A alienação será precedida de justificativa, avaliação, decreto autorizativo e, nos casos de venda, de concorrência pública" e o art. 5º "Nenhum bem imóvel do Estado será alienado por preço inferior ao seu valor atualizado" da aludida Lei, em contraposição ao art. 5º da minuta, o qual permitiria a utilização do leilão e a alienação por preço inferior ao valor do imóvel.

Assim, caso se entenda que a lei pretendida será uma nova normal geral para alienações de imóveis, sugere-se à SEA a alteração da Lei nº 5.704, de 1980, tendo em vista que um mesmo objeto não deve ser disciplinado por mais de uma lei, nos termos do inciso IV do § 4º do art. 2º da Lei Complementar nº 589, de 18.1.2013, ainda mais quando há flagrante incompatibilidade entre dispositivos.

9. Solicita-se à SEA a instrução dos autos com a documentação necessária para comprovação da situação dos imóveis constantes do Anexo Único da minuta (relatório de dados emitido pelo Sistema de Gestão Patrimonial - SIGEP, certidão de registro ou transcrição do imóvel atualizada ou com declaração de que o seu teor não sofreu alterações, laudo de avaliação, comprovação de desafetação e manifestação de possíveis órgãos ocupantes). Embora a Diretoria de Gestão Patrimonial, por meio da Informação nº 4113/2020, de pág. 59, esclareça que a documentação está em autos de processos diversos, entende-se que ela deve constar destes autos por ser parte da instrução do presente anteprojeto de lei. Salieta-se que os autos acompanharão o projeto de lei no momento do seu envio à ALESC.

¹ Disponível em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8879045&ts=1607629240576&disposition=inline>



**ESTADO DE SANTA CATARINA
CASA CIVIL
DIRETORIA DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS
GERÊNCIA DE MENSAGENS E ATOS LEGISLATIVOS**



Ademais, conforme se extrai da referida Informação, admite-se a possibilidade de que alguns dos imóveis não estejam aptos a serem alienados. Assim, não é prudente que seja solicitada à ALESC a autorização para alienação deles, motivo pelo qual se solicita que a SEA os exclua do Anexo Único.

10. Solicita-se à SEA que esclareça se a exposição de motivos final é a de págs. 17-18 ou a de págs. 31-33 (a qual não está assinada), uma vez que esta última é mais abrangente.

11. Solicita-se que a minuta da proposição e o seu Anexo Único sejam encaminhados por correio eletrônico para o endereço gemat@casacivil.sc.gov.br, em conformidade com o prescrito no art. 4º da Instrução Normativa nº 001/SCC-DIAL, de 8.10.2014.

Ante o exposto, considerando que essas possíveis irregularidades impedem o prosseguimento da matéria nesta Pasta, sugere-se a restituição destes autos à SEA para que se manifeste acerca desta Informação e proceda ao cumprimento das providências elencadas.

À consideração do Gerente de Mensagens e Atos Legislativos.

Willian de Souza
Assessor Técnico Legislativo

De acordo.
À consideração do Diretor de Assuntos Legislativos.

Rafael Rebelo da Silva
Gerente de Mensagens e Atos Legislativos

Aprovo a manifestação da GEMAT.
À SEA/GABS, conforme sugerido nesta Informação.

Rafael do Nascimento
Diretor de Assuntos Legislativos, designado²

² Portaria nº 002/2021 - DOE 21.436
Delegação de competência



Assinaturas do documento



Código para verificação: **691GL9JY**



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



WILLIAN DE SOUZA (CPF: 076.XXX.189-XX) em 21/01/2021 às 15:38:30

Emitido por: "SGP-e", emitido em 05/07/2019 - 13:42:50 e válido até 05/07/2119 - 13:42:50.

(Assinatura do sistema)



RAFAEL REBELO DA SILVA (CPF: 008.XXX.539-XX) em 21/01/2021 às 15:40:00

Emitido por: "SGP-e", emitido em 12/07/2018 - 15:11:04 e válido até 12/07/2118 - 15:11:04.

(Assinatura do sistema)



RAFAEL DO NASCIMENTO (CPF: 039.XXX.739-XX) em 21/01/2021 às 16:02:48

Emitido por: "SGP-e", emitido em 07/03/2019 - 14:33:00 e válido até 07/03/2119 - 14:33:00.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzY5MUdMOUpZ> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **691GL9JY** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



INFORMAÇÃO Nº 472/2021

Florianópolis, 11 de fevereiro de 2021.

Senhor Diretor,

Em atenção à Informação nº 004/CC-DIAL-GEMAT (fls. 90-92), que trata da análise e considerações acerca do anteprojeto de lei que tramita sob o processo SEA 6696/2020 e *"visa instituir um programa de alienação de imóveis do Estado sem destinação pública, estabelecendo regras até então não presentes na legislação estadual, e a obter autorização da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina (ALESC) para a alienação de diversos imóveis"*, cumpre esclarecer o que segue.

Item 1

Conforme solicitação, incluiu-se o § 1º no art. 2º da minuta o qual aclara sobre a finalidade pretendida pelo Estado com a criação do Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis.

A redação anteriormente apresentada restou modificada para:

§ 1º A alienação de imóveis de que trata esta Lei tem por finalidade a otimização da gestão dos ativos patrimoniais do Estado e a redução de gastos com a manutenção de imóveis que se encontram sem destinação específica.

Item 2

O § 3º do art. 2 da minuta agora corresponderá ao § 4º em razão da inclusão mencionada no Item 1.

Este dispositivo se trata de cópia literal da Lei 8.666/1993, portanto, não se entende por necessária a manifestação sobre a legalidade deste item. Contudo, para melhor elucidação do que se pretende, incluiu-se o art. 17, I, "c" da citada Lei.

A redação anteriormente apresentada restou modificada para:

§ 4º Fica dispensada a realização de licitação para permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, conforme preconiza o art. 17, I, "c", da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

Item 3

O parágrafo único do art. 4º da minuta trata sobre a possibilidade desta Secretaria valer-se da estrutura técnica e administrativa dos demais órgãos e entidades integrantes da Administração Direta ou Indireta, com vistas à alienação.

Esclarece-se que não há possibilidade de outorga de atribuições relativas às



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



competências desta Secretaria, apenas e tão somente, a viabilidade de utilização da própria estrutura pública para facilitar os trâmites anteriores à efetiva transferência.

A fim de tornar claro e preciso o entendimento a respeito deste item, tem-se o exemplo: necessidade de avaliação de determinado imóvel por engenheiro lotado em outra Secretaria, em razão da localidade do imóvel. Esta ação gerará ao Estado celeridade e economicidade, sem necessidade de pagamento de diárias e deslocamento de engenheiro desta Secretaria ao local.

Não se percebe obscuridade ou falta de clareza na redação apresentada, posto que, não restou modificada.

Item 4

Nota-se que a remissão constante no § 6º do art. 5 da minuta ocorreu de maneira equivocada, tendo em vista que o correto é o art. 9.

A redação anteriormente apresentada restou modificada para:

§ 6º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Secretaria de Estado da Administração, ou nos termos do art. 9º desta Lei, cuja validade será de no máximo 1 (um) ano;

Item 5

O *caput* do art. 8º da minuta prevê que a cessão dos imóveis do Estado se realizará mediante prévia autorização legislativa, quando se tratar da União, entes da administração indireta federal, municípios e entes da administração indireta municipal.

No que tange ao § 1º, haverá dispensa desta prévia autorização legislativa, quando os imóveis estatais forem cedidos aos entes da administração indireta estadual e aos Poderes do Estado de Santa Catarina.

Não se vislumbra contrariedade à Constituição Estadual, uma vez que não se trata de transferência de propriedade - o patrimônio continuará no acervo patrimonial do Estado, mas de uma adequação de disponibilidade e possibilidade entre Estado e entes/poderes também do Estado de Santa Catarina.

Nota-se que não haverá qualquer ultrapasse das barreiras limítrofes estatais.

Destaca-se que pelo princípio da eficiência, a aprovação da minuta apresentada importará em uma autorização legislativa, ainda que genérica, mas que possibilitará uma livre e célere atuação do Estado em seus atos de cessão de uso, sem necessidade de projetos de lei autônomos.

Ademais, não se entende que este assunto se relacione com o conteúdo da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI 3594), que tramita no Supremo Tribunal Federal sobre pedido de declaração de inconstitucionalidade da expressão "utilização gratuita", exposta no § 1º do art. 12 da Constituição do Estado de Santa Catarina, tanto que a Consultoria Jurídica¹ desta

¹ "Por sua vez, os artigos 1º e 8º do anteprojeto de lei, que preveem que alienação e cessão de bens imóveis deve ser precedida de autorização legislativa específica, com exceção da cessão de bens imóveis realizada entre os



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



Secretaria e a Procuradoria-Geral do Estado² não se opuseram ao dispositivo nos Pareceres apresentados e juntados neste Processo.

Item 6

Tendo em vista que a denominação utilizada no Anexo Único pode gerar dubiedade de compreensão ao que se pretende, informa-se que restou modificado o termo "Lote" para "Imóvel".

Item 7

No que se refere à análise ao recentemente aprovado projeto da nova Lei de Licitações, entende-se por viável a manutenção da minuta nos termos em que se encontra, uma vez que ainda pende de sanção ou veto do Presidente da República.

Contudo, em havendo sanção presidencial e a entrada da nova Lei de Licitações em vigor, restará a impossibilidade de uso da modalidade concorrência, mas subsistirá a modalidade leilão para a alienação dos bens imóveis estatais, o que não caracteriza inutilização da minuta ora apresentada.

Item 8

Conforme dispõe o § 1º do art. 2º da minuta, "O programa previsto no *caput* deste artigo, poderá abranger imóveis não contemplados no Anexo Único desta lei, mediante prévia autorização do Poder Legislativo".

Sobre o tema, a Procuradoria-Geral do Estado³ se manifestou no sentido de que:

"Em consonância ao disposto no inc. IX do art. 39 da Constituição do Estado, o artigo 2º restringe aos imóveis descritos no anexo único da minuta, a autorização ao Poder Executivo para aliená-los, frisando, no §1º, a necessidade de autorização legislativa em caso de submissão futura de novos imóveis ao Programa estabelecido na minuta. Tanto o art. 1º, quanto o 2º e seu §1º, não padecem de qualquer mácula de legalidade ou inconstitucionalidade".

Ademais, no que tange aos citados artigos 4º e 5º da Lei nº 5704/1980, entende-se que estes deverão ser revogados, diante da incompatibilidade dos dispositivos.

A redação anteriormente apresentada restou modificada para:

Art. 10º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009, e os artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980.

entes do Estado de Santa Catarina, atendem ao disposto no § 1º, art. 12 e no inciso XI, do art. 40, ambos da Constituição Estadual, mantendo intacta a função fiscalizadora do parlamento catarinense, a separação e a harmonia entre os poderes". Parecer COJUR/SEA - fls. 51-28 - Processo SEA 6696/2020.

² "Ao seu turno, o art. 8º trata da cessão de bens do Estado. Também não vislumbro inconstitucionalidade ou ilegalidades em suas disposições". Parecer PGE 581 202 - fls. 64-70 - Processo SEA 6696/2020.

³ Parecer PGE 581 202 - fls. 64-70 - Processo SEA 6696/2020.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



Item 9

As matrículas/transcrições dos imóveis constantes no Anexo Único foram juntadas nestes autos, conforme solicitação. Aclara-se que alguns imóveis foram retirados do Anexo Único, em razão da recente constatação de impossibilidade de alienação.

Muito embora alguns imóveis constantes no Anexo Único estejam em processo de regularização, em razão dos princípios constitucionais - os quais se destacam: conveniência e oportunidade; celeridade e eficiência; não se enxerga quaisquer traços capazes de obstar a aprovação do anteprojeto, posto que no momento da alienação estarão aptos à realização do certame.

Item 10

Esclarece-se que a Exposição de Motivos a ser considerada é a de fls. 31-33, cuja ausência de assinatura foi devidamente sanada.

Pelo exposto, s.m.j, sugere-se sejam os autos restituídos à COJUR devidas providências.

Respeitosamente,

Assinado Digitalmente

Gabriela Maccari Holthausen
Assessor Técnico

De acordo,
Encaminhe-se à COJUR.

Assinado Digitalmente

Welliton Saulo da Costa
Diretor de Gestão Patrimonial



Assinaturas do documento



Código para verificação: **9PD3T8J6**



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



GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN (CPF: 084.XXX.739-XX) em 09/03/2021 às 18:21:57

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/03/2020 - 12:04:32 e válido até 02/03/2120 - 12:04:32.

(Assinatura do sistema)



WELLITON SAULO DA COSTA (CPF: 031.XXX.529-XX) em 09/03/2021 às 20:25:51

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzIQRDNUOEo2> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **9PD3T8J6** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DADOS DO IMÓVEL Nº 00070

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO RURAL
INSCRIÇÃO RFB: Feito
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: BLUMENAU
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
TRAVESSA MUNICIPAL DE LOURO
LOURO
SALTO MAJOR GERCINO - SC

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

CONFRONTANTES:

FRENTE/NORTE: ESTRADA MUN. DE LOURO
LESTE: TERRAS DE IVO FRANCISCO SILVA
OESTE: GENTIL PEDRO SILVEIRA
SUL: GENTIL PEDRO SILVEIRA



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 1333

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: SÃO JOÃO BATISTA
ÁREA: 500,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 09/07/2020
CRI: REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 51.000,00
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: 51.000,00
VALOR DO TERRENO: 51.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



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

Laudo de Avaliação



SIGEP:	70
Imóvel:	Terreno rural cercado por terceiros
Matrícula(s):	Nº 1.333 do Registro de imóveis da Comarca de São João Batista
Endereço:	Travessa Louro, Bairro Salto - Major Gercino-SC
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de mercado do imóvel
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor Adotado:	R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais)



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



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

09 de julho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

08 de julho de 2020.

OBJETO:

Terreno rural sem construções

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Grau de Fundamentação I;
A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2, 3 e 4).

LOCALIZAÇÃO:

Travessa Louro, Bairro Salto – Major Gercino-SC

ÁREAS:

▪ Área da matrícula do terreno e georreferenciada: 500,00m².

DOCUMENTAÇÃO:

▪ Matrícula Nº 1.333 do Registro de imóveis da Comarca de São João Batista, datada de 08 de julho de 2020;
▪ Certidão Negativa de Ônus e Reipersecutória do Imóvel;
▪ Lei Complementar Nº1.007 de 17 de dezembro de 2008, referente ao Plano Diretor Participativo e seus anexos;

PLANEJAMENTO RURAL:

▪ Macrozona Rural das Águas.

MERCADO:

▪ O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;
▪ O mercado imobiliário atual no Brasil encontra-se instável com a crise econômica, sendo função da pandemia COVID-19.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Adotado:

R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais)



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



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

Estado de Santa Catarina.

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, item 5 e a NBR14653-4, item 3.91, definem respectivamente:

“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”

“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 futuro processo de alienação através de concorrência pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) da Secretaria de Estado da Administração (SEA-SC).

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel sob avaliação refere-se a um terreno localizado em ambiente rural. Está

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

cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 70.



5.1 Região

Segundo a lei complementar nº 1.007/2008 que trata do Plano Diretor do município, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Macrozona Rural das Águas (região urbana-rural), localizada na parte Leste de Major Gercino, no Vale do Rio Tijucas e compreende as localidades de Fartura, Rio do Alho, Três Barras, Águas Claras, Itereré, Salto, Louro, Negra Chica, Morro do Descanso e Poço Verde estruturada pela SC 408 e por sistema viário municipal.

A região do Alto Vale do Rio Tijucas é formada pelos municípios de Angelina, Leoberto Leal, Major Gercino e Rancho Queimado, cujas altitudes atingem 1200 metros acima do nível do mar, e a característica predominante é o ambiente rural. A estrutura fundiária é formada por pequenas e médias propriedades e a renda advém basicamente da agricultura e do turismo rural.

Segundo a lei complementar nº 1.007/2008, as atividades econômicas da região são baseadas na produção de fumo e de pequenos ateliês de calçados, com sistema viário expressivo.

A região tem potencial de desenvolvimento nos setores voltados ao turismo de lazer, ecoturismo, cultivo agroecológico e atividades agroindustriais.

Segundo o levantamento de solos realizado pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, EMBRAPA (2004), referenciado no trabalho sob título: *"Diagnóstico Socioambiental do Alto Vale do Rio Tijucas (Santa Catarina): algumas proposições de planejamento territorial"*, das autoras Isa de Oliveira Rocha e Maria Paula CasaGrande Marimon, existem três ordens de solo na região dos municípios que compõem o Alto Vale do Rio Tijucas, dos quais dominam os solos Argissolos, Cambissolos e Litólicos.

5.2 Terreno

O terreno rural está situado mais precisamente na Travessa Louro, Bairro Salto, no município de Major Gercino-SC, distante aproximadamente 10km da rodovia SC-108. A topografia do terreno é levemente acidentada. Apresenta vegetação rasteira e presença de algumas árvores com altura estimada de 15 a 20 metros. A área do terreno registrada em matrícula é de 500,00m², com dimensões de 20x25m, sendo a mesma área

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



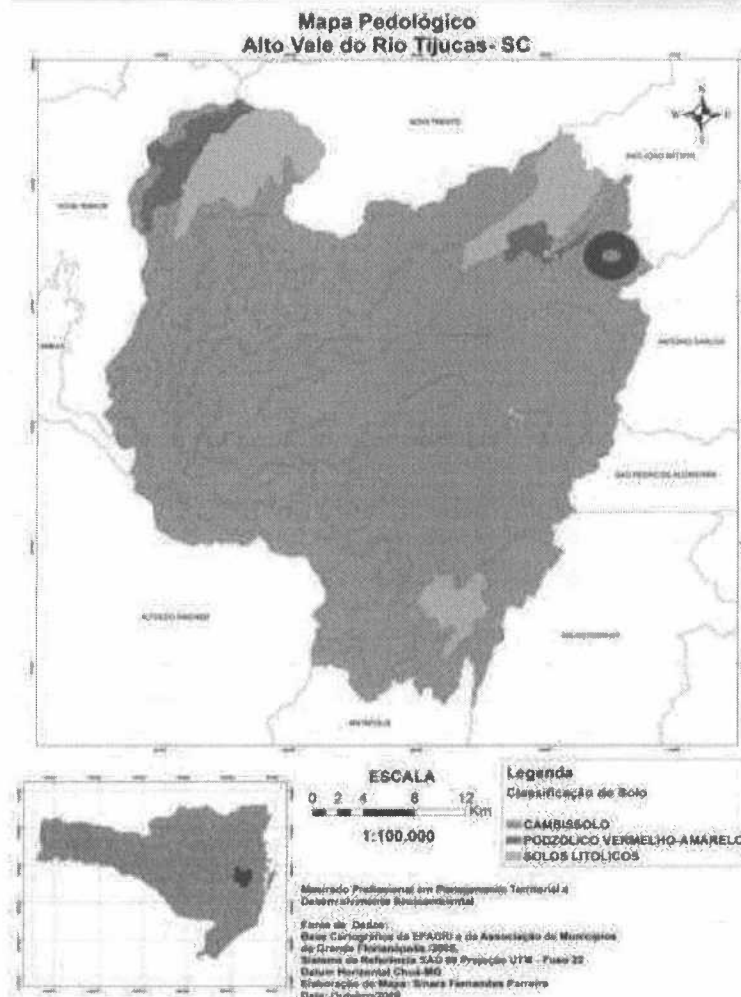
georreferenciada obtida em levantamento. O terreno encontra-se livre de benfeitorias.

O local conta com algumas condições de infraestrutura básica de urbanização, tais como: energia elétrica e telefonia móvel. O abastecimento e tratamento da água é feito pela Prefeitura Municipal de Major Gercino, através de caixa de água coletiva de grandes dimensões com a distribuição, através de tubulação enterrada, para os reservatórios residenciais individuais. O tratamento do esgoto é individual. Possui sistema viário com acesso à rodovia SC-108 através da Travessa Louro (estrada de chão) em boas condições e com facilidade de tráfego. O transporte coletivo de Major Gercino não está disponível no local.

Segundo o mapa Pedológico do Alto Vale do Rio Tijucas apresentado no trabalho: *"Diagnóstico Socioambiental do Alto Vale do Rio Tijucas (Santa Catarina): algumas proposições de planejamento territorial"*, das autoras Isa de Oliveira Rocha e Maria Paula Casagrande Marimon, é possível observar que o tipo de solo *Cambissolos* é o que predomina na localidade do imóvel, conforme ilustrado no mapa abaixo:



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



Conforme vistoria e informações obtidas junto a Prefeitura Municipal de Major Gercino, apesar de o imóvel estar inserido em região rural, em função de suas características como: área do terreno, facilidade de acesso à rodovia e infraestrutura básica de urbanização, o terreno possui vocação urbana, uma vez que não se destina a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial e à proteção e preservação ambiental.

Os confrontantes do terreno, segundo matrícula do imóvel, são:

Frente (norte): com a estrada municipal de louro;

Fundos (sul): terras de Gentil Pedro Silveira;

Leste: terras de José Soares;

Oeste: terras de Gentil Pedro Silveira.

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



6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos), Parte 3 (Imóveis Rurais) e baseia-se em:

- a) Matrícula nº 1.333 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista-SC, com data de 08 de julho de 2020;
- b) Certidão negativa de ônus e Certidão Reipersecutória com data de 08 de julho de 2020;
- c) A lei complementar nº 1.007/2008, referente ao Plano Diretor de Major Gercino e seus anexos;
- d) Normas NBR 14653-1, NBR 14653-2;
- e) Vistoria realizada no dia 08 de julho de 2020, com a obtenção de registro fotográfico referente a área do terreno;
- f) Verificação das características dos elementos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- g) 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;
- h) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo III.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) Conforme constatado em vistoria, a maior parte da área do terreno encontra-se delimitada por terceiros através de cerca de arame farpado. Não existe nenhuma benfeitoria construída no local, além da limitação da cerca;

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



- c) O imóvel, objeto desse laudo de avaliações, foi doado ao Estado de Santa Catarina por Gentil Pedro Silveira e sua esposa Ilma Schmidt Silveira em 14 de dezembro de 1977;
- d) A matrícula utilizada para realização desse laudo de avaliações é da data de 08 de julho de 2020, da qual consta a averbação do imóvel em nome do Estado de Santa Catarina;
- e) Tanto a certidão negativa de ônus quanto a certidão reipersecutória, ambas com data de 08 de julho de 2020, não indicaram nenhuma incidência de atos de registros/averbações vigentes, relativos a ônus reais e relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias;
- f) A vistoria do imóvel foi realizada na data de 08 de julho de 2020. Para confirmação da localização do imóvel, foi analisada também, pela equipe de agrimensura da Coordenadoria de Bens Imóveis, as matrículas dos confrontantes do terreno, a citar: matrícula nº2.075, certidão de transcrição nº2576 das folhas 143 do livro 3-B e matrícula 16.398, todas do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista;
- g) A área considerada do terreno foi de 500,00m²;
- h) Essa avaliação não se baseou em consulta de viabilidade emitida pela prefeitura, mas sim no Plano Diretor do Município (lei complementar nº 1.007 de 17 de dezembro de 2008 e seus anexos);
- i) Em uma cidade pequena com poucas ofertas de imóveis para venda, como é o caso de Major Gercino, houve a necessidade de expandir o horizonte de busca para as cidades limítrofes de Canelinha e São João Batista, as quais possuem semelhanças nos imóveis localizados em zonas rurais. Além disso, houve dificuldade na obtenção exata da distância dos elementos amostrais à rodovia, uma vez que tais lugares são localizados apenas pela rua sem denominação de número. Por isso, foi considerado como verdadeira as informações de distância à rodovia, informadas no anúncio de venda do imóvel e quando inexistentes procedeu-se com a solicitação de tais informações via telefone e/ou chat do anúncio;
- j) O presente laudo de avaliação, do ponto de vista técnico, tem validade para a data de referência nele constante. Quaisquer intervenções ou mudanças de cenário econômico ou jurídico referente ao imóvel avaliando deverá constar de nova análise do valor do imóvel;



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



k) Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Considerando o contexto imobiliário do bairro e cidade e os cenários atuais, não existe previsão de absorção e liquidez do bem pelo mercado imobiliário a curto prazo em decorrência da crise econômica que atravessa o país.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 7.2.1 da NBR-14.653-1:2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, "**Método comparativo direto de dados de mercado**", sendo este o método preferencialmente utilizado em uma avaliação, conforme item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor de venda, utilizando-se dados coletados de terrenos nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, uma vez que foi possível obter o número mínimo de dados de mercado para o Grau de Fundamentação da Avaliação (Grau I). Contudo, foi necessário ampliar a área de abrangência para coleta dos dados, utilizando, além de imóveis do perímetro rural de Major Gercino, aqueles compreendidos no perímetro rural dos municípios adjacentes, referentes as cidades de São João Batista e Canelinha. A adoção dessa metodologia buscou preservar a similaridade dos atributos dos dados de mercado utilizados no modelo com o imóvel avaliando, sendo todos localizados em perímetro rural, sem benfeitorias e com características análogas importantes na formação do valor.

9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS



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



Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de três variáveis independentes: área, distância à rodovia e topografia, sendo a variável dependente o valor do imóvel. Foram realizadas pesquisa de outras variáveis, como: medida da frente, proximidade ao centro da cidade e presença ou não de pavimentação. Contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Apesar de o imóvel estar em perímetro rural foi possível observar que, em função de suas características, sua vocação é essencialmente urbana, possivelmente utilizado para fins residenciais. Por esse motivo, as variáveis escolhidas no presente laudo, que melhor representam a formação do valor do imóvel, se assemelham muito àquelas tomadas para avaliação de um imóvel em área urbana, uma vez que o terreno, da forma em que se encontra, não se destina economicamente para fins agrícolas ou de pecuária.

Segue abaixo, as variáveis selecionadas na presente avaliação:

Variável Dependente:

a) Variável – Valor do Imóvel: Foi utilizado, como variável dependente, o valor do imóvel (R\$) para cada elemento da amostra.

Variáveis Independentes:

a) Variável – Área – variável numérica que representa a área do terreno em m². A área georreferenciada considerada para avaliação do terreno foi de 500,00m²;

b) Variável – Distância à Rodovia – variável qualitativa, definida em escala, que trata da distância em quilômetros do elemento da amostra à uma das principais rodovias que integram o município de Major Gercino, Rodovia SC 108 ou Rodovia SC 408. A escala definida para o enquadramento dos elementos amostrais para essa variável são: "Abaixo de 1km", "Entre 1Km e 5km" e "Acima de 5km". As distâncias consideradas dos elementos foram aquelas informadas no anúncio de venda do imóvel e/ou através de contato com o anunciante do terreno. O imóvel, objeto dessa avaliação, está há aproximadamente 2,5km da rodovia SC-108, ficando definido na escala "Entre 1km e 5Km";

c) Topografia – variável dicotômica que define se o elemento da amostra possui topografia plana ou acidentada. A topografia acidentada engloba os elementos da amostra em aclave (fundo do terreno mais alto que o logradouro) e em declive (fundo do terreno mais baixo que o logradouro). O

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

imóvel, objeto dessa avaliação, possui topografia acidentada (em active).



9.2. ANÁLISE DO MODELO

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

$$[\text{Valor R\$}] = \text{Exp}(8,9497 + 0,3334 \times \text{Ln}([\text{Área (m}^2)]) - 0,3645 / [\text{Distância à Rodovia}] + 0,19632 \times [\text{Topografia}])$$

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 0,333	8,102x10 ⁻²	0,222	0,444
Distância à Rodovia	b2 = -0,364	0,230	-0,680	-4,884x10 ⁻²
Topografia	b3 = 0,196	0,139	4,439x10 ⁻³	0,388

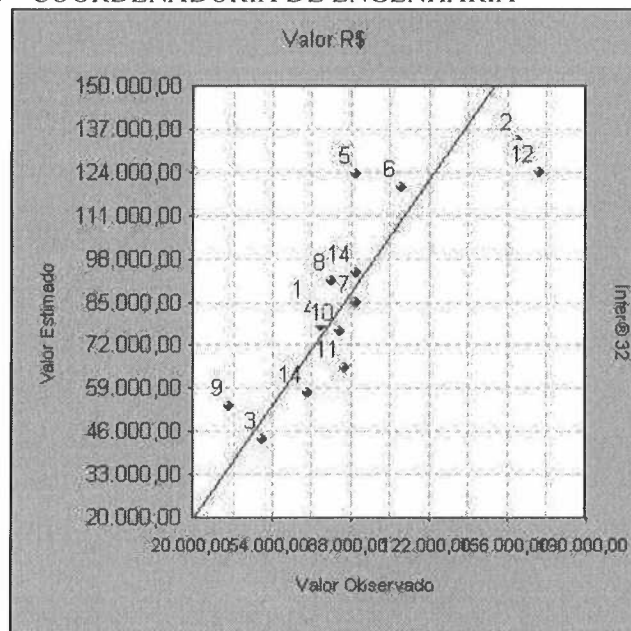
Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

9.2.1. Modelo de Regressão

Para cada valor estimado para a variável dependente, pode ser calculado um erro ou desvio, relativo ao respectivo valor observado. Com isso, quanto mais próximo, os pontos estiverem da reta de regressão, menor será o desvio ou resíduo. Essa análise possibilita a escolha do melhor modelo de regressão para os elementos encontrados:



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



9.2.2. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,8448$ 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.

9.2.3. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,6278$ significa que 62,78% são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.2.4. Análise 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 ($F_{\text{calculado}} = 8,310$ e $F_{\text{tabelado}} = 3,708$) indica uma significância de 0,5%, 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.

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



9.2.5. Significância 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 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0931$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	4,189	0,19%	Sim
Distância à Rodovia	b2	-1,635	13%	Sim
Topografia	b3	1,428	18%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

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 I.

Teste unicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5415$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	4,114	0,10%
Distância à Rodovia	b2	-1,585	7,2%
Topografia	b3	1,404	9,5%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

9.2.6. Verificação de 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 (presença de elementos no primeiro, segundo, terceiro e quarto quadrante), pode-se descartar a existência de autocorrelação.

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

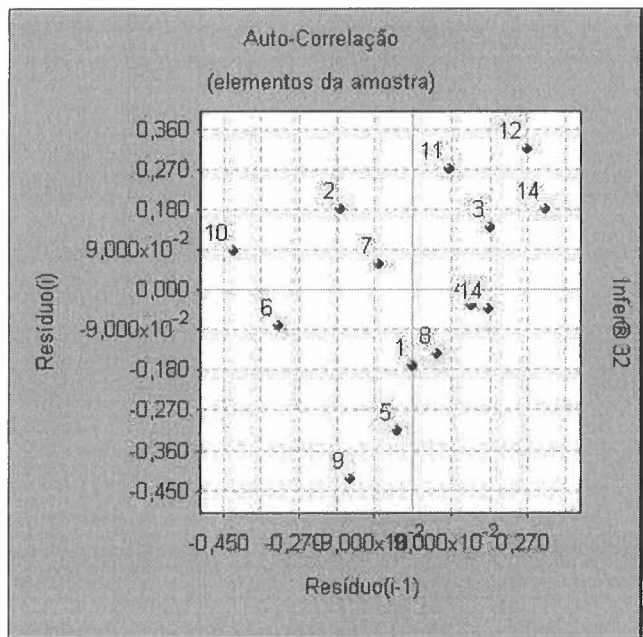


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

9.2.7. Distribuição 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 %	71,43 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,86 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

9.2.8. 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



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

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:

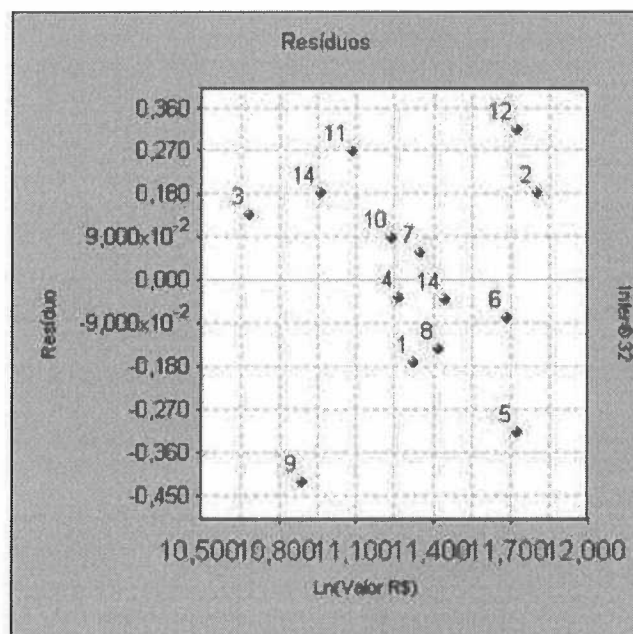


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

9.2.9. 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 para a variável numérica (área):



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

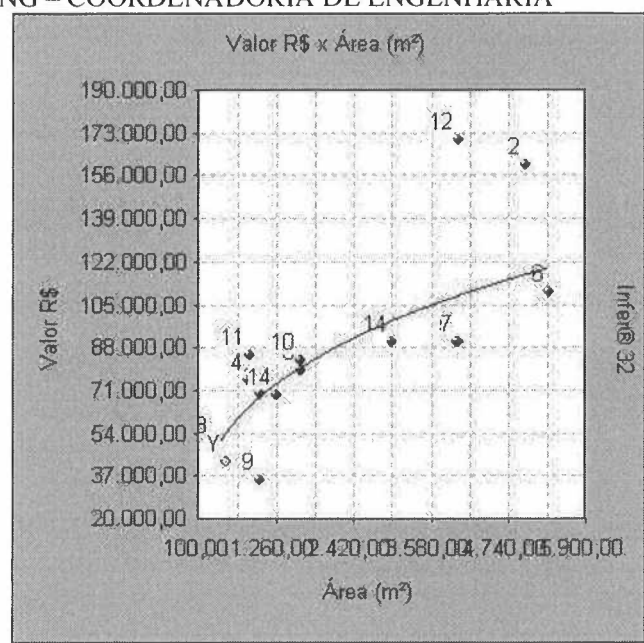


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Valor(R\$) x Área (m²)

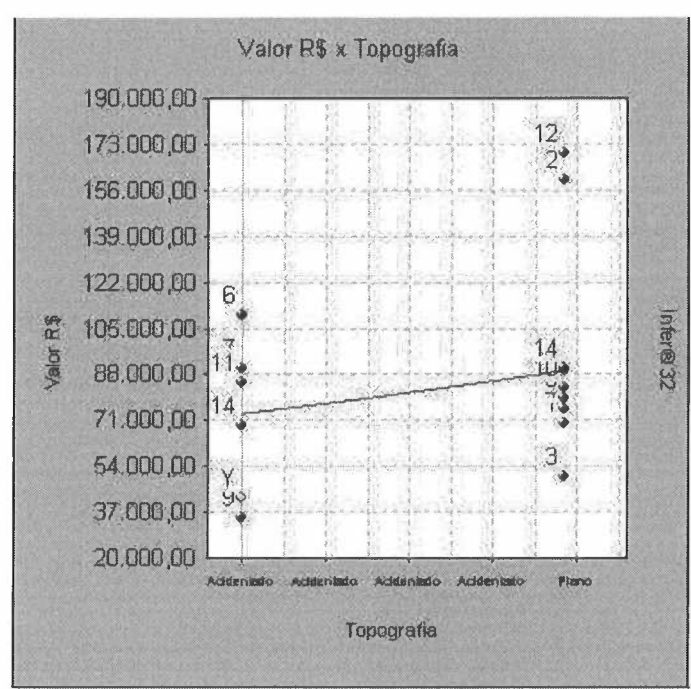


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Valor(R\$) x Topografia (1-Plano; 2-Acidentado)



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

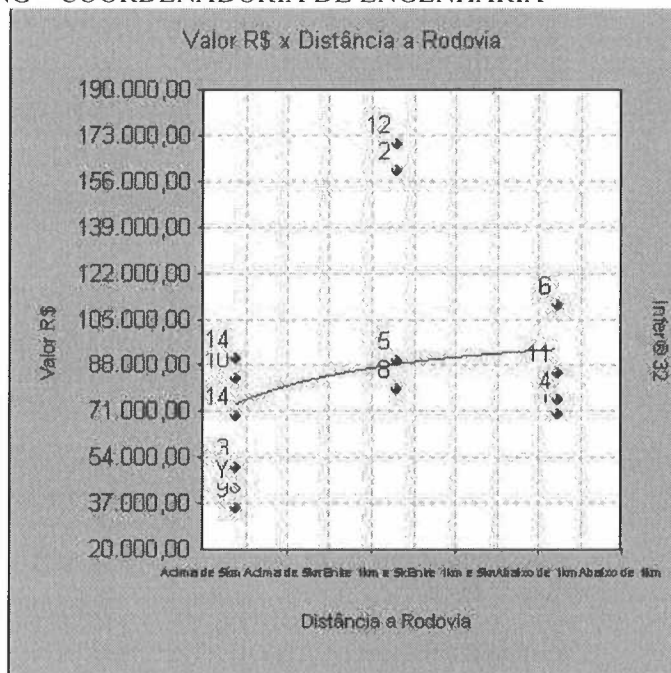


Gráfico 5– Análise da Linearidade: Valor(R\$) x Distância à Rodovia (1-Acima de 5km; 2-Entre 1km e 5km; 3-Abaixo de 1Km)

9.2.10. Intervalo 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 que é de 80%.

Para o terreno com área georreferenciada de 500,00m², o intervalo de confiança apresenta os seguintes valores.

Mínimo:	R\$ 40.416,99
Estimado:	R\$ 50.971,27
Máximo:	R\$ 64.281,64

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:

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



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

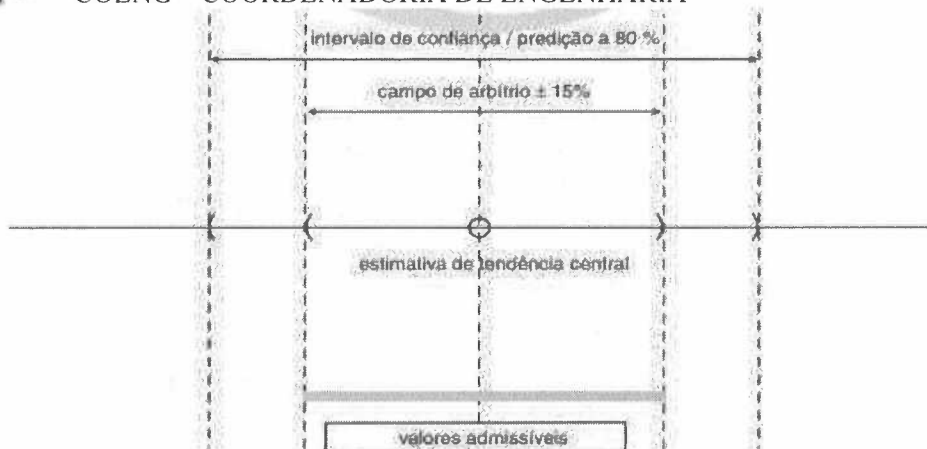


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

“O campo de arbitrio 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 arbitrio 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 arbitrio, conforme abaixo:

Mínimo: $R\$ 50.971,27 \times 0,85 = 43.325,58$

Estimado: R\$ 50.971,27

Máximo: $R\$ 50.971,27 \times 1,15 = 58.616,96$

Valor adotado: R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais), conforme item 6.8.1 da NBR 14.653-1 que limita o arredondamento dos valores em até 1%.

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.



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

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos, uma vez que, apesar do imóvel estar localizado em ambiente rural, sua vocação é essencialmente urbana.

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:



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



Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

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	1
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1
TOTAL DE PONTOS					10
ÍTEMS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEMS 1,3,4,5,6		GRAU I

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
Ítems 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



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



10.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 46,80% do valor, Grau I 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\$ 40.416,99;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 64.281,64
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 50.971,27

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(64.281,64 - 40.416,99) \times 100\%}{50.971,27} = 46,80\%$$

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 Ampl. IC/Estimativa é menor que 50% foi atingido grau I na precisão da estimativa de valor.

Florianópolis, julho 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 direita



Foto 02 – Vista frontal



Foto 03 – Imagem aérea afastada

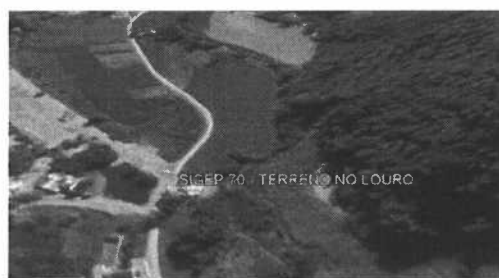


Foto 04 – Imagem aérea aproximada



Foto 05 – Acesso à Travessa Louro



Foto 06 – Vista frontal esquerda – Limite com confrontante

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



Foto 07 – Delimitação com cerca de Arame



Foto 08 – Delimitação com cerca de Arame



Foto 07 – Travessa Louro em frente ao terreno



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

ANEXO II- DOCUMENTOS

1) Matrícula nº1.333 do Registro de Imóveis de São João Batista -SC e Certidão de Ônus e Reipersecutória:

Certidão de Inteiro Teor, Ônus e Ações

CERTIFICO, que esta é a certidão da Matrícula número **1333**, conforme imagem abaixo:

Waldir Feliciano Goedert - Oficial do Reg. de Imóveis - São João Batista

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fil.: 0001
Ano: 1977

Livro nº. 2 —

Matrícula Nº. 1333 Data: 21 de dezembro de 1977.....

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: o terreno rural, situado no lugar Louro, município de Major Garcia, com a área de " 500 m2" quinhentos metros quadrados; com as medidas e confrontações seguintes: frentes: (norte) mede 20,00 metros que faz com a Estrada Municipal de Louro; fundos: (sul) mede 20,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira; de um lado a leste: mede 25,00 metros confronta com terras de José Soares e do outro lado ao Oeste: mede 25,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira.

PROPRIETARIOS: Gentil Pedro Silveira e sua mulher Ileana Schmidt Silveira - I. brasileiros, casados, lavradores, residentes e domiciliados no município de Major Garcia-SC.

Título Aquisitivo: transcrito neste Oficial de Imóveis no LA 3.B fls. 143 sob o nº 2.576 em data de 29/06/72.

O Oficial *[assinatura]*

Reg. 1-1333: Nos termos da escritura pública de doação, lavrada pelo Tabelião digo, Escrivão de Paz de Major Garcia-Jaquarino Paulino Deslindo, no LA 22 fls. 78 e 79 em data de 14.12.77, Gentil Pedro Silveira e s/m Ileana Schmidt Silveira na mesma qualificação, doaram o imóvel objeto da presente matrícula a FAZENDA DO ESTADO DE SANTA CATARINA - rep. neste ato por Dr. Milton José Machado, pelo avaliação do imóvel em Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros), onde achou-se edificado o Fúrio Decolar. Condições: *[assinatura]* a escritura. Dou fé. São João Batista, 21 de dezembro de 1977. O Oficial *[assinatura]*

R. 2 - 1333 - Protocolo nº 43697 - Datado de 14/06/2016.

De conformidade com requerimento 002/20016 da Agência de Desenvolvimento Regional de Brusque/SC, representada neste ato por Ewaldo Ristow Filho, de acordo com os Decretos 4.276 de 28 de abril de 2006 e 2.184 de 12 de maio de 2014, procede-se o registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula, passa a pertencer ao Estado de Santa Catarina, CNPJ nº 82.951.229/0001-76, pessoa jurídica de direito pública. Dou fé. São João Batista, 16 de junho de 2016. O Oficial Waldir Feliciano Goedert *[assinatura]*

Emolumentos isentos. Selo de fiscalização: EBH52562-HGYI.

Documento Assinado Digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT. CPF:



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



Documento Assinado Digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT. CPF: 10303316934



ESTADO DE SANTA CATARINA
Waldir Feliciano Goedert - Oficial
Waldir Feliciano Goedert - Oficial
Rua Padre Januário, 11, Centro. CEP: 88240-000. Fone/Fax: 48.3285.1291

Continuação da Certidão da Matrícula N° 1333.

CERTIFICO, para os devidos fins, que o imóvel matriculado sob o n° 1333 do livro 2, fls. 0001, **NÃO ESTÁ HIPOTECADO E NEM GRAVADO DE QUALQUER ÔNUS.**



CERTIFICO, para os devidos fins, que, sob o imóvel objeto da matrícula n° 1333 do livro 2, fls. 0001, **NÃO CONSTAM REGISTRADAS OU AVERBADAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS.**



O referido é verdade e dou fé.



São João Batista - SC, 08 de Julho de 2020.

- [] Waldir Feliciano Goedert - Oficial
- [] Jaqueline Maria Goedert de Campos - Substituta
- [] Gelvane Francisco Goedert - Escrevente Autorizado
- [] Divair Cordeiro - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

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

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

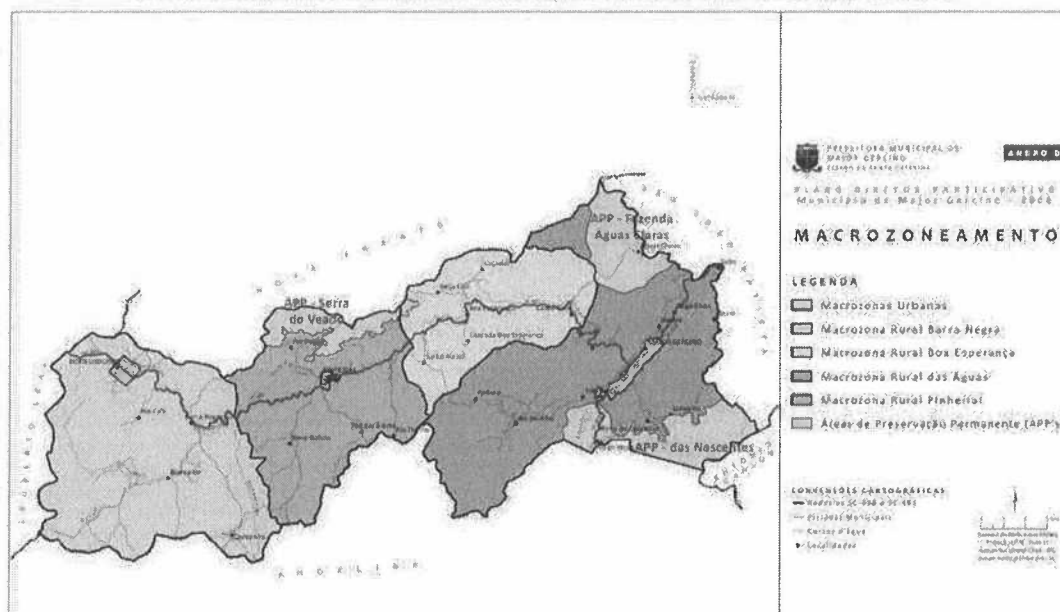


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



2) Anexo IV - Mapa de Zoneamento – Macrozona Rural das Águas:

ANEXO 04: MAPA DE MACROZONEAMENTO E ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO





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: 06/Jul/2020

Dados da Fonte de Pesquisa e Endereço dos Elementos Amostrais:

Amostra	Endereço	Fonte
1	Estrada Geral Negra Chica, próximo a ponte de madeira - Major Gercino - SC	Fabiano - 47-99113-9727
2	Estrada Geral Louro - Major Gercino-SC	Alfa Negócios Imobiliários (48) 3265-0958/99827-9160
3	Rua Oswaldo Joaquim do Santos - São João Batista-SC	Neto Machado - 48 9968775
4	Rua Francisco Oliveira - São João Batista-SC	Carla Luz - +55 48 9938-8163
5	Estrada de Arataca, São João Batista - SC	Neto Machado - 48 9968775
6	Centro de Major Gercino - SC	Haga - Imóveis - (47) 99725-1192
7	Estrada do Moura - Canelinha - SC	Itália Imóveis - 47 30490081
8	Estrada Fernandes São João Batista - SC	Itália Imóveis - 47 30490081
9	Estrada do Moura - Canelinha-SC	Túlio - (48) 3264-5043
10	Estrada do Moura - Canelinha-SC	Túlio - (48) 3264-5043
11	Avenida Prefeito Silvetre Nunes Junior - Canelinha-SC	Michel - (48) 9685-2722
12	Estrada Arataca - São João Batista - SC	Neto Machado - 48 9968775
13	Estrada Arataca - São João Batista-SC	Alfa Negócios Imobiliários (48) 3265-0958 e (48) 99827-9160
14	Estrada Moura - Canelinha-SC	Haga Imóveis (47) 99725-1192

Amostra

Nº Am.	Valor R\$	Área Privativa m2	Distância a Rodovia	Topografia
1	69.900,00	1.000,00	Abaixo de 1km	☒ Plano
2	160.000,00	5.000,00	Entre 1km e 5km	☒ Plano
3	49.990,00	300,00	Acima de 5km	☒ Plano
4	75.000,00	825,00	Abaixo de 1km	☒ Plano
5	89.900,00	3.960,00	Entre 1km e 5km	☒ Plano
6	110.000,00	5.337,98	Abaixo de 1km	☐ Acidentado
7	90.000,00	4.000,00	Acima de 5km	☐ Acidentado
8	79.000,00	1.598,00	Entre 1km e 5km	☒ Plano
9	35.000,00	1.000,00	Acima de 5km	☐ Acidentado
10	83.000,00	1.600,00	Acima de 5km	☒ Plano
11	85.000,00	864,00	Abaixo de 1km	☐ Acidentado
12	169.900,00	4.000,00	Entre 1km e 5km	☒ Plano
14	69.000,00	1.250,00	Acima de 5km	☐ Acidentado
14	90.000,00	3.000,00	Acima de 5km	☒ Plano

Modelo Adotado

Modelo Adotado	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
	0,8448	0,6278	8,3101	3 em 3	0	Sim

Modelo Adotado	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
	Não há	50.971,27	40.416,99	64.281,64

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

$$\text{Ln}(\text{Valor R\$}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área Privativa m}^2) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância a Rodovia}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$$

Observações :

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
- (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 10%
- (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 a Rodovia

Classificação :

Acima de 5km = 1; Entre 1km e 5km = 2; Abaixo de 1km = 3;

- Topografia

Opções : Plano|Acidentado

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 14
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 10
Desvio padrão da regressão : 0,246

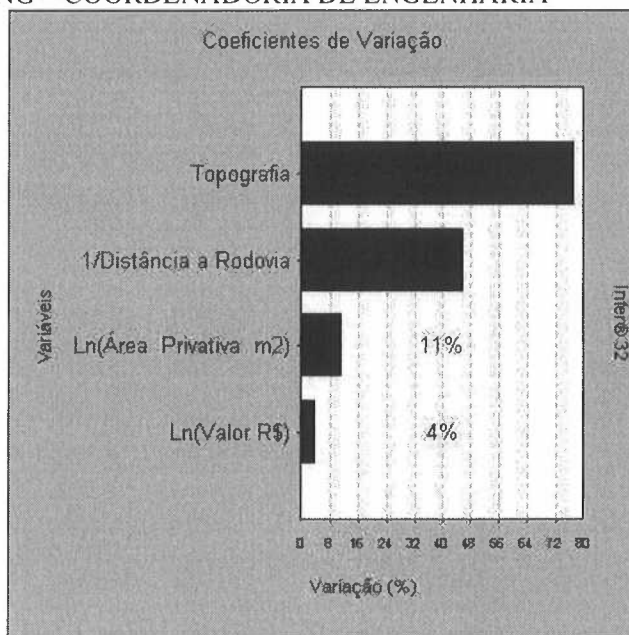
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor R\$)	11,329	0,404	3,57%
Ln(Área Privativa m ²)	7,489	0,859	11,47%
1/Distância a Rodovia	0,666	0,306	45,99%
Topografia	1	0,497	77,35%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 12.

Distribuição das Variáveis



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



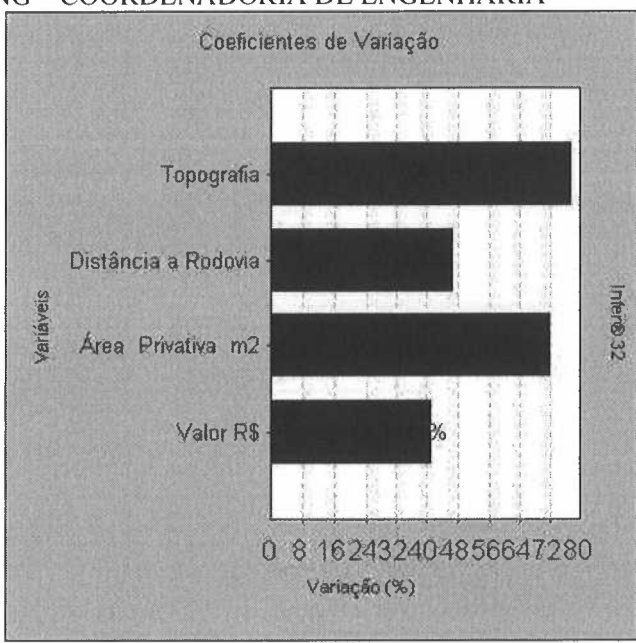
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor R\$	89692,14	3,676x10 ⁴	35000,00	169900,00	134900,00	40,992
Área Privativa m2	2409,64	1733,818	300,00	5337,98	5037,98	71,953
Distância a Rodovia	1,857	0,864	1,000	3,000	2,000	46,546
Topografia	0,642	0,497	0,000	1,000	1,000	77,349

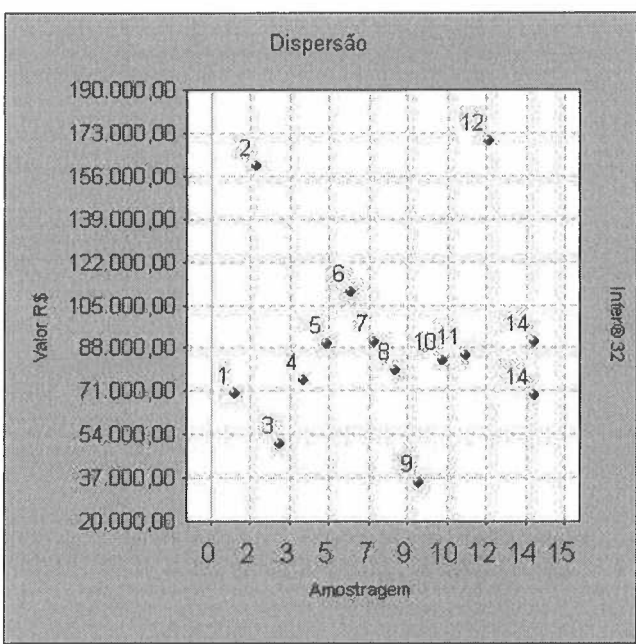
Distribuição das Variáveis não Transformadas



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

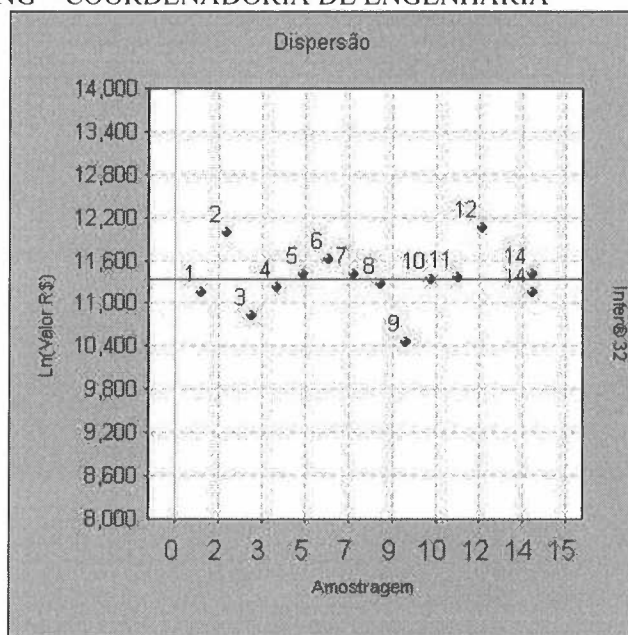


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor R\$.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	69.900,00	83.046,42	13.146,42	18,8075 %
2	160.000,00	133.639,80	26.360,20	-16,4751 %
3	49.990,00	43.598,56	-6.391,44	-12,7854 %
4	75.000,00	77.888,05	2.888,05	3,8507 %
5	89.900,00	123.644,80	33.744,80	37,5359 %
6	110.000,00	119.270,13	9.270,13	8,4274 %
7	90.000,00	84.959,15	-5.040,85	-5,6009 %
8	79.000,00	91.368,49	12.368,49	15,6563 %
9	35.000,00	53.519,68	18.519,68	52,9134 %
10	83.000,00	76.175,83	-6.824,17	-8,2219 %
11	85.000,00	64.997,62	20.002,38	-23,5322 %
12	169.900,00	124.059,74	45.840,26	-26,9807 %
14	69.000,00	57.652,54	11.347,46	-16,4456 %
14	90.000,00	93.933,86	3.933,86	4,3710 %

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.

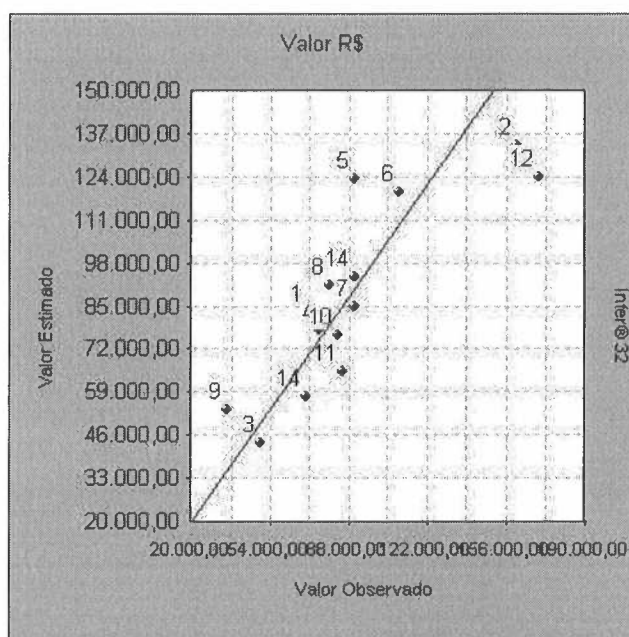
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor R\$}]) = 8,9497 + 0,3334 \times \ln([\text{Área Privativa m}^2]) - 0,3645 / [\text{Distância a Rodovia}] + 0,19632 \times [\text{Topografia}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor R\$}] = \exp(8,9497 + 0,3334 \times \ln([\text{Área Privativa m}^2]) - 0,3645 / [\text{Distância a Rodovia}] + 0,19632 \times [\text{Topografia}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Privativa m2	b1 = 0,333	8,102x10 ⁻²	0,222	0,444
Distância a Rodovia	b2 = -0,364	0,230	-0,680	-4,884x10 ⁻²
Topografia	b3 = 0,196	0,139	4,439x10 ⁻³	0,388

Correlação do Modelo

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

Coefficiente de correlação (r) : 0,8448
 Valor t calculado : 4,993
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) : 0,7137
 Coeficiente r² ajustado : 0,6278

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor R\$	Área Privativa m2	Distância a Rodovia	Topografi a
Valor R\$	158,614	1799,162	1191,388	105,033	102,643
Área Privativa m2	104,859	1191,388	794,989	69,312	67,182
Distância a Rodovia	9,333	105,033	69,312	7,444	5,666
Topografia	9,000	102,643	67,182	5,666	9,000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,514	3	0,504	8,310
Residual	0,607	10	6,075x10 ⁻²	
Total	2,122	13	0,163	

F Calculado : 8,310
 F Tabelado : 3,708 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,5%

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

Correlações Parciais

	Valor R\$	Área Privativa m2	Distância a Rodovia	Topografi a
Valor R\$	1,0000	0,7468	-0,4403	0,2592
Área Privativa m2	0,7468	1,0000	-0,1735	-0,0409
Distância a Rodovia	-0,4403	-0,1735	1,0000	-0,1682
Topografia	0,2592	-0,0409	-0,1682	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor R\$	Área Privativa	Distância a	Topografia
--	-----------	----------------	-------------	------------

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

		m2	Rodovia	
Valor R\$	∞	3,552	-1,551	0,849
Área Privativa m2	3,552	∞	-0,557	-0,1294
Distância a Rodovia	-1,551	-0,557	∞	-0,540
Topografia	0,849	-0,1294	-0,540	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0931

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Privativa m2	b1	4,189	0,19%	Sim
Distância a Rodovia	b2	-1,635	13%	Sim
Topografia	b3	1,428	18%	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 I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,5415

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Privativa m2	b1	4,114	0,10%
Distância a Rodovia	b2	-1,585	7,2%
Topografia	b3	1,404	9,5%

Tabela de Resíduos

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

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	11,154	11,327	-0,172	-0,699	-0,801	$2,969 \times 10^{-2}$
2	11,982	11,802	0,180	0,730	0,832	$3,240 \times 10^{-2}$
3	10,819	10,682	0,136	0,554	0,778	$1,871 \times 10^{-2}$
4	11,225	11,263	$-3,778 \times 10^{-2}$	-0,153	-0,179	$1,427 \times 10^{-3}$

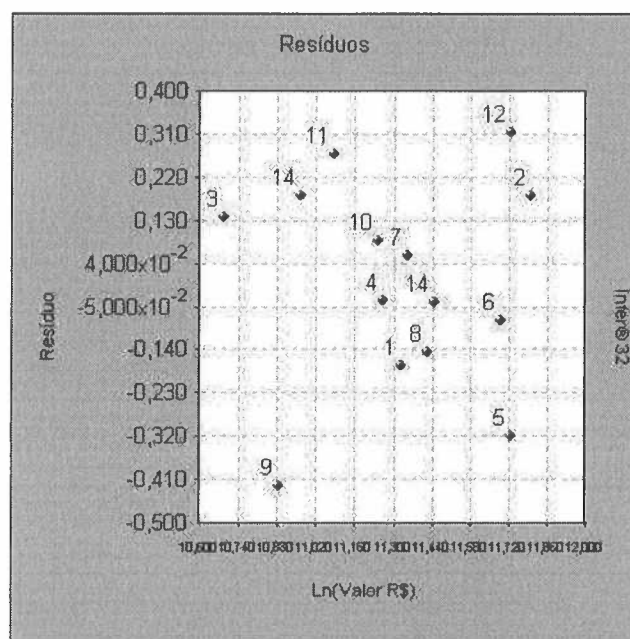
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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

5	11,406	11,725	-0,318	-1,293	-1,433	0,101
6	11,608	11,689	$-8,091 \times 10^{-2}$	-0,328	-0,427	$6,546 \times 10^{-3}$
7	11,407	11,349	$5,763 \times 10^{-2}$	0,233	0,289	$3,322 \times 10^{-3}$
8	11,277	11,422	-0,145	-0,590	-0,631	$2,115 \times 10^{-2}$
9	10,463	10,887	-0,424	-1,723	-2,038	0,180
10	11,326	11,240	$8,579 \times 10^{-2}$	0,348	0,396	$7,361 \times 10^{-3}$
11	11,350	11,082	0,268	1,088	1,453	$7,198 \times 10^{-2}$
12	12,042	11,728	0,314	1,275	1,415	$9,887 \times 10^{-2}$
14	11,141	10,962	0,179	0,728	0,851	$3,228 \times 10^{-2}$
14	11,407	11,450	$-4,278 \times 10^{-2}$	-0,173	-0,205	$1,830 \times 10^{-3}$

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

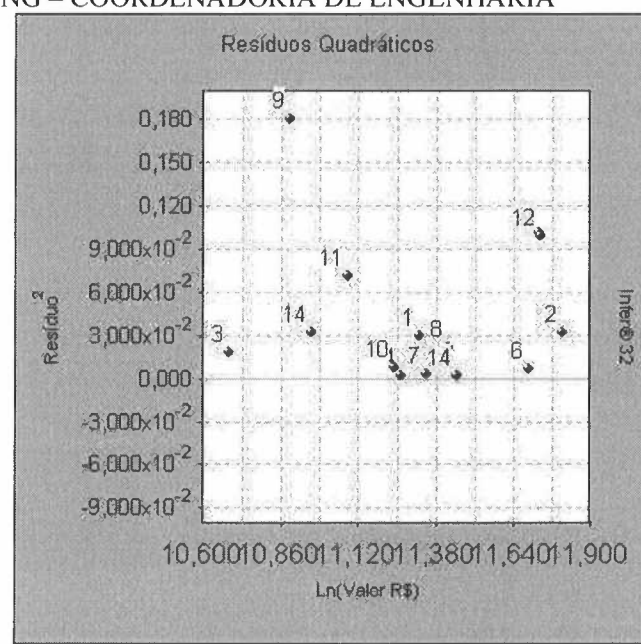


Tabela de Resíduos Deletados

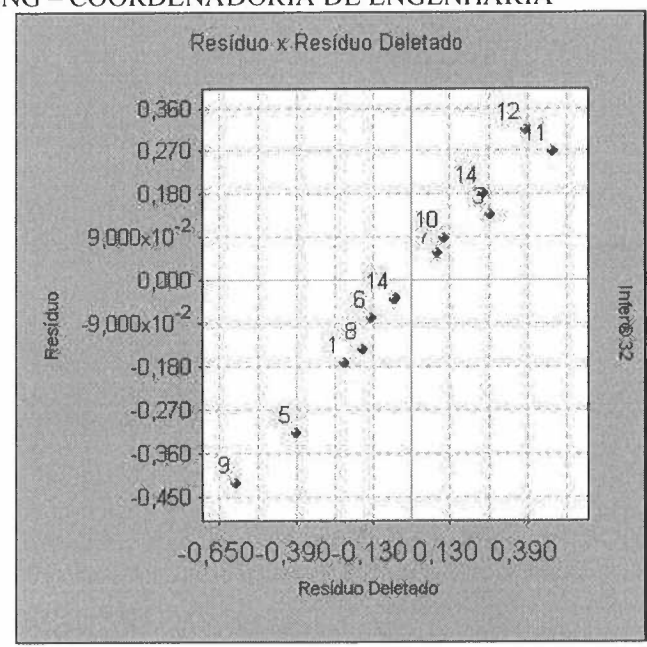
Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor R\$]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,226	6,316x10 ⁻²	-0,685	-0,786
2	0,233	6,282x10 ⁻²	0,718	0,818
3	0,269	6,341x10 ⁻²	0,543	0,762
4	-5,198x10 ⁻²	6,728x10 ⁻²	-0,145	-0,170
5	-0,391	5,363x10 ⁻²	-1,376	-1,525
6	-0,137	6,627x10 ⁻²	-0,314	-0,409
7	8,825x10 ⁻²	6,694x10 ⁻²	0,222	0,275
8	-0,166	6,481x10 ⁻²	-0,571	-0,611
9	-0,594	3,944x10 ⁻²	-2,138	-2,530
10	0,111	6,644x10 ⁻²	0,332	0,378
11	0,478	5,325x10 ⁻²	1,162	1,552
12	0,387	5,397x10 ⁻²	1,353	1,501
14	0,245	6,260x10 ⁻²	0,718	0,838
14	-5,982x10 ⁻²	6,722x10 ⁻²	-0,165	-0,195

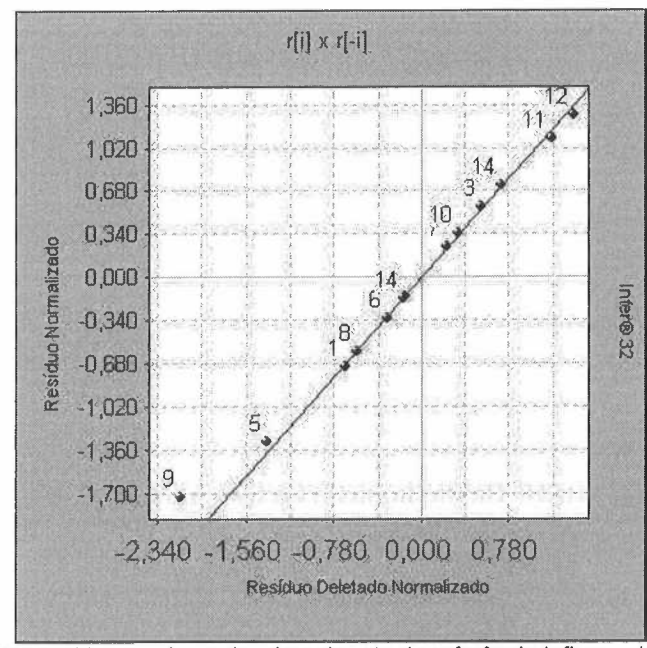
Resíduo x Resíduo Deletado



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



Resíduos Deletados Normalizados



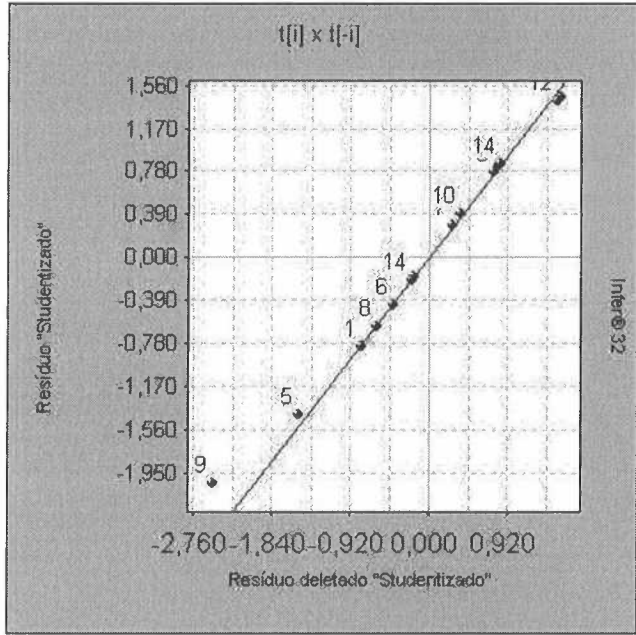
As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados

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



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 14
 Graus de liberdade : 13
 Valor médio : $-2,478 \times 10^{-19}$
 Variância : $4,339 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão : 0,208
 Desvio médio : 0,174
 Variância (não tendenciosa) : $6,075 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão (não tend.) : 0,246
 Valor mínimo : -0,424
 Valor máximo : 0,314
 Amplitude : 0,739
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,184

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,478 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : $4,339 \times 10^{-2}$
 Momento central de 3ª ordem : $-3,743 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $-2,674 \times 10^{-4}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,414	0	0
Curtose	-3,141	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

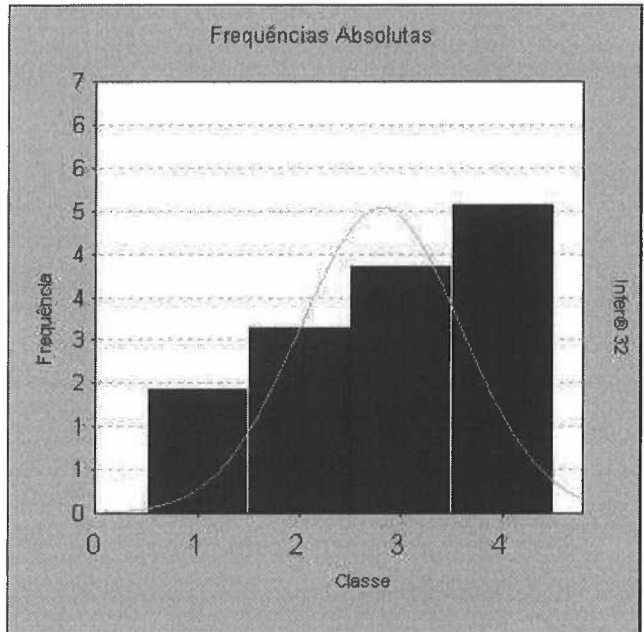
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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	-0,424	-0,239	2	14,29	-0,371
2	-0,239	-5,512x10 ⁻²	3	21,43	-0,132
3	-5,512x10 ⁻²	0,129	4	28,57	1,571x10 ⁻²
4	0,129	0,314	5	35,71	0,215

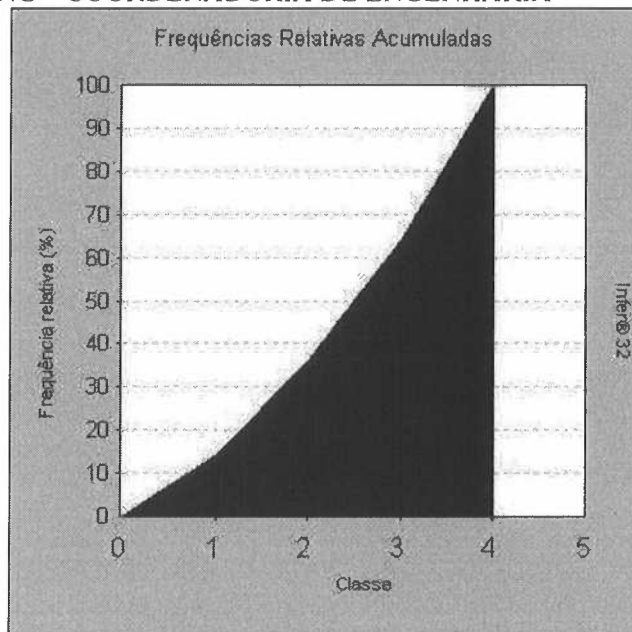
Histograma



Ogiva de Frequências



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



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

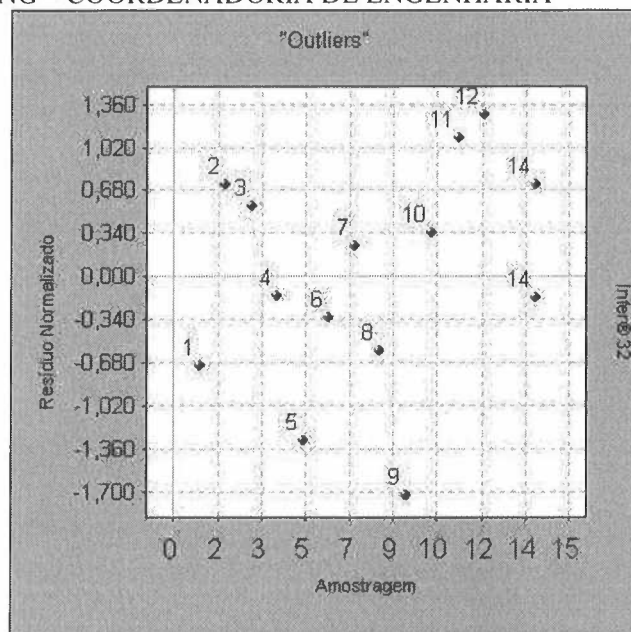
Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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 : 11,28 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$5,066 \times 10^{-2}$	0,239	Sim
2	$5,176 \times 10^{-2}$	0,230	Sim
3	0,147	0,492	Sim
4	$3,038 \times 10^{-3}$	0,273	Sim
5	0,117	0,186	Sim
6	$3,187 \times 10^{-2}$	0,410	Sim
7	$1,111 \times 10^{-2}$	0,346	Sim
8	$1,463 \times 10^{-2}$	0,127	Sim
9	0,415	0,285	Sim
10	$1,157 \times 10^{-2}$	0,227	Sim
11	0,412	0,438	Sim
12	0,115	0,187	Sim
14	$6,622 \times 10^{-2}$	0,267	Sim
14	$4,194 \times 10^{-3}$	0,284	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.

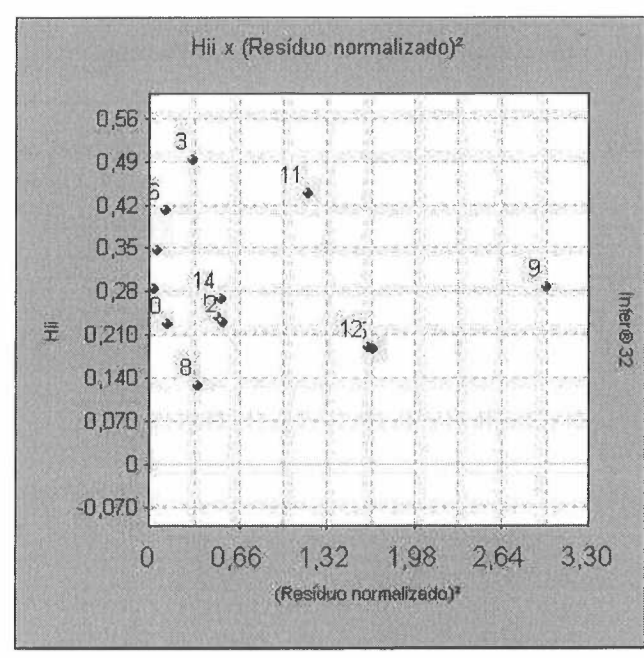
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático

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



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 %	71,43 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,86 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
9	-0,424	0,0424	0,0714	$4,244 \times 10^{-2}$	$2,898 \times 10^{-2}$
5	-0,318	0,0980	0,1429	$2,657 \times 10^{-2}$	$4,485 \times 10^{-2}$
1	-0,172	0,2422	0,2143	$9,936 \times 10^{-2}$	$2,794 \times 10^{-2}$
8	-0,145	0,278	0,2857	$6,327 \times 10^{-2}$	$8,153 \times 10^{-3}$
6	$-8,091 \times 10^{-2}$	0,371	0,3571	$8,564 \times 10^{-2}$	$1,421 \times 10^{-2}$
14	$-4,278 \times 10^{-2}$	0,431	0,4286	$7,396 \times 10^{-2}$	$2,532 \times 10^{-3}$
4	$-3,778 \times 10^{-2}$	0,439	0,5000	$1,051 \times 10^{-2}$	$6,091 \times 10^{-2}$
7	$5,763 \times 10^{-2}$	0,592	0,5714	$9,244 \times 10^{-2}$	$2,101 \times 10^{-2}$
10	$8,579 \times 10^{-2}$	0,636	0,6429	$6,467 \times 10^{-2}$	$6,748 \times 10^{-3}$
3	0,136	0,711	0,7143	$6,769 \times 10^{-2}$	$3,735 \times 10^{-3}$
14	0,179	0,767	0,7857	$5,269 \times 10^{-2}$	$1,873 \times 10^{-2}$
2	0,180	0,767	0,8571	$1,829 \times 10^{-2}$	$8,972 \times 10^{-2}$



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

11	0,268	0,862	0,9286	$4,668 \times 10^{-3}$	$6,675 \times 10^{-2}$
12	0,314	0,899	1,0000	$2,960 \times 10^{-2}$	0,101

Maior diferença obtida : 0,101
Valor crítico : 0,3140 (para o nível de significância de 10 %)

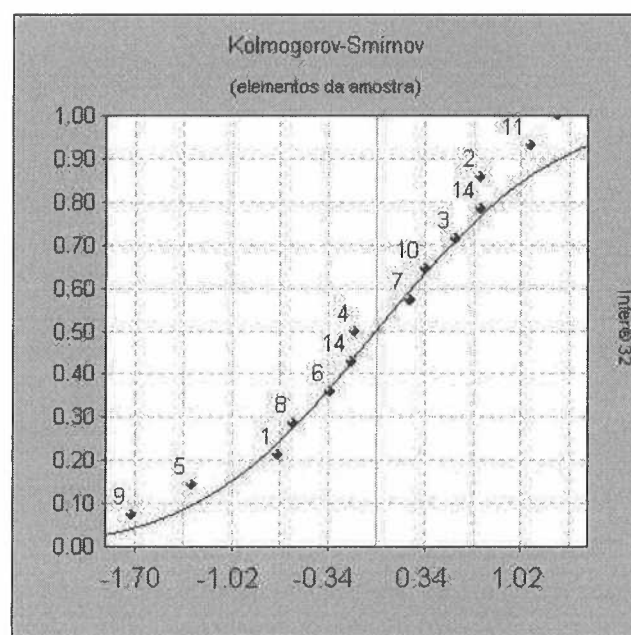
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

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 : 7
Número de elementos negativos : 7
Número de sequências : 7
Média da distribuição de sinais : 7
Desvio padrão : 1,871

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -0,2782
Limite superior : -0,8345
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

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



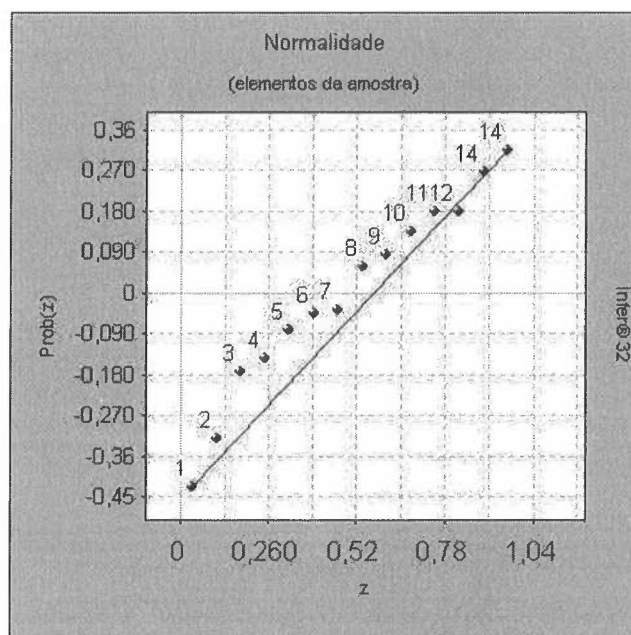
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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) : 1,3070
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,75 4-DU = 2,25

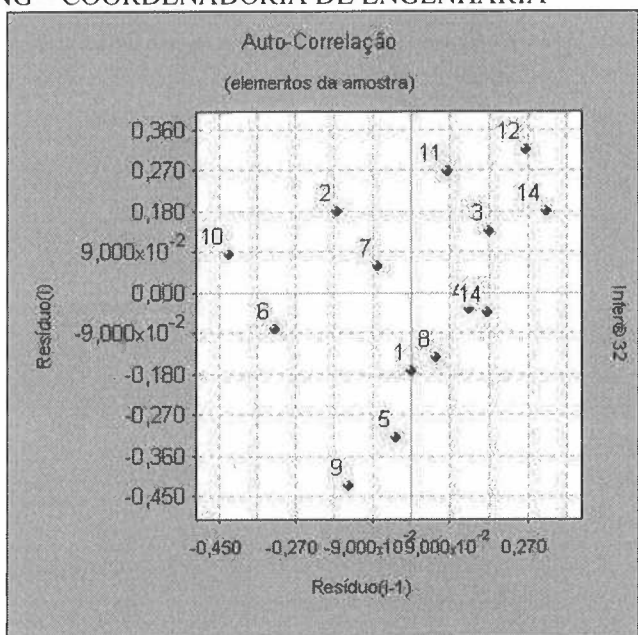
Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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



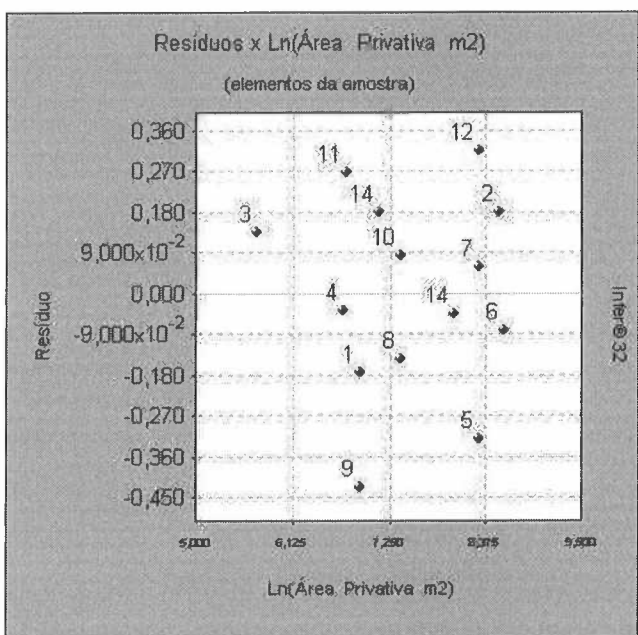
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



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

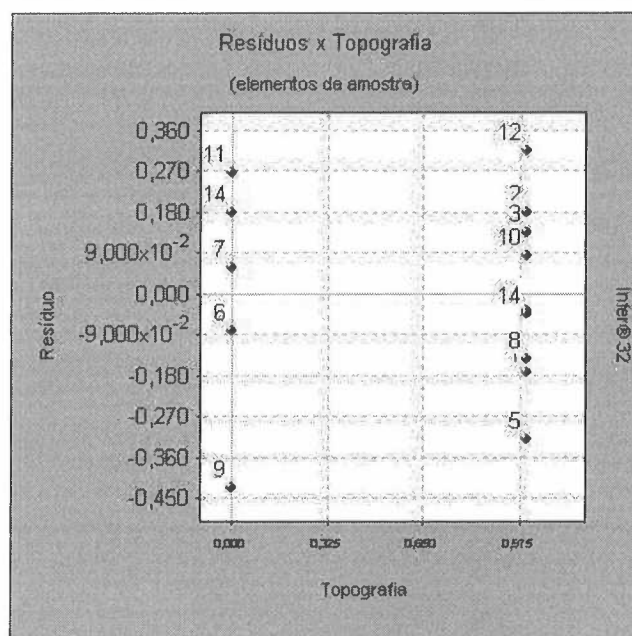
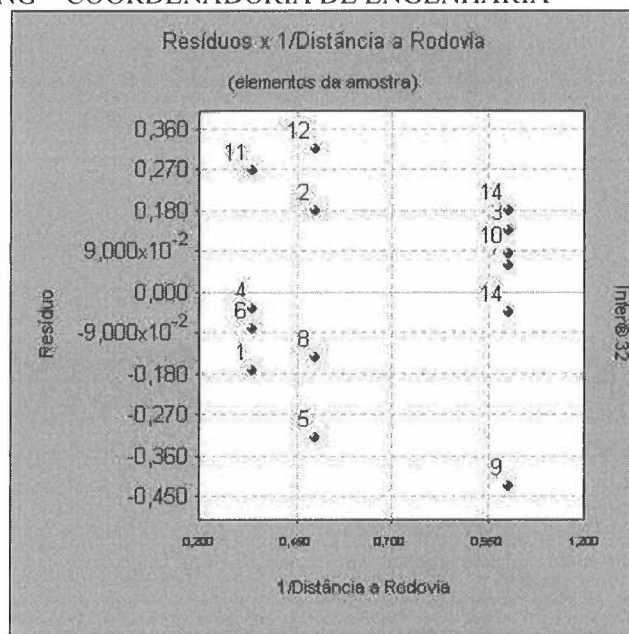
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Privativa m2	300,00	5.337,98	500,00
Distância a Rodovia	Acima de 5km	Abaixo de 1km	Entre 1km e 5km

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



Topografia	Acidentado	Plano	Acidentado
------------	------------	-------	------------

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Privativa m2 = 500,00
- Distância a Rodovia = Entre 1km e 5km
- Topografia = Acidentado

Estima-se Valor R\$ = 50.971,27

O modelo utilizado foi :

[Valor R\$] = $\text{Exp}(8,9497 + 0,3334 \times \text{Ln}(\text{Área Privativa m2})) - 0,3645 / [\text{Distância a Rodovia}] + 0,19632 \times [\text{Topografia}]$

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

Mínimo : 40.416,99
 Máximo : 64.281,64

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 Privativa m2	300,00	5.337,98	500,00	Dentro do intervalo
Distância a Rodovia	Acima de 5km	Abaixo de 1km	Entre 1km e 5km	Dentro do intervalo
Topografia	Acidentado	Plano	Acidentado	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Privativa m2	Aprovada
Distância a Rodovia	Aprovada
Topografia	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	Valor estimado no	Valor estimado no	Maior variação
----------	-------------------	-------------------	-------------------	----------------

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

	limite inferior	limite superior	ponto de avaliação	
Área Privativa m2	42.990,47	112.239,29	50.971,27	Dentro do intervalo
Distância a Rodovia	42.478,10	54.164,19	50.971,27	Dentro do intervalo
Topografia	50.971,27	62.027,72	50.971,27	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Privativa m2	Aprovada
Distância a Rodovia	Aprovada
Topografia	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, 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 Privativa m2	44.233,02	58.736,00	14.502,99	28,17
Distância a Rodovia	48.358,68	53.725,01	5.366,33	10,51
Topografia	45.056,22	57.662,87	12.606,65	24,55
E(Valor R\$)	33.821,88	76.816,26	42.994,38	77,72
Valor Estimado	40.416,99	64.281,64	23.864,65	45,59

Amplitude do intervalo de confiança : até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

O Valor Estimado possui uma amplitude no intervalo de confiança inferior a a 50,0% 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	33,982	0,3334%
Distância a Rodovia	4645,353	0,1823%
Topografia	1,000x10 ⁴	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.

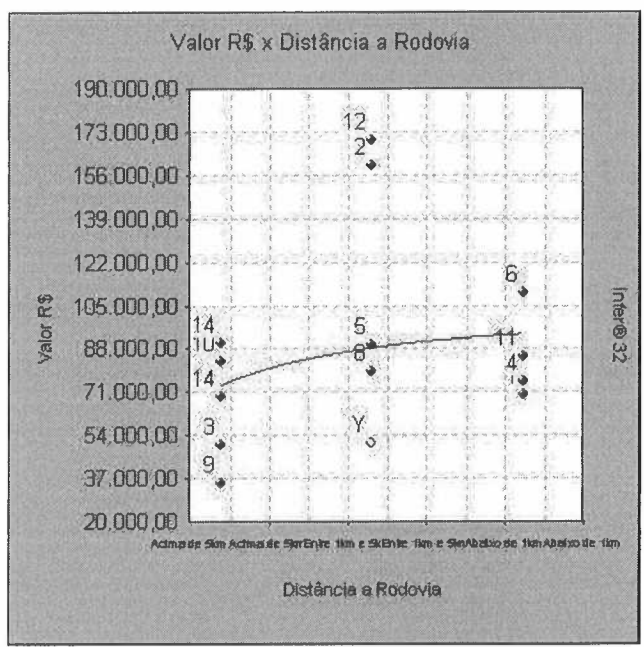
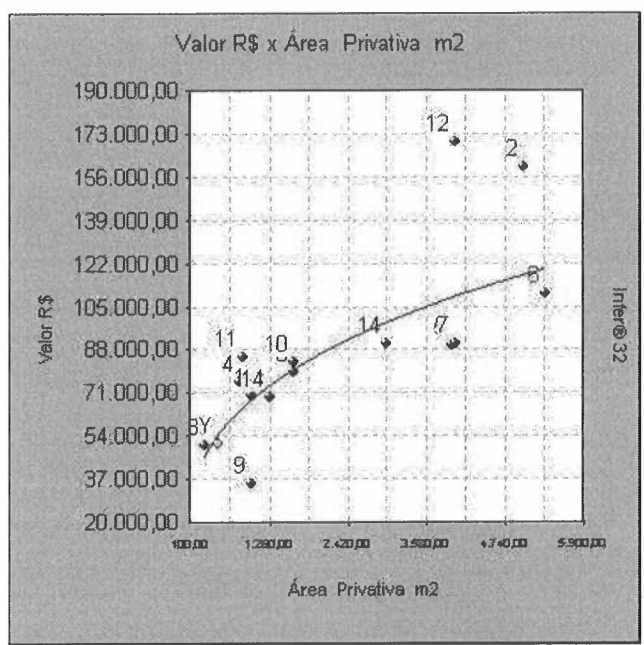
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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

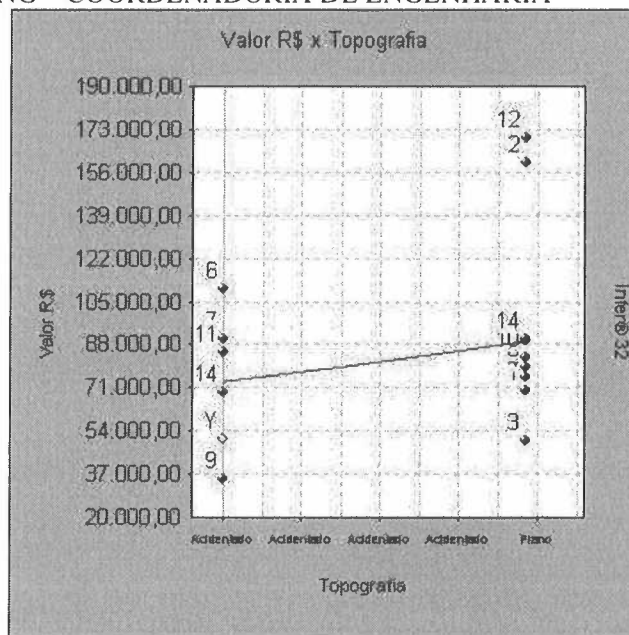
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :
• Área Privativa m2 = 1790,010
• Distância a Rodovia = 1,500
• Topografia = 0,642





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





ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA
Waldir Feliciano Goedert - Oficial
Rua Padre Januário, 11, Centro, CEP: 88240-000, Fone/Fax: 48.3265.1291



Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 1333, conforme imagem abaixo:

Waldir Feliciano Goedert - Oficial do Reg. de Imóveis - São João Batista

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fls.: 0501
Ano: 1977

Livro nº. 2 —

Matrícula Nº. 1333

Data: 21 de dezembro de 1977.....

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: o terreno rural, situado no lugar Louro, município de Major Gercino, com a área de " 500 m2" quinhentos metros quadrados; com as medidas e confrontações seguintes: frentes: (norte) mede 20,00 metros que faz com a Estrada Municipal de Louro; fundos: (sul) mede 20,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira; de um lado a Leste: mede 25,00 metros confronta com terras de José Soares e do outro lado ao Oeste: mede 25,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira.

PROPRIETARIOS: Gentil Pedro Silveira e sua mulher Ilma Schmidt Silveira - brasileiros, casados, lavradores, residentes e domiciliados no município de Major Gercino-SJ.

Título Aquisitivo: transcrito neste Ofício de Imóveis no L. 3.B fls. 143 sob o nº 2.576 em data de 29.06.72.
O Oficial

Reg. 1-1333 : Nos termos da escritura pública de doação, lavrada pelo Tabelião digo, Escrivão de Paz de Major Gercino-Januário Paulino Declindo, no L. 22 fls. 78 e 79 em data de 14.12.77, Gentil Pedro Silveira e s/m Ilma Schmidt Silveira já acima qualificados, doaram o imóvel objeto da presente matrícula à **FAZENDA DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - rep. neste ato por Dr. Milton José Machado, pelo avaliação do imóvel em Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros), onde acha-se edificado o **Prédio Escolar**. Condições: as da escritura. Dou fé. São João Batista, 21 de dezembro de 1977. O Oficial

R. 2 - 1.333 - Protocolo nº 43697 - Datado de 14/06/2016.

De conformidade com requerimento 002/20016 da Agência de Desenvolvimento Regional de Brusque/SC, representada neste ato por Ewaldo Ristow Filho, de acordo com os Decretos 4.276 de 28 de abril de 2006 e 2.184 de 12 de maio de 2014, procede-se o registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula, passa a pertencer ao **Estado de Santa Catarina, CNPJ nº 82.951.229/0001-76**, pessoa jurídica de direito pública. Dou fé. São João Batista, 16 de junho de 2016. O Oficial Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos isentos. Selo de fiscalização: EBH52562-IIGYI.



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA
Waldir Feliciano Goedert - Oficial
Rua Padre Januário, 11, Centro, CEP: 88240-000, Fone/Fax: 48.3265.1291



Continuação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula N° 1333.

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista - SC, 05 de Junho de 2020.



- ☐ Waldir Feliciano Goedert - Oficial
- ☐ Jaqueline Maria Goedert de Campos - Substituta
- ☐ Gelvane Francisco Goedert - Escrevente Autorizado
- ☐ Divair Cordeiro - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

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

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



Assinaturas do documento



Código para verificação: **45N3JLK2**



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



WALDIR FELICIANO GOEDERT (CPF: 103.XXX.169-XX) em 05/06/2020 às 10:03:21

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 06/06/2019 - 09:57:39 e válido até 05/06/2022 - 09:57:39.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzQ1TjNKTEsy> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **45N3JLK2** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

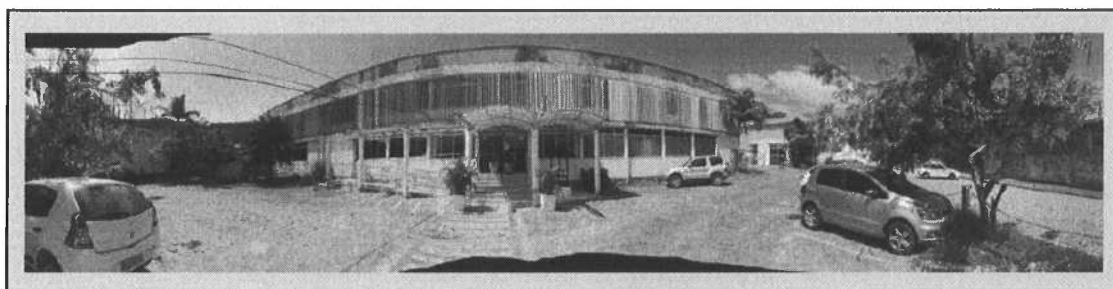
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Laudo de Avaliação Antiga DIOESC - Diretoria da Imprensa Oficial e Editora de Santa Catarina.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Objetivo:	Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Endereço:	Rua Duque de Caxias, 261, Saco dos Limões, Florianópolis/SC
Registro de Imóveis:	Matrículas nº 140 e 1220 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
Referência:	Determinação DGPA/SEA
Método utilizado:	Método Evolutivo (Grau de Fundamentação I); Método de Quantificação de Custos (Grau II); Método Involutivo (Grau de fundamentação I); Método Comparativo de Dados de Mercado (Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III)
Norma utilizada:	NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1, 2 e 4.
Data:	Janeiro de 2020.
Especificação:	Grau I de Fundamentação
Valor do Terreno:	R\$ 9.850.000,00
Valor das Edificações:	R\$ 5.350.000,00
Valor Total da Avaliação:	R\$ 15.200.000,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Governo do Estado de Santa Catarina.

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 BEM AVALIANDO

5.1. Terreno

O terreno possui frente com a rua Duque de Caxias, Saco dos Limões, Município de Florianópolis/SC. A área está registrada em 02(duas) matrículas, uma de nº 140, com área de 310,00 m² e outra nº 1.220, com área de 21.964,08 m², ambas registradas no Cartório do 2º Ofício de Registro de



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Imóveis da Comarca da Capital, totalizando 22.274,08 m². A topografia do terreno na região onde estão presentes as benfeitorias é predominantemente plana e mais acidentada nos fundos do terreno. O solo possui boa capacidade de suporte.

5.2. Benfeitorias

O imóvel objeto da avaliação é constituído por benfeitorias em alvenaria, com área total construída de 6.802,56 m². As benfeitorias, dispostas de maneira contígua no terreno, possuem geometria retangular. São constituídas de edifício comercial, com área de 1.819,67m², galpão industrial, com área de 3.353,24m², edificação de 03(três) pavimentos adjacentes ao galpão com área de 583,53m², estrutura metálica (galpão) com área 386,74m², subestação com área de 40,31m² e anexos com área de 619,07m². É possível observar, em anexo, a croqui de implantação do terreno (anexo IV), como também os croquis das benfeitorias presentes (anexo V).

5.2.1. Estado de Conservação das Benfeitorias

O estado de conservação do imóvel é diferenciado para cada benfeitoria. Segundo a tabela para depreciação de imóveis de Ross-Heidecke é possível classificar as benfeitorias nos seguintes parâmetros:

Tabela 01 – Estado de Conservação.

Código	Classificação
A	Novo
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

Fonte: Manual de avaliação de imóveis do patrimônio da União – maio 2017



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Para o edifício comercial frontal (2 pavimentos) e galpão industrial o estado de conservação considerado na avaliação é "ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES". Já para as demais edificações foi considerado o estado de edificação como REGULAR.

Baseado na vistoria in loco, a idade aparente aproximada do imóvel é de 40 anos para todas as benfeitorias exceto para o edifício dos fundos com 03(três) pavimentos, que foi considerado com idade aparente de 10 anos.

5.3. Caracterização da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido na região central do bairro Saco dos Limões em Florianópolis, em via secundária. O entorno do imóvel possui regiões predominantemente residenciais (zoneamento: Área Residencial Predominante - ARP), apesar de existirem regiões próximas com zoneamento definido como Área Residencial Mista – ARM (caracterizada pela predominância de uso residencial complementada por uso comercial e de serviços) e também de Área Mista central – AMC (caracterizada pela alta densidade e também pelo uso residencial, de serviço e de comércio).

A região é dotada de condições de infraestrutura urbana, tais como: pavimentação, água tratada, rede de esgoto, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo e telefonia.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Mapa 01 - Limites do imóvel avaliando sobre zoneamento (Lei 482/2014).



Fonte: Mapa de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Florianópolis.
(<http://geo.pmf.sc.gov.br/>)

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:

- Matrícula de nº 140 e nº 1220 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital referente ao imóvel objeto do presente laudo;
- Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada no período de 13 a 15 de janeiro de 2020;
- Levantamento das áreas referentes as benfeitorias do imóvel realizada no período de 15 a 22 de janeiro;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- d) Levantamento planialtimétrico e georreferenciamento dos terrenos;
- e) Verificação dos aspectos físicos do empreendimento: área total, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, localização e outros;
- f) Verificação dos aspectos ligados a Lei de Zoneamento e os índices fiscais do município de Florianópolis, conforme lei 482/2014;
- g) 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;
- h) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- i) Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários) conforme consta na planilha de elementos amostrais em anexo VI.

7. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

7.1. Conceitos utilizados no Laudo:

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

A NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.5:

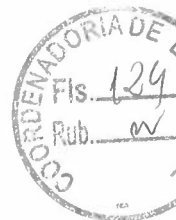
***"avaliação de bens, de seus frutos e direitos:** análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes*

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 e 7.3.2 a aludida norma 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".*

***"Método Involutivo:** identifica o valor 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 do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis e comercialização do produto".*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

"Método Evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização".

"Método da Quantificação de Custo: identifica o custo do bem ou de uma de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir de quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos".

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

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

II. A área do terreno que consta no registro do imóvel difere da área obtida no levantamento planialtimétrico atual realizado pelos técnicos em agrimensura da Secretaria de Estado da Administração (ver planta de implantação do terreno). No presente laudo de avaliações, foi considerada a área levantada do terreno, conforme informações obtidas do levantamento planialtimétrico;

III. Uma vez que o imóvel não possui as edificações averbadas em matrícula, foi realizado levantamento das dimensões internas das edificações do imóvel, obtendo a área de cada benfeitoria para fins de avaliação;

IV. As verificações referentes a potenciais construtivos na região em estudo puderam ser satisfatoriamente obtidas através do mapa de geoprocessamento, disponível em <http://geo.pmf.sc.gov.br/> (ver planta em anexo) e do Plano Diretor do Município de Florianópolis (Lei 482/2014);

V. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Acerca da situação econômica do mercado é possível verificar que o ramo imobiliário possui boas expectativas de crescimento. Dentre os fatores que colaboram com essa perspectiva pode-se citar: as taxas de juros de crédito caindo, os níveis de emprego subindo, o aumento da confiança, número de interessados a incentivar as vendas e o aumento do valor de financiamento junto aos bancos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Diante disso, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário da cidade de Florianópolis encontra-se com características normais, mas com expectativa a médio prazo de aquecimento. Também significa dizer que a liquidez do imóvel é normal considerando a velocidade de venda dentro da média de mercado.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS:

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 8.2.4 da NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 2 – Imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas o “**Método Evolutivo**”.

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Imóveis urbanos) da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas em seu item 7.2.3 conceitua o “Método Evolutivo” como aquele que:

“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

Utilizou-se o Método Evolutivo devido à inexistência de imóveis em quantidade necessária e suficientemente semelhantes ao avaliando para adoção direta do Método Comparativo de Dados de Mercado. Em função dessa carência em imóveis do mesmo tipo do avaliando, foi aplicado no presente laudo o item 7.1.2 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Imóveis urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, in verbis:

“[...] Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado”

Com isso, pelo Método Evolutivo, teremos para o valor do imóvel a seguinte consideração:

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

De maneira sintética pode-se dizer que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. O valor do terreno foi obtido através do Método Involutivo que identifica o valor do bem considerando seu aproveitamento eficiente através de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e do zoneamento no qual está inserido. O valor da benfeitoria foi calculado em função do CUB (Custo Unitário de Construção por metro quadrado para cada tipologia de edificação construída), elaborado pelo SINDUSCON – Grande Florianópolis, e levando em consideração o estado de conservação das edificações presentes, através da utilização de coeficientes de depreciação física. Além disso foi utilizado o fator de comercialização, obtendo a seguinte equação:

Laudo de Avaliação DIOESC, Florianópolis/SC – janeiro 2020 - 8-76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$$VI = (VT + VB).FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

10.1. Estimativa de valor do terreno:

O terreno em questão, conforme zoneamento do município e da lei complementar nº 482/2014 que institui o Plano Diretor de Urbanismo de Florianópolis, possui as seguintes áreas conforme zoneamento da prefeitura:

Zoneamento	Área (m²)
ACI – Área Comunitária Institucional	7.641,51
ARP – 12.5 – Área Residencial Predominante	787,69
APL-E – Área de Preservação com uso limitado de Encosta	10.540,62
APP – Área de Preservação Permanente	2.321,63

O Plano Diretor do município de Florianópolis conceitua em seu Artigo nº 42:

“Área de Preservação Permanente (APP) - os espaços territoriais declarados de proteção pela legislação urbanística anterior, notadamente pela Lei n. 2.193, de 1985 e pela Lei Complementar n. 001, de 1997, conforme zoneamento consolidado nos mapas desta Lei Complementar, recobertos ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme definidas na legislação vigente”.

“Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) - os espaços territoriais que, em virtude de suas características de declividade, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural”.

“Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) - são as áreas onde predominam as declividades entre trinta por cento e quarenta e seis vírgula seis décimos por cento, bem como as áreas situadas acima da cota 100 que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP)”.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

"Área Comunitária Institucional (ACI) - são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem-estar da população".

"Área Residencial Predominante (ARP) - áreas destinadas ao uso preferencial de moradias, onde se admitem pequenos serviços e comércios vicinais.

As áreas inseridas em APP são "non aedificandi", conforme transcrição do artigo 48:

"Art. 48. Todas as Áreas de Preservação Permanente (APP) são non aedificandi, sendo nelas vedada a supressão da floresta e das demais formas de vegetação nativa, parcelamento do solo ou outras intervenções, ressalvados casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental e implantação de parques urbanos, inclusive seus equipamentos, respeitando a legislação específica."

Estabelece ainda a Lei nº 482/2014, em sua seção de uso de solo nos artigos 52 a 56, a conceituação de ACI – Área Comunitária Institucional:

"Art. 52. As Áreas Comunitárias Institucionais são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento dos demais serviços urbanos."

"Art. 53. As Áreas Comunitárias Institucionais serão classificadas e localizadas em planos setoriais elaborados pelo órgão municipal de planejamento urbano e setores afins, aprovados por Lei Complementar."

"Art. 54. Os limites de ocupações das Áreas Comunitárias Institucionais são os definidos pelo zoneamento adjacentes, ou por estudo específico realizado pelo IPUF."

"Art. 55. Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional, pelo menos um terço de sua área será doada ao município para uso público, destinada como Área Comunitária Institucional, definida pelo órgão municipal de planejamento urbano conforme a demanda urbana de maior carência."

"Art. 56. As torres e equipamentos complementares de comunicação e segurança serão regidos por Lei própria que atente para possíveis efeitos dessas instalações sobre a saúde humana. Até a edição de lei própria poderão ser licenciados nos pontos recomendados pelas normas técnicas específicas, respeitados os limites das residências e locais de trabalho, e atendidos os índices de ruídos na vizinhança, e desde que haja anuência do IPUF, sem prejuízo das demais aprovações eventualmente necessárias."



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



O plano diretor admite na tabela de limite de ocupação, a execução de no máximo de 2 (dois) pavimentos, taxa de ocupação máxima de 10% e não parcelamento do solo para as áreas em APL-E. Já a área em zoneamento ARP 12.5, poderá ser destinada ao uso de moradias com até 10 (dez) pavimentos, índice de aproveitamento de 4,4 e taxa de ocupação de 50%, conforme mapa de geoprocessamento disponibilizado pelo ente municipal.

Baseado nas informações acima, para a obtenção do valor do terreno, foi feita as seguintes considerações:

I. Será admitido que a área em ACI será posteriormente alterada para o zoneamento adjacente. Com isso, um terço da área deverá ser doado ao município. Além disso, conforme mapa de geoprocessamento, os zoneamentos adjacentes possíveis seriam ARP 12.5 e ARP 2.5. Considerando um cenário futuro mais otimista, foi estabelecido para esse laudo de avaliações a alteração posterior da área de ACI para o zoneamento ARP 12.5.

II. Foi considerado que a área em APP não possui valor comercial pelo fato de não poder ser edificada;

III. Em um projeto de implantação hipotético do terreno, como por exemplo, um condomínio residencial, a área em APL-E pode ser aproveitada como área de lazer, podendo compor quadra de esporte, salão de festas entre outros. Porém não foi considerada para efeitos de cálculos em função do seu não parcelamento, e por estar grande parte encravada (após a APP), com limitação no seu uso, devido a presença de encosta. Dessa forma, essa área não foi considerada para efeitos de avaliação do terreno bem como sua perspectiva de ocupação.

10.1.1. Uso e Zoneamento do Solo Adjacente:

De acordo com o Plano Diretor do Município de Florianópolis, a viabilidade de construção para os terrenos adjacentes ao avaliando, é a seguinte:

ARP – 12.5

Índice de Aproveitamento (I) – 4,4

Taxa de Ocupação – 50%

Número máximo de pavimentos – 10 (nas edificações de 6(seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima é calculada pela fórmula $(40-NP)\%$, onde NP é o número de pavimentos efetivamente utilizados).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



10.1.2. Metodologia:

Em função da pesquisa de mercado não fornecer subsídios para comparações diretas, pois não existem ofertas no mercado de terrenos com estas dimensões, não foi realizado o método comparativo de dados de mercado. Nesta avaliação foi adotado 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 deve-se verificar o máximo aproveitamento eficiente do imóvel avaliando.
- II. A pesquisa de mercado deve ser realizada com base no produto imobiliário objeto do projeto hipotético.
- III. As receitas de vendas do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados do tratamento da pesquisa de mercado, considerando-se a valorização imobiliária, forma de comercialização e tempo de absorção.
- IV. Devem ser apurados os custos diretos e indiretos para a efetivação do projeto hipotético.
- V. Devem ser previstas as despesas adicionais, tais como: administração do empreendimento, impostos e taxas, publicidade, comercialização...
- VI. A estimação da taxa de lucro do empreendedor deve considerar o risco do empreendimento, o montante investido e o prazo de retorno do capital.
- VII. O valor do bem é obtido pela diferença entre as receitas e o total de custos e despesas.

10.1.3. Cálculo do Valor do Terreno:

10.1.3.1. Área do Terreno Incorporável:

Conforme croqui anexado obtido através do geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Florianópolis, a área inserida em ACI – Área Comunitária Institucional é 7.360,00m² na matrícula nº1220 e 281,51m² na matrícula nº140, totalizando 7.646,51m². Segundo artigos 54 e 55 da Lei 482/2014,



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da ACI, as ocupações são definidas pelo zoneamento adjacente ou por estudo específico elaborado pelo IPUF e, pelo menos um terço de sua área será doada ao município para uso público.

Nesta avaliação foi adotado os índices dos terrenos do entorno, cuja viabilidade é ARP-12.5, conforme estabelecido no item 10.1.1, sendo considerada área para avaliação a ACI reduzida em 1/3, que resulta em área incorporável de 5.094,34m² mais a área existente de ARP-12 de aproximadamente 787,69m² na região próxima à quadra de esportes.

Logo, tem-se como área total incorporável de 5.882,03m² (5.094,34m² + 787,69m²) salientando que a Área de Preservação de Uso Limitado em Encosta (APL-E) não foi considerada em função de não ser possível atualmente seu parcelamento e por ter uma limitação construtiva de até 02 (dois) pavimentos, com taxa de ocupação de 10% e coeficiente de aproveitamento de 0,1; não sendo possível a incorporação. No projeto de implantação hipotético considerado, esse espaço poderá ser destinado, por exemplo, a área de lazer do condomínio.

10.1.3.2. Área Edificável – Projeto hipotético

De acordo com Plano Diretor vigente, para imóveis inseridos em ARP-12.5, conforme elencado no item 10.1.1 do presente instrumento de avaliação, o melhor aproveitamento da área de terreno incorporável de 5.822,03m², resulta em duas torres de 10(dez) pavimentos, com dimensões aproximadas de 40,00 metros por 23,00 metros, cada pavimento, sendo cada torre composta de 02(dois) pavimentos de garagem, 08(oito) pavimentos tipos de oito(oito) unidades, 04(quatro) de três dormitórios (sendo 1 suíte) e 04(quatro) de dois dormitórios (sendo 01 suíte), resultando num total de 128 unidades habitacionais e área total edificável de 16.560,00m². O apartamento de 02(dois) quartos contará com 01(uma) vaga de garagem e o apartamento de 03(três) quartos contará com 02(duas) vagas de garagem.

10.1.3.3. Receita Provável de Vendas (Rp):

Para obtenção da receita provável de venda dos apartamentos, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, realizando uma pesquisa para obtenção do valor do apartamento de 2 quartos e do apartamento de 3 quartos na região. Foi utilizado o programa do Sistema Windows para Regressão Linear Múltipla, denominado software Infer 32 no tratamento estatístico da amostra.

As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado no qual o imóvel está inserido, buscando utilizar elementos amostrais nos quais as variáveis formadoras de valor do imóvel avaliando estivessem contidas nos intervalos de características dos elementos amostrais. Após



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

os tratamentos de homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

a) Padrão: variável independente, qualitativa, que caracteriza conjuntamente o padrão construtivo de cada imóvel, estabelecida segundo os padrões baixo, normal e alto. Elementos com bom acabamento de esquadrias, piso, teto, banheiro e infraestrutura externa (porteiro 24h, piscina, elevador, salão de festas, etc...) foram considerados de alto padrão para a região em análise. Elementos com acabamento baixo, antigo, sem qualquer infraestrutura externa foram considerados como de padrão baixo. O padrão normal foi enquadrado para elementos intermediários entre padrões baixo e alto.

b) Números de Quartos: variável independente, quantitativa, que informa o número de quartos dos elementos amostrais. Foram utilizados elementos com 02(dois) e 03(três) quartos;

c) Localização: variável independente, dicotômica, que define a proximidade ou não do polo de maior influência no preço dos imóveis da região. Segundo estudo das redondezas e a variação do preço dos elementos amostrais, o polo de maior influência na localização é a proximidade com a região da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC. Os elementos amostrais cuja distância fica em torno de no máximo 1,0 quilômetro da UFSC foram considerados próximos ao polo valorizante e os demais foram considerados distantes do polo influenciador.

Outras variáveis foram testadas no modelo, como Garagem (nº de garagens do apartamento), Elevador (presença de elevador), Área (área do apartamento), Suíte (número de suítes), porém apresentaram significância elevada, acima de 30%, não apresentando influência no valor final do modelo.

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653-2011, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme anexo II. Segue abaixo a equação de regressão:

$$\text{Valor Total} = 1/(2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}])$$

A partir do resultado dessa análise, foi possível obter os seguintes valores para os apartamentos de 02(dois) e 03(três) dormitórios:

I. Apartamento de dois dormitórios, com uma suíte e uma vaga de garagem no bairro Saco dos Limões, R\$ 473.000,00;

II. Apartamento de três dormitórios, com uma suíte e duas vagas de garagem no bairro Saco dos Limões, R\$ 555.000,00;

Os valores acima considerados para o custo dos apartamentos referem-se ao valor máximo obtido pela regressão linear múltipla por tratar-se de terreno com características particulares na região, como topografia, pedologia e zoneamento com excelente viabilidade construtiva (ARP12.5).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Além disso, o bairro Saco dos Limões, nas partes baixas próximas ao mar, sofre limitação da Secretaria de Patrimônio da União por serem áreas de marinha, fato que limita as incorporações.

Cabe ressaltar que, a NBR 14653-2011, item A.10.1.2, afirma que qualquer um dos valores obtidos tem a mesma probabilidade de ocorrência (intervalo de predição ou do intervalo de confiança igual a 80% para a estimativa de tendência central), podendo ser aceito como valor de mercado.

Considerando que o projeto hipotético prevê a edificação de 128 unidades, sendo 64 de 02 (dois) dormitórios e 64 de 03(três) dormitórios, a receita total de vendas do empreendimento pode ser assim calculada:

$$Rp = ((64 \times R\$473.000,00) + (64 \times R\$550.000,00))$$

$$Rp = R\$ 65.792.000,00$$

10.1.3.4. Custo da Construção (Cc):

É obtido através da multiplicação da área edificada pelo CUB médio residencial, do SINDUSCON da Grande Florianópolis de R\$ 1.933,84/m², referente ao mês de janeiro de 2020, resultou nos valores abaixo relacionados:

$$Cc = \text{Aedificada} \times \text{CUB jan/2020} = 16.560,00\text{m}^2 \times R\$1.933,84/\text{m}^2$$

$$Cc = R\$32.024.390,40$$

10.1.3.5. Despesa Financeira (Df):

Refere-se ao valor que o investidor está deixando de receber se estivesse aplicando seu capital em outro tipo de investimento diferente do analisado. Essa taxa é formada a partir de 3 (três) componentes básicos: o custo de oportunidade, sendo o valor de outras oportunidades de investimento não escolhidas; o risco do negócio; e a liquidez do investimento.

Segundo o livro "Avaliação de Imóveis – Método Involutivo Vertical", dos autores Mônica D'Amato e Nelson Roberto Pereira Alonso, 2019, a taxa mínima de atratividade é considerada pessoal e intransferível, pois a propensão ao risco varia de pessoa para pessoa, ou ainda a TMA pode variar durante o tempo. Contudo, a taxa mínima de atratividade pode ser definida pela prática usual do mercado de incorporação imobiliária como sendo:

$$TMA = ((1 + 2 \times \text{CDI}\%) / (1 + \text{IPCA}\%)) - 1$$

onde:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

TMA: Taxa mínima de atratividade, que representa o mínimo que um investidor se propõe a ganhar quando faz um investimento, ou o máximo que uma pessoa se propõe a pagar quando faz um financiamento.

CDI: Certificado de depósito interbancário;

IPCA: Índice de preços ao consumidor, considerado o índice oficial de inflação do país.

Utilizando os valores de CDI e IPCA do último ano (2019), foi obtido um valor para essa taxa igual a 1,43.

Assim, para um período provável de construção de 30 meses e considerando o capital investido por um tempo igual à metade do período de construção, teremos:

$$Df = (1,43\% \times 30 \times Cc)/2$$

$$Df = (1,43\% \times 30 \times R\$ 32.024.390,40)/2$$

$$Df = R\$ 6.869.231,74$$

10.1.3.6. Despesas com Corretagem e Publicidade (Dp):

Considerando a prática do mercado da Grande Florianópolis para empreendimentos de porte semelhante, este item foi estimado em 5,0%(cinco) da receita provável de vendas (Rp):

$$Dp = 5\% \times Rp$$

$$Dp = 0,05 \times R\$ 65.792.000,00$$

$$Dp = R\$ 3.289.600,00$$

10.1.3.7. Despesas de Incorporação, Projetos e Urbanização (Di):

Estimados em 6,0% do custo de construção (Cc):

$$Di = 6\% \times Cc$$

$$Di = 0,06 \times R\$ 32.024.390,40$$

$$Di = R\$ 1.921.463,42$$

10.1.3.8. Remuneração do Incorporador (Ri):

Segundo D'AMATO e ALONSO (2019), existem os seguintes perfis de investidores:

- a) Conservador: Averso a riscos, prioriza segurança em seus investimentos;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

b) Moderado: Busca segurança em seus investimentos, mas aceita correr algum risco para obter maior rendimento;

c) Arrojado: Aceita maior risco em busca de ganhos adicionais no médio e longo prazo;

d) Agressivo: Conhece o mercado, portanto aceita um risco maior e oscilações no curto prazo em busca de maiores ganhos.

O perfil típico de incorporador imobiliário é aquele que corre grandes riscos (perfil agressivo). Segundo os autores, a taxa de remuneração que pode ser estimada para esse perfil gira em torno de 18%, após a dedução do imposto de renda:

$$Di = 18\% \times Rp$$

$$Di = 0,18 \times R\$ 65.792.000,00$$

$$Di = R\$ 11.842.560,00$$

10.1.3.9. Valor Residual da Variável Terreno (VT):

No presente caso hipotético, face às considerações adotadas descritas, o valor da variável terreno, será obtido pelo seguinte modelo matemático:

$$VT = Rp - Cc - Df - Dp - Di - Ri, \text{ onde:}$$

VT – Valor do terreno

Rp – Receita provável de vendas

Cc – Custo da construção

Df – Despesas financeiras

Dp – Despesa com publicidade e comercialização

Di – Despesas de incorporação, projeto arquitetônico e urbanização

Ri – Remuneração do Incorporador

Assim temos:

$$VT = R\$65.792.000,00 - R\$32.024.390,40 - R\$6.869.231,74 - R\$3.289.600,00 - R\$1.921.463,42 -$$

$$R\$11.842.560,00$$

$$VT = R\$ 9.844.754,44$$

$$VT \text{ adotado} = R\$ 9.850.000,00$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

10.2 Cálculo do Valor das Edificações:

Os custos para a construção das edificações serão calculados em função do CUB - Custo Unitário de Construção por metro quadrado para a tipologia da edificação a ser construída e compatível com o da região do imóvel avaliando. Foi levado em conta ainda, o estado de conservação e obsolescência da edificação, efetuando-se o cálculo da depreciação física.

Foi adotado o CUB médio (comercial e galpão industrial) publicado pelo SINDUSCON/SC-Grande Florianópolis, com mês de referência de janeiro de 2020.

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Para o estudo em questão utilizamos o método de Ross-Heidecke para o cálculo da depreciação física, por entendermos ser o método mais adequado para o cenário e também um dos mais difundidos e consagrados no meio técnico. Para isso, será levado em consideração o estado de conservação das edificações, sendo considerado como:

- a) Edifício frontal (02 pavimentos) e galpão foram considerados ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.
- b) Demais edificações foram consideradas como REGULAR.

Benfeitorias	Idade Aparente - I _a (anos)	Estado de Conservação - ref	Vida Útil - I _v (anos)	Idade em % da vida Referencial	Tabela de Ross-Heidecke (DEPRECIACÃO %) *
Edifício Frontal (2 pavimentos)	40	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples - D	60	66,7	60,27%
Galpão Industrial	40	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples - D	60	66,7	60,27%
Edifício Fundos (3 pavimentos)	10	Regular - C	60	16,7	12,06%
Subestação e demais edificações anexas	40	Regular - C	60	66,7	57,86%

*valores extraídos da tabela de Ross-Heidecke através de interpolação.

Considerando a idade aparente de 10 e 40 anos, e considerada para esta avaliação uma vida útil de 60 anos, obteve-se depreciações distintas para as benfeitorias, conforme Tabela de Ross-Heidecke anexada, sendo aplicado o modelo a seguir:

Edificações

Coeficiente de Valor Pleno (Kp):

Composição	Fator
Elevadores	0,00
Instalações Especiais	0,00
Fundações Diretas	0,00
Fundações Especiais	0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

BDI

Administração	0,03
Lucro do Incorporador	0,10
Despesas Financeiras	0,08
	1,21

Assim temos:

10.2.1. Edificações Administrativas – edifício frontal de 2 pavimentos e guarita (Vea1):

Área:	1.796,44 m²
CUB Comercial 01/2020:	2.005,42 R\$/m²
Idade Aparente:	40 anos (66,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke:	60,27% (Entre Regular e Reparos Simples)
Coeficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00

$$\begin{aligned} \text{Vea1} &= \text{Área} \times \text{CUB} \times (1 - \text{Depreciação}) \times \text{Kp} \times \text{Flj} \\ \text{Vea1} &= 1.819,67 \times \text{R\$}2.005,42 \times (1 - 0,6027) \times 1,21 \times 1,00 \\ \text{Vea1} &= \text{R\$ } 1.754.292,12 \end{aligned}$$

10.2.2. Galpão Industrial (Vgi):

Área:	3.353,24 m²
CUB Galpão Industrial 01/2020:	985,01 R\$/m²
Idade Aparente:	40 anos (66,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke:	60,27% (Entre Regular e Reparos Simples)
Coeficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00

$$\begin{aligned} \text{Vgi} &= \text{Área} \times \text{CUB} \times (1 - \text{Depreciação}) \times \text{Kp} \times \text{Flj} \\ \text{Vgi} &= 3.353,24 \times \text{R\$}985,01 \times (1 - 0,6027) \times 1,21 \times 1,00 \\ \text{Vgi} &= \text{R\$ } 1.587.849,05 \end{aligned}$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.2.3. Cobertura Metálica (Vcm):

Área:	386,74 m²
CUB Galpão Industrial 02/2018:	985,01 R\$/m²
Idade Aparente:	40 anos (66,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke :	57,86% (Regular)
Coefficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00

$$Vcm = \text{Área} \times \text{CUB}/3 \times (1 - \text{Depreciação}) \times Kp \times Flj$$

$$Vcm = 386,74 \times R\$985,01/3 \times (1 - 0,5786) \times 1,21 \times 1,00$$

$$Vcm = R\$64.754,49$$

10.2.4. Edificações Administrativas – edifício fundos de 3 pavimentos (Vea2):

Área:	583,53 m²
CUB Comercial 01/2020:	2.005,42 R\$/m²
Idade Aparente:	10 anos (16,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke:	12,06% (Regular)
Coefficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00

$$Vea2 = \text{Área} \times \text{CUB} \times (1 - \text{Depreciação}) \times Kp \times Flj$$

$$Vea2 = 583,53 \times R\$2.005,42 \times (1 - 0,1206) \times 1,21 \times 1,00$$

$$Vea2 = R\$ 1.245.274,38$$

10.2.5. Edificações Administrativas – edifícios anexos e subestação (Vea3):

Área:	659,38 m²
CUB Comercial 01/2020:	2.005,42 R\$/m²
Idade Aparente:	40 anos (66,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke:	57,86% (Regular)
Coefficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$$\text{Vea3} = \text{Área} \times \text{CUB} \times (1 - \text{Depreciação}) \times \text{Kp} \times \text{Flj}$$

$$\text{Vea3} = 659,38 \times 2.005,42 \times (1 - 0,5786) \times 1,21 \times 1,00$$

$$\text{Vea3} = \text{R\$ } 674.330,09$$

10.2.6. Valor da Variável Benfeitorias (VB):

No presente, o valor da variável benfeitorias, será obtido pelo seguinte modelo matemático:

$$\text{VB} = \text{Vea} + \text{Vgi} + \text{Vcm} + \text{Vea2} + \text{Vea3}, \text{ onde:}$$

VB – Valor das benfeitorias

Vea1 – Valor do edifício frontal

Vgi – Valor Galpão Industrial

Vcm – Valor cobertura metálica

Vea2 – Valor do edifício de 03 pavimentos (antiga Associação)

Vea3 – Valor das edificações anexos

Assim temos,

$$\text{VB} = \text{R\$ } 1.754.292,12 + \text{R\$ } 1.587.849,05 + \text{R\$ } 64.754,49 + \text{R\$ } 1.245.274,38 + \text{R\$ } 674.330,09$$

$$\text{VB} = \text{R\$ } 5.326.500,13$$

$$\text{VB adotado} = \text{R\$ } 5.350.000,00$$

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no **Grau I de Fundamentação**, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2004 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se no Anexo III.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

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

Coordenadoria de Engenharia

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, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O valor patrimonial estimado do imóvel, denominado DIOESC, situado no município de Florianópolis, Santa Catarina, será o somatório do valor do terreno com o valor das benfeitorias, sendo aplicado o fator de comercialização arbitrado de 1,00, considerando o arredondamento admissível pela Norma em seu item 7.7.1.

$$V_{\text{Total}} = (V_{\text{terreno adotado}} + V_{\text{benfeitorias adotado}}) \times FC$$

$$V_{\text{Total}} = (\text{R\$ } 9.850.000,00 + \text{R\$ } 5.350.000,00) \times 1,00$$

VTotal adotado = R\$ 15.200.000,00 (quinze milhões e duzentos mil reais).

13. ENCERRAMENTO:

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.

Os engenheiros responsáveis técnicos signatários do presente laudo se colocam à disposição, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo de Avaliação é composto por 20 (vinte) páginas, editadas, numeradas, impressas em uma única face e rubricadas, sendo a última assinada por seus responsáveis técnicos e os seguintes ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II - *Enquadramento da Análise do valor dos apartamentos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;*

ANEXO III - *Enquadramento Final do Laudo de avaliações;*

ANEXO IV - *Esquema planta de implantação do terreno;*

ANEXO V – *Croquis das Benfeitorias;*

ANEXO VI – *Modelo de inferência estatística (Infer 32).*

Florianópolis, janeiro de 2020.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

Engº. Grazielle 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

Eng. Robson Peres Júnior

Engenheiro Civil - CREA/RO 10.435

Mat. 01.611.361-3

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

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1

Mat. 01.611.074-6

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

Eng. Marcondes Mendes da Silva Júnior

Engenheiro Civil - CREA/SC 93.572-9

Mat. 01.611.321-4

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

Eng. Sérgio Augusto Becke

Engenheiro Civil - CREA/SC 026.569-0

Mat. 01.611.292-7

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Vista frontal do imóvel avaliando.

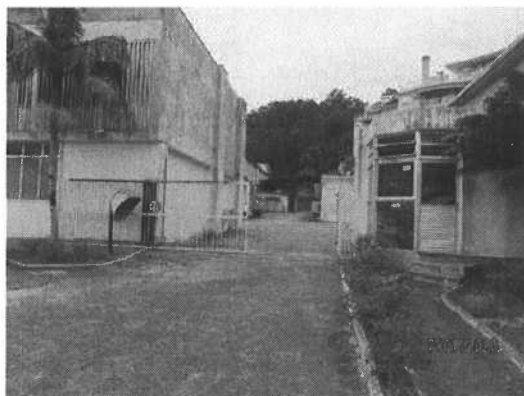


Figura 02 – Vista frontal do imóvel avaliando - guarita



Figura 03 – Vista dos fundos.



Figura 04 – Hall de entrada do bloco administrativo.



Figura 05 – Atualmente atualizado pelo arquivo público.



Figura 06 – Sala interna (arquivo).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

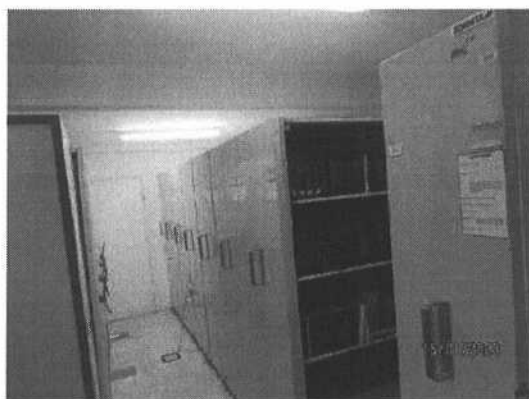


Figura 07 – Sala interna (arquivo).



Figura 08 – Sala interna (administrativo).



Figura 09 – Hall interno – acesso ao auditório e ao galpão.



Figura 10 – Sala interna (arquivo).



Figura 11 – Pavimento Superior - circulação.



Figura 12 – Pavimento Superior.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 13 – Pavimento Superior - circulação



Figura 14 – Pavimento Superior.



Figura 15 – Sala interna - .



Figura 16 – Pavimento Superior – Sala com trinca em alvenaria.



Figura 17 – Pavimento Superior – circulação.



Figura 18 – Salas internas.



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



Figura 19 – Sala interna.



Figura 20 – Sala interna.



Figura 21 – Garagem e acesso entre o bloco administrativo e galpão.

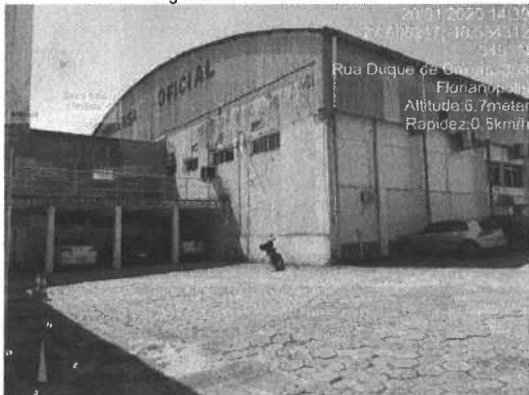


Figura 22 – Galpão.



Figura 23 – Vista interna do galpão.



Figura 24 – Vista interna do galpão.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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



Figura 25 – Vista interna do galpão.



Figura 26 – Vista interna do galpão – parte administrativa.



Figura 27 – Vista interna do galpão.

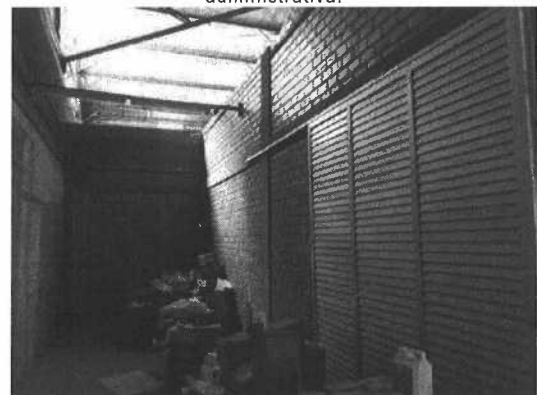


Figura 28 – Vista interna do galpão.



Figura 29 – Vista interna do galpão.



Figura 30 – Vista interna do galpão.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 31 – Edificação anexa – laboratório.

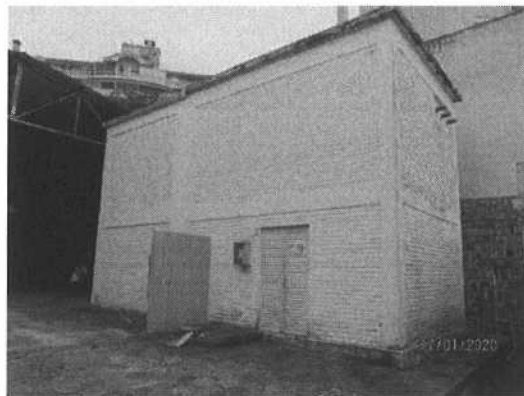


Figura 32 – Edificação anexa – subestação.



Figura 33 – Edificação anexa – expedição.



Figura 34 – Edificação anexa – cobertura metálica.



Figura 35 – Edificação anexa - depósito.



Figura 36 – Edificação anexa - refeitório.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 37 – Vista lateral do galpão.



Figura 38 – Vista superior (coberturas).



Figura 39 – Edifício localizado nos fundos – 3 (três) pavimentos (antiga associação).



Figura 40 – Guarita – acesso terreno anexo.

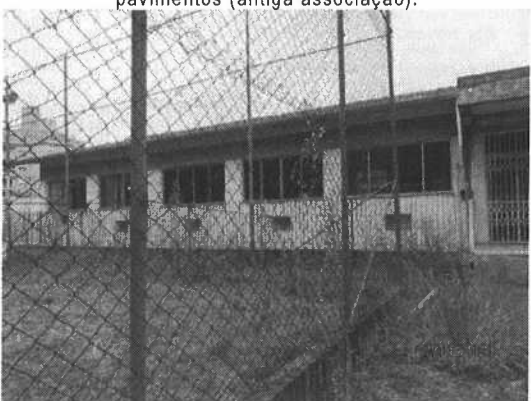


Figura 41 e 42 – Edifício localizado nos fundos – 3 (três) pavimentos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 43 – Pavimento térreo - edifício dos fundos (antiga associação).



Figura 44 – Segundo pavimento - edifício dos fundos (antiga associação).

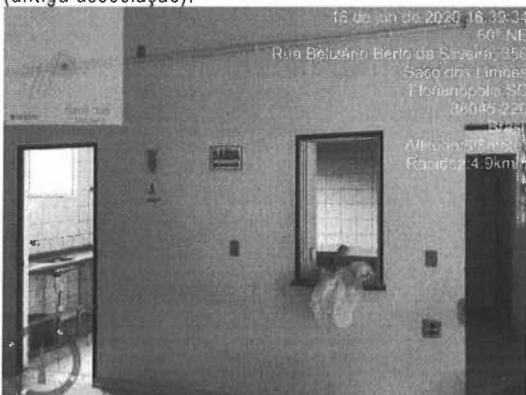


Figura 45 e 46 – Hall e cozinha. Segundo pavimento do edifício dos fundos (antiga associação).



Figura 47 – Banheiro do segundo pavimento.

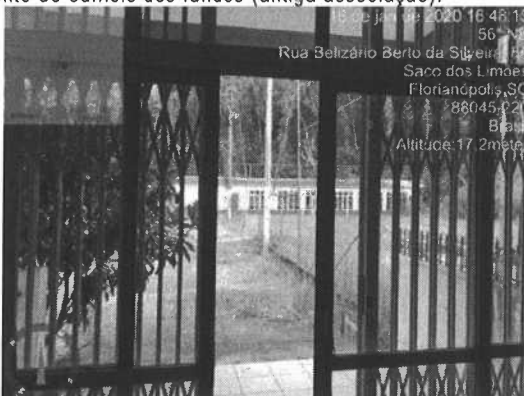


Figura 48 – Vista externa do 2 pavimento. Acesso a edícula e campo de futebol.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 149
Rub. *ar*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 49 e 50 – Campo de futebol e edícula (área social).



Figura 51 – Fundos da edícula.



Figura 52 – Acesso lateral – imóvel da matrícula nº 140.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Anexo II – Enquadramento da Análise do valor dos apartamentos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado

Item	Descrição	Graus			Pontos Obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados 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 do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados 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 e em módulo	3
5	Nível de significância a (somatório 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 de F de Snedecor	1%	2%	5%	2

Grau de Fundamentação do Modelo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Conforme tabela acima, a análise pelo método comparativo de dados de mercado obteve grau de fundamentação II.

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

Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 442.105,06

Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 473.144,76

Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$457.098,57

Então:

$$\text{Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(\text{R\$ 473.144,76} - \text{R\$ 442.105,06}) \times 100\%}{\text{R\$457.098,57}} = 6,79\%$$

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela de Precisão do Modelo de Regressão Linear

Como Ampl. 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

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO III – ENQUADRAMENTO FINAL DO LAUDO DE AVALIAÇÕES

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO VARIÁVEL TERRENO

Tabela 8 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método involutivo

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	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
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					11
ITENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		2	1 e 7	3,4,5,6,8 e 9	GRAU I

Tabela 10 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

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

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA

Tabela 6 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo das benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		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

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS DA BENFEITORIA: GRAU II



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		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	1
2	Estimativa dos Custos de reedificação	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					4

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO: GRAU I

COORDENADORIA DE
Fis. 155
Rub. M



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

ANEXO IV- ESQUEMA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO TERRENO

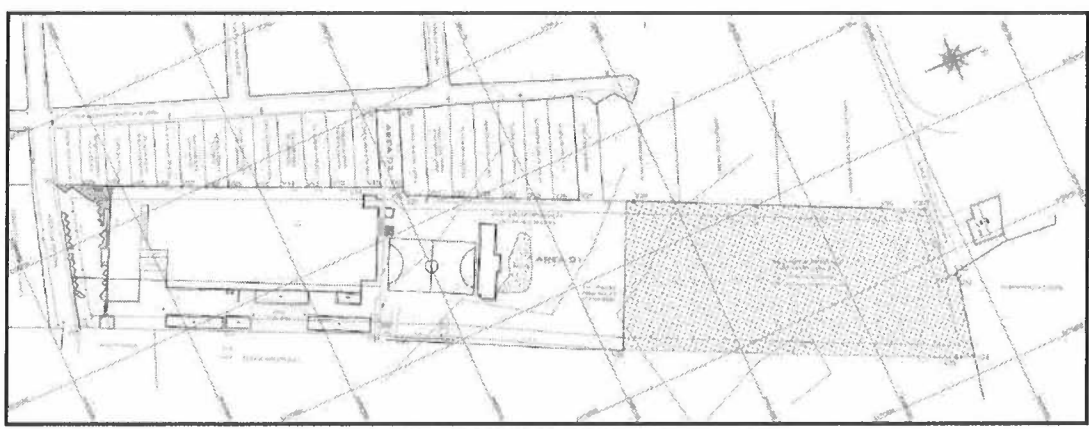


Figura 53- Croqui referente ao Levantamento Topográfico



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V- CROQUIS DAS BENFEITORIAS

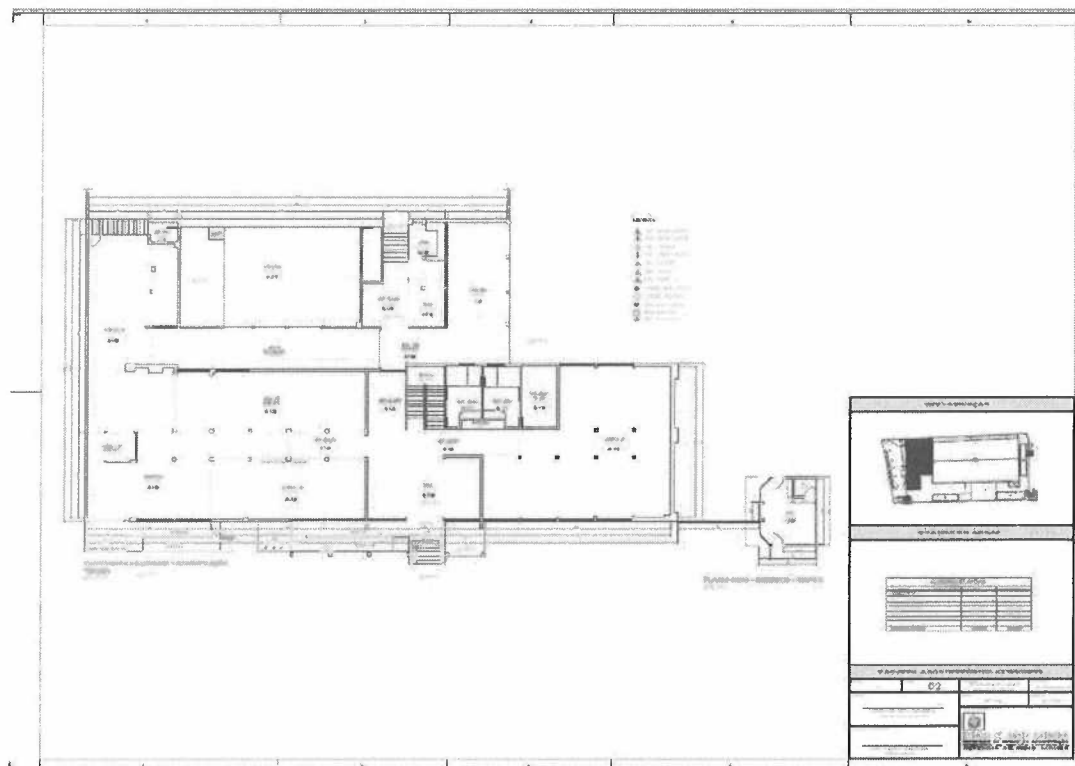


Figura 54 – Bloco Administrativo – Térreo.

COORDENADORIA DE
Fis. 157
Rub. M



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

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



Figura 55 – Bloco Administrativo – Superior.



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

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



Figura 55 – Galpão e anexos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

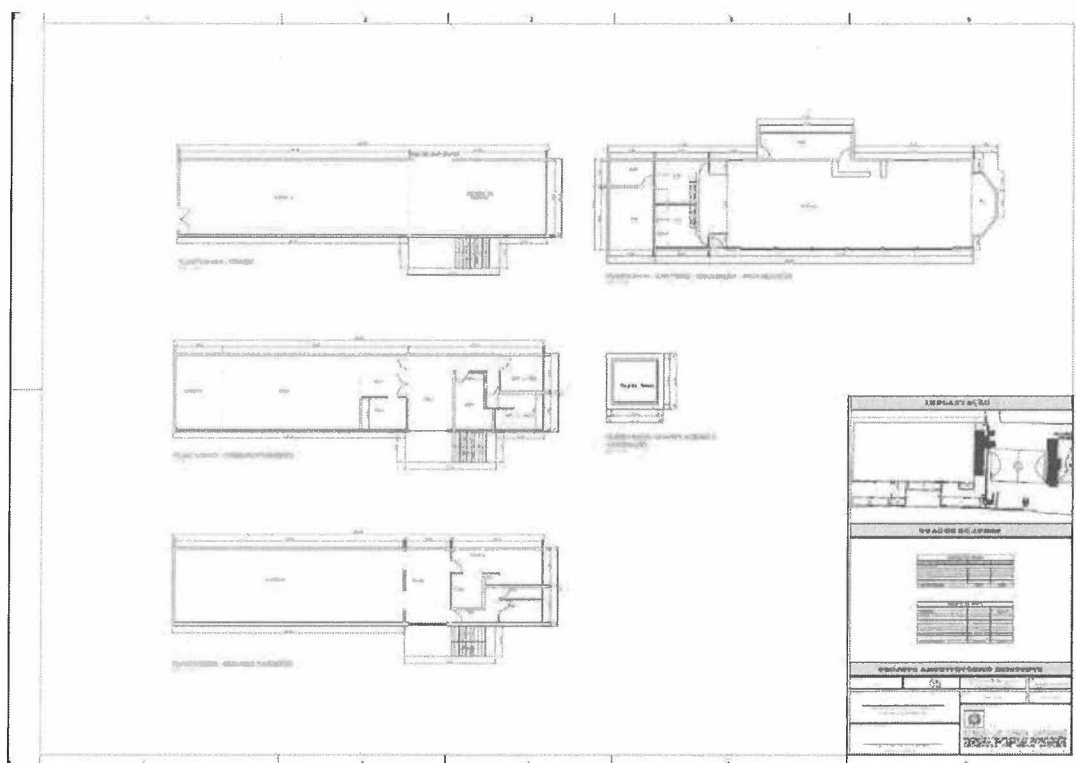


Figura 55 – Edificação de 3 (três) pavimentos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV – MODELO ESTATÍSTICO (APS)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Elemento»	Valor Total	Quarto	«Suite»	«Elevador»	UFSC	«Garagem»	Padrão
1	1	310.000,00	2,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
2	2	490.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
3	3	285.000,00	2,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
«4»	4	249.000,00	2,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo
5	5	430.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Alto
6	6	390.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
7	7	489.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Normal
8	8	399.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Normal
9	9	370.000,00	2,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Normal
10	10	435.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
11	11	450.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
12	12	360.000,00	2,00	0,00	[x] sim	[] Não	1,00	Normal
13	13	350.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Baixo
14	14	650.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Alto
15	15	725.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Alto
16	16	450.000,00	3,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Normal
17	17	435.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
18	18	639.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	2,00	Alto
19	19	690.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	2,00	Alto
20	20	665.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	2,00	Alto
21	21	350.000,00	2,00	0,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo
22	22	430.000,00	2,00	0,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Normal
23	23	640.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	2,00	Alto
24	24	380.000,00	2,00	0,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Baixo
25	25	390.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Baixo
26	26	600.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Alto
27	27	380.000,00	2,00	0,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo
28	28	300.000,00	2,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
29	29	450.000,00	2,00	2,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
30	30	325.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Baixo
31	31	380.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Baixo
32	32	420.000,00	3,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Normal
33	33	350.000,00	3,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo
34	34	335.000,00	3,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
35	35	335.000,00	3,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
36	36	400.000,00	3,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
37	37	370.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Normal
39	38	490.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Alto
41	39	450.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
42	40	399.000,00	3,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



43	41	295.000,00	2,00	1,00	[]Não	[]Não	1,00	Baixo
44	42	287.000,00	2,00	0,00	[x]sim	[]Não	1,00	Baixo
45	43	649.000,00	3,00	1,00	[x]sim	[]Não	1,00	Alto
46	44	420.000,00	2,00	1,00	[x]sim	[]Não	2,00	Normal
47	45	420.000,00	2,00	1,00	[x]sim	[]Não	1,00	Normal
48	46	530.000,00	2,00	2,00	[x]sim	[]Não	2,00	Alto
50	47	450.000,00	2,00	1,00	[x]sim	[]Não	2,00	Alto
51	48	360.000,00	2,00	1,00	[x]sim	[]Não	1,00	Baixo

Nº Am.	«Valor Unitário»	«Área útil»	«Fonte»	«Bairro»
1	5.344,83	58,00	Duda Imóveis (048) 39538888	Saco dos Limões
2	6.901,41	71,00	Duda Imóveis (048) 39538888	Saco dos Limões
3	4.795,65	59,43	Brognoli (048) 30295000	Saco dos Limões
«4»	4.220,34	59,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
5	5.890,41	73,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
6	5.975,18	65,27	Liderança Imob. (048) 32322490	Saco dos Limões
7	5.433,94	89,99	Liderança Imob. (048) 32322490	Saco dos Limões
8	4.483,15	89,00	Pense Imóveis (048) 41414542	Saco dos Limões
9	6.379,31	58,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Saco dos Limões
10	5.576,92	78,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
11	6.617,65	68,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
12	4.854,37	74,16	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
13	3.774,40	92,73	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
14	6.223,67	104,44	Gralha Imóveis (048) 30288383	Carvoeira
15	6.943,11	104,42	Gralha Imóveis (048) 30288383	Carvoeira
16	5.495,18	81,89	Gralha Imóveis (048) 30288383	Carvoeira
17	6.397,06	68,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
18	8.510,92	75,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
19	8.584,22	80,38	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
20	8.750,00	76,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
21	4.913,66	71,23	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
22	6.472,00	66,44	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
23	7.970,11	80,30	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
24	5.846,15	65,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
25	5.064,94	77,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
26	6.521,74	92,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Carvoeira
27	5.588,24	68,00	Dimensão Imóveis (048) 30288008	Carvoeira
28	5.263,16	57,00	Paulo Jeremias Imóveis (048) 984933227	Saco dos Limões
29	4.591,84	98,00	Liderança Imob. (048) 32322490	Saco dos Limões
30	5.603,45	58,00	Paulo Roberto Lead (048) 30244800	Saco dos Limões
31	5.428,57	70,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Carvoeira
32	4.590,16	91,50	Brognoli (048) 30295000	Carvoeira
33	4.279,78	81,78	Remax Qualiê Imobiliária (048) 32118000	Carvoeira
34	4.187,50	80,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Carvoeira
35	3.988,10	84,00	Mauricio Schaeffer (048) 84057545	Saco dos Limões



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

36	4.347,83	92,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Saco dos Limões
37	5.781,00	64,00	Clovis D Ghorzi (048) 996576075	Saco dos Limões
39	4.900,00	100,00	Brognoli (048) 30295000	Saco dos Limões
41	6.279,65	71,66	Diogo Imóveis (048) 999714320	Saco dos Limões
42	4.483,15	89,00	Leonardo Piasseta (048) 99269629	Saco dos Limões
43	5.059,17	58,31	Brognoli (048) 30295000	Saco dos Limões
44	3.224,72	89,00	L. Forte (048) 984036880	Saco dos Limões
45	6.065,42	107,00	Maurício Silveira (048) 96390206	Carvoeira
46	5.588,08	75,16	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
47	6.086,96	69,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
48	8.281,25	64,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
50	6.081,08	74,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
51	5.373,13	67,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões

Amostragens e variáveis marcadas com "α" e "β" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor do Imóvel

Variáveis Independentes :

- Elemento (variável não utilizada no modelo)

- Quartos

- Suíte

- Padrão

Opções : Alto|Normal

- Cobertura

Opções : Sim|Não

- Bairro (variável não utilizada no modelo)

- Informante (variável não utilizada no modelo)



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

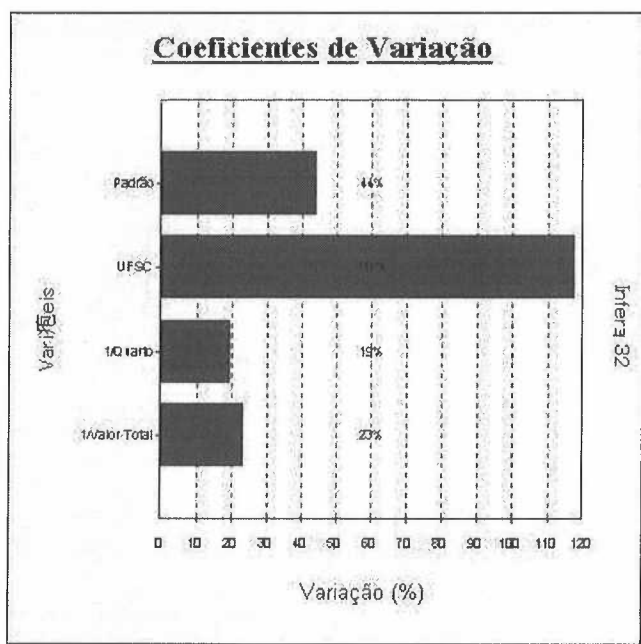
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 47
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 43
Desvio padrão da regressão : $2,1493 \times 10^{-7}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Total	$2,4208 \times 10^{-6}$	$5,5964 \times 10^{-7}$	23,12%
1/Quarto	0,4290	0,0832	19,41%
UFSC	0	0,4997	117,45%
Padrão	2	0,8965	44,36%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

Distribuição das Variáveis



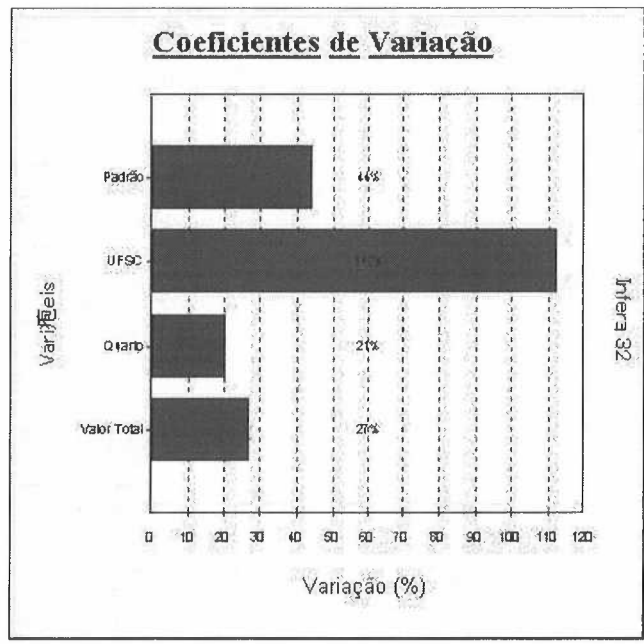


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Coordenadoria de Engenharia
 Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Total	438234,04	1,1539x10 ⁵	285000,00	725000,00	440000,00	26,3317
Quarto	2,43	0,4997	2,00	3,00	1,00	20,6044
UFSC	0,4255	0,4997	0,0000	1,0000	1,0000	117,4456
Padrão	2,0212	0,8965	1,0000	3,0000	2,0000	44,3579

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos

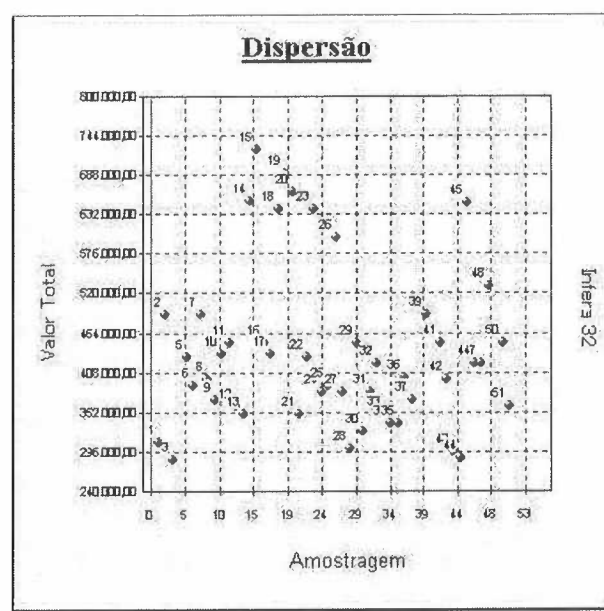


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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



Dispersão em Torno da Média

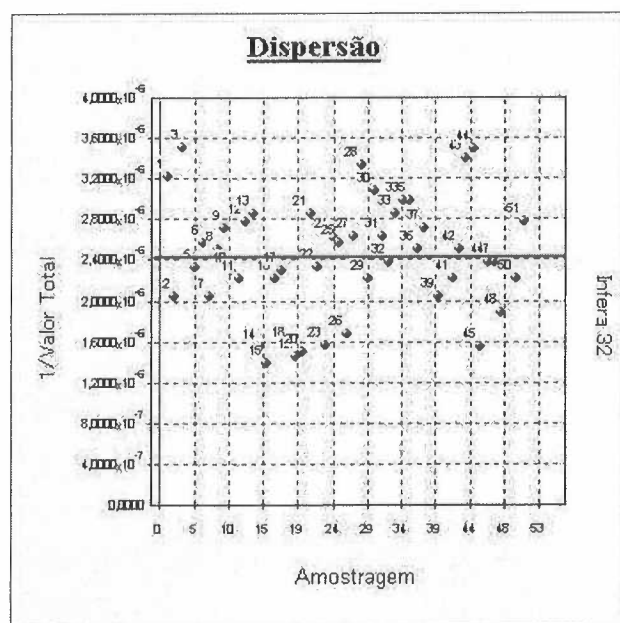


Tabela de valores estimados e observados



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Valores para a variável Valor do Imóvel.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	310.000,00	314.432,09	4.432,09	1,4297 %
2	490.000,00	457.098,57	-32.901,43	-6,7146 %
3	285.000,00	314.432,09	29.432,09	10,3270 %
5	430.000,00	457.098,57	27.098,57	6,3020 %
6	390.000,00	457.098,57	67.098,57	17,2048 %
7	489.000,00	478.392,81	-10.607,19	-2,1692 %
8	399.000,00	478.392,81	79.392,81	19,8979 %
9	370.000,00	420.687,45	50.687,45	13,6993 %
10	435.000,00	457.098,57	22.098,57	5,0801 %
11	450.000,00	457.098,57	7.098,57	1,5775 %
12	360.000,00	372.574,85	12.574,85	3,4930 %
13	350.000,00	345.589,34	-4.410,66	-1,2602 %
14	650.000,00	627.344,74	-22.655,26	-3,4854 %
15	725.000,00	627.344,74	-97.655,26	-13,4697 %
16	450.000,00	478.392,81	28.392,81	6,3095 %
17	435.000,00	457.098,57	22.098,57	5,0801 %
18	639.000,00	627.344,74	-11.655,26	-1,8240 %
19	690.000,00	627.344,74	-62.655,26	-9,0805 %
20	665.000,00	627.344,74	-37.655,26	-5,6624 %
21	350.000,00	348.022,90	-1.977,10	-0,5649 %
22	430.000,00	420.687,45	-9.312,55	-2,1657 %
23	640.000,00	627.344,74	-12.655,26	-1,9774 %
24	380.000,00	348.022,90	-31.977,10	-8,4150 %
25	390.000,00	386.601,19	-3.398,81	-0,8715 %
26	600.000,00	627.344,74	27.344,74	4,5575 %
27	380.000,00	348.022,90	-31.977,10	-8,4150 %
28	300.000,00	314.432,09	14.432,09	4,8107 %
29	450.000,00	457.098,57	7.098,57	1,5775 %
30	325.000,00	314.432,09	-10.567,91	-3,2517 %
31	380.000,00	348.022,90	-31.977,10	-8,4150 %
32	420.000,00	478.392,81	58.392,81	13,9031 %
33	350.000,00	386.601,19	36.601,19	10,4575 %
34	335.000,00	345.589,34	10.589,34	3,1610 %
35	335.000,00	345.589,34	10.589,34	3,1610 %
36	400.000,00	345.589,34	-54.410,66	-13,6027 %
37	370.000,00	372.574,85	2.574,85	0,6959 %
39	490.000,00	526.043,71	36.043,71	7,3559 %
41	450.000,00	457.098,57	7.098,57	1,5775 %
42	399.000,00	386.601,19	-12.398,81	-3,1075 %
43	295.000,00	314.432,09	19.432,09	6,5871 %
44	287.000,00	314.432,09	27.432,09	9,5582 %
45	649.000,00	526.043,71	-122.956,29	-18,9455 %
46	420.000,00	372.574,85	-47.425,15	-11,2917 %



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

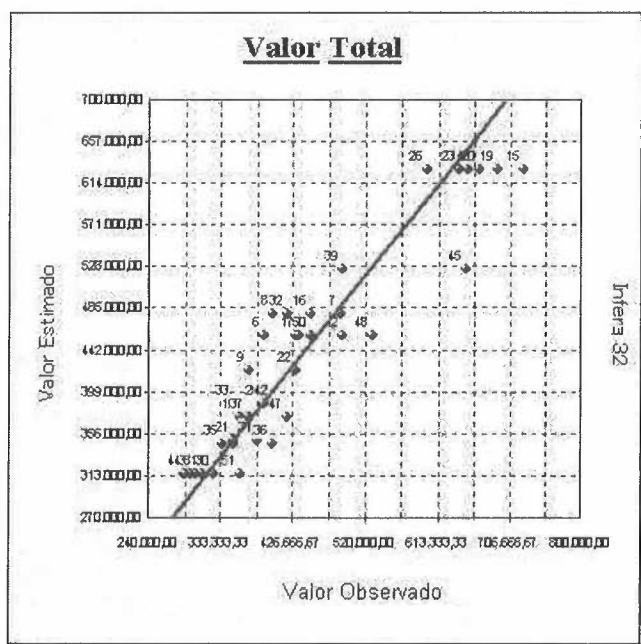
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

47	420.000,00	372.574,85	-47.425,15	-11,2917 %
48	530.000,00	457.098,57	-72.901,43	-13,7550 %
50	450.000,00	457.098,57	7.098,57	1,5775 %
51	360.000,00	314.432,09	-45.567,91	-12,6578 %

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$1/[\text{Valor Total}] = 2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}]$

Modelo para a Variável Dependente

$[\text{Valor Total}] = 1 / (2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}])$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Quarto	$b_1 = 1,7203 \times 10^{-6}$	$4,3520 \times 10^{-7}$	$1,1539 \times 10^{-6}$	$2,2868 \times 10^{-6}$
UFSC	$b_2 = -3,0696 \times 10^{-7}$	$7,2337 \times 10^{-8}$	$-4,0111 \times 10^{-7}$	$-2,1281 \times 10^{-7}$
Padrão	$b_3 = -4,9631 \times 10^{-7}$	$3,5525 \times 10^{-8}$	$-5,4255 \times 10^{-7}$	$-4,5007 \times 10^{-7}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9285
 Valor t calculado : 16,40
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,017 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8621
 Coeficiente r² ajustado : 0,8525

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Total	Quarto	UFSC	Padrão
Valor Total	$1,1377 \times 10^{-4}$	$2,8984 \times 10^{-10}$	$4,9780 \times 10^{-5}$	$4,3527 \times 10^{-5}$	$2,1130 \times 10^{-4}$
Quarto	20,1666	$4,9780 \times 10^{-5}$	8,9722	7,6666	40,5000
UFSC	20,0000	$4,3527 \times 10^{-5}$	7,6666	20,0000	40,0000
Padrão	95,0000	$2,1130 \times 10^{-4}$	40,5000	40,0000	229,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,2420 \times 10^{-11}$	3	$4,1402 \times 10^{-12}$	89,62
Residual	$1,9865 \times 10^{-12}$	43	$4,6199 \times 10^{-14}$	
Total	$1,4407 \times 10^{-11}$	46	$3,1320 \times 10^{-13}$	

F Calculado : 89,62



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

F Tabelado : 3,639 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $1,6 \times 10^{-16}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor Total	Quarto	UFSC	Padrão
Valor Total	1,0000	0,4478	-0,3800	-0,8090
Quarto	0,4478	1,0000	-0,4778	-0,0764
UFSC	-0,3800	-0,4778	1,0000	-0,0206
Padrão	-0,8090	-0,0764	-0,0206	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Total	Quarto	UFSC	Padrão
Valor Total	¥	3,284	-2,694	-9,026
Quarto	3,284	¥	-3,566	-0,502
UFSC	-2,694	-3,566	¥	-0,1354
Padrão	-9,026	-0,502	-0,1354	¥

Valor t tabelado (t crítico) : 2,017 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3016

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Quarto	b1	4,522	$4,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
UFSC	b2	-4,841	$1,7 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão	b3	-14,04	$1,2 \times 10^{-15}\%$	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)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8501$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Quarto	b1	3,953	$1,4 \times 10^{-2}\%$
UFSC	b2	-4,243	$5,8 \times 10^{-3}\%$
Padrão	b3	-13,97	$6,9 \times 10^{-16}\%$

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Total].

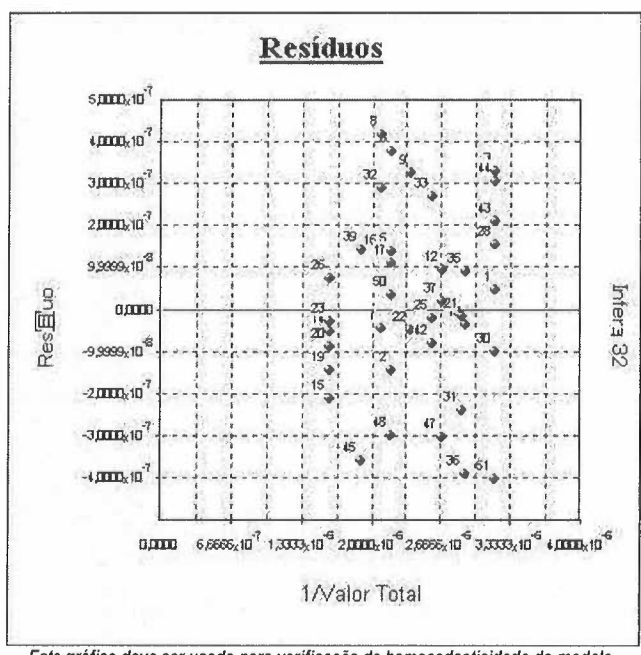
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	$3,2258 \times 10^{-6}$	$3,1803 \times 10^{-6}$	$4,5469 \times 10^{-8}$	0,2115	0,2193	$2,0674 \times 10^{-15}$
2	$2,0408 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$-1,4689 \times 10^{-7}$	-0,6834	-0,7088	$2,1578 \times 10^{-14}$
3	$3,5087 \times 10^{-6}$	$3,1803 \times 10^{-6}$	$3,2843 \times 10^{-7}$	1,5280	1,5840	$1,0786 \times 10^{-13}$
5	$2,3255 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$1,3786 \times 10^{-7}$	0,6414	0,6652	$1,9007 \times 10^{-14}$
6	$2,5641 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$3,7639 \times 10^{-7}$	1,7511	1,8161	$1,4166 \times 10^{-13}$
7	$2,0449 \times 10^{-6}$	$2,0903 \times 10^{-6}$	$-4,5342 \times 10^{-8}$	-0,2109	-0,2176	$2,0559 \times 10^{-15}$
8	$2,5062 \times 10^{-6}$	$2,0903 \times 10^{-6}$	$4,1593 \times 10^{-7}$	1,9351	1,9961	$1,7300 \times 10^{-13}$
9	$2,7027 \times 10^{-6}$	$2,3770 \times 10^{-6}$	$3,2564 \times 10^{-7}$	1,5150	1,6021	$1,0604 \times 10^{-13}$
10	$2,2988 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$1,1113 \times 10^{-7}$	0,5170	0,5362	$1,2351 \times 10^{-14}$
11	$2,2222 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$3,4510 \times 10^{-8}$	0,1605	0,1665	$1,1909 \times 10^{-15}$
12	$2,7777 \times 10^{-6}$	$2,6840 \times 10^{-6}$	$9,3753 \times 10^{-8}$	0,4361	0,4457	$8,7896 \times 10^{-15}$
13	$2,8571 \times 10^{-6}$	$2,8936 \times 10^{-6}$	$-3,6464 \times 10^{-8}$	-0,1696	-0,1833	$1,3296 \times 10^{-15}$
14	$1,5384 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-5,5558 \times 10^{-8}$	-0,2584	-0,2701	$3,0867 \times 10^{-15}$
15	$1,3793 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-2,1470 \times 10^{-7}$	-0,9989	-1,0438	$4,6100 \times 10^{-14}$
16	$2,2222 \times 10^{-6}$	$2,0903 \times 10^{-6}$	$1,3188 \times 10^{-7}$	0,6136	0,6329	$1,7394 \times 10^{-14}$
17	$2,2988 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$1,1113 \times 10^{-7}$	0,5170	0,5362	$1,2351 \times 10^{-14}$
18	$1,5649 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-2,9074 \times 10^{-8}$	-0,1352	-0,1413	$8,4533 \times 10^{-16}$
19	$1,4492 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-1,4474 \times 10^{-7}$	-0,6734	-0,7037	$2,0950 \times 10^{-14}$
20	$1,5037 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-9,0260 \times 10^{-8}$	-0,4199	-0,4388	$8,1469 \times 10^{-15}$
21	$2,8571 \times 10^{-6}$	$2,8733 \times 10^{-6}$	$-1,6231 \times 10^{-8}$	-0,0755	-0,0807	$2,6345 \times 10^{-16}$
22	$2,3255 \times 10^{-6}$	$2,3770 \times 10^{-6}$	$-5,1480 \times 10^{-8}$	-0,2395	-0,2532	$2,6502 \times 10^{-15}$
23	$1,5625 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-3,1519 \times 10^{-8}$	-0,1466	-0,1532	$9,9350 \times 10^{-16}$
24	$2,6315 \times 10^{-6}$	$2,8733 \times 10^{-6}$	$-2,4179 \times 10^{-7}$	-1,1249	-1,2029	$5,8464 \times 10^{-14}$
25	$2,5641 \times 10^{-6}$	$2,5866 \times 10^{-6}$	$-2,2542 \times 10^{-8}$	-0,1048	-0,1099	$5,0815 \times 10^{-16}$
26	$1,6666 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$7,2646 \times 10^{-8}$	0,3379	0,3531	$5,2775 \times 10^{-15}$
27	$2,6315 \times 10^{-6}$	$2,8733 \times 10^{-6}$	$-2,4179 \times 10^{-7}$	-1,1249	-1,2029	$5,8464 \times 10^{-14}$
28	$3,3333 \times 10^{-6}$	$3,1803 \times 10^{-6}$	$1,5299 \times 10^{-7}$	0,7118	0,7379	$2,3407 \times 10^{-14}$
29	$2,2222 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$3,4510 \times 10^{-8}$	0,1605	0,1665	$1,1909 \times 10^{-15}$
30	$3,0769 \times 10^{-6}$	$3,1803 \times 10^{-6}$	$-1,0341 \times 10^{-7}$	-0,4811	-0,4987	$1,0694 \times 10^{-14}$
31	$2,6315 \times 10^{-6}$	$2,8733 \times 10^{-6}$	$-2,4179 \times 10^{-7}$	-1,1249	-1,2029	$5,8464 \times 10^{-14}$
32	$2,3809 \times 10^{-6}$	$2,0903 \times 10^{-6}$	$2,9061 \times 10^{-7}$	1,3521	1,3947	$8,4459 \times 10^{-14}$



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

33	2,8571x10 ⁻⁶	2,5866x10 ⁻⁶	2,7049x10 ⁻⁷	1,2584	1,3198	7,3169x10 ⁻¹⁴
34	2,9850x10 ⁻⁶	2,8936x10 ⁻⁶	9,1466x10 ⁻⁸	0,4255	0,4599	8,3661x10 ⁻¹⁵
35	2,9850x10 ⁻⁶	2,8936x10 ⁻⁶	9,1466x10 ⁻⁸	0,4255	0,4599	8,3661x10 ⁻¹⁵
36	2,5000x10 ⁻⁶	2,8936x10 ⁻⁶	-3,9360x10 ⁻⁷	-1,8312	-1,9794	1,5492x10 ⁻¹³
37	2,7027x10 ⁻⁶	2,6840x10 ⁻⁶	1,8678x10 ⁻⁸	0,0869	0,0888	3,4887x10 ⁻¹⁶
39	2,0408x10 ⁻⁶	1,9009x10 ⁻⁶	1,3983x10 ⁻⁷	0,6505	0,6947	1,9553x10 ⁻¹⁴
41	2,2222x10 ⁻⁶	2,1877x10 ⁻⁶	3,4510x10 ⁻⁸	0,1605	0,1665	1,1909x10 ⁻¹⁵
42	2,5062x10 ⁻⁶	2,5866x10 ⁻⁶	-8,0379x10 ⁻⁸	-0,3739	-0,3922	6,4608x10 ⁻¹⁵
43	3,3898x10 ⁻⁶	3,1803x10 ⁻⁶	2,0949x10 ⁻⁷	0,9746	1,0104	4,3887x10 ⁻¹⁴
44	3,4843x10 ⁻⁶	3,1803x10 ⁻⁶	3,0398x10 ⁻⁷	1,4142	1,4661	9,2406x10 ⁻¹⁴
45	1,5408x10 ⁻⁶	1,9009x10 ⁻⁶	-3,6015x10 ⁻⁷	-1,6755	-1,7892	1,2970x10 ⁻¹³
46	2,3809x10 ⁻⁶	2,6840x10 ⁻⁶	-3,0307x10 ⁻⁷	-1,4100	-1,4410	9,1852x10 ⁻¹⁴
47	2,3809x10 ⁻⁶	2,6840x10 ⁻⁶	-3,0307x10 ⁻⁷	-1,4100	-1,4410	9,1852x10 ⁻¹⁴
48	1,8867x10 ⁻⁶	2,1877x10 ⁻⁶	-3,0091x10 ⁻⁷	-1,4000	-1,4520	9,0552x10 ⁻¹⁴
50	2,2222x10 ⁻⁶	2,1877x10 ⁻⁶	3,4510x10 ⁻⁸	0,1605	0,1665	1,1909x10 ⁻¹⁵
51	2,7777x10 ⁻⁶	3,1803x10 ⁻⁶	-4,0255x10 ⁻⁷	-1,8728	-1,9415	1,6205x10 ⁻¹³

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

Coordenadoria de Engenharia

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

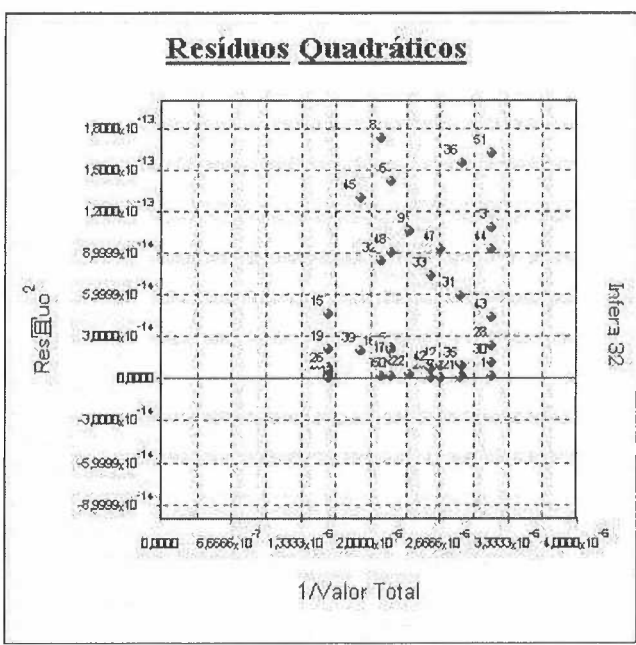


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor Total].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	4,8866x10 ⁻⁸	4,7246x10 ⁻¹⁴	0,2091	0,2168
2	-1,5800x10 ⁻⁷	4,6746x10 ⁻¹⁴	-0,6794	-0,7046
3	3,5297x10 ⁻⁷	4,4538x10 ⁻¹⁴	1,5562	1,6133
5	1,4830x10 ⁻⁷	4,6812x10 ⁻¹⁴	0,6372	0,6608
6	4,0486x10 ⁻⁷	4,3670x10 ⁻¹⁴	1,8011	1,8680
7	-4,8249x10 ⁻⁸	4,7246x10 ⁻¹⁴	-0,2086	-0,2151
8	4,4259x10 ⁻⁷	4,2915x10 ⁻¹⁴	2,0077	2,0711
9	3,6417x10 ⁻⁷	4,4475x10 ⁻¹⁴	1,5441	1,6329
10	1,1954x10 ⁻⁷	4,6982x10 ⁻¹⁴	0,5127	0,5317
11	3,7121x10 ⁻⁸	4,7268x10 ⁻¹⁴	0,1587	0,1646
12	9,7925x10 ⁻⁸	4,7080x10 ⁻¹⁴	0,4320	0,4415
13	-4,2606x10 ⁻⁸	4,7262x10 ⁻¹⁴	-0,1677	-0,1813
14	-6,0671x10 ⁻⁸	4,7218x10 ⁻¹⁴	-0,2556	-0,2671
15	-2,3447x10 ⁻⁷	4,6100x10 ⁻¹⁴	-0,9999	-1,0450



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

16	1,4034x10 ⁻⁷	4,6858x10 ⁻¹⁴	0,6092	0,6285
17	1,1954x10 ⁻⁷	4,6982x10 ⁻¹⁴	0,5127	0,5317
18	-3,1750x10 ⁻⁸	4,7277x10 ⁻¹⁴	-0,1337	-0,1397
19	-1,5806x10 ⁻⁷	4,6754x10 ⁻¹⁴	-0,6694	-0,6995
20	-9,8567x10 ⁻⁸	4,7087x10 ⁻¹⁴	-0,4159	-0,4346
21	-1,8559x10 ⁻⁸	4,7291x10 ⁻¹⁴	-0,0746	-0,0798
22	-5,7571x10 ⁻⁸	4,7228x10 ⁻¹⁴	-0,2368	-0,2505
23	-3,4420x10 ⁻⁸	4,7273x10 ⁻¹⁴	-0,1449	-0,1514
24	-2,7647x10 ⁻⁷	4,5707x10 ⁻¹⁴	-1,1309	-1,2093
25	-2,4795x10 ⁻⁸	4,7285x10 ⁻¹⁴	-0,1036	-0,1087
26	7,9332x10 ⁻⁸	4,7161x10 ⁻¹⁴	0,3345	0,3495
27	-2,7647x10 ⁻⁷	4,5707x10 ⁻¹⁴	-1,1309	-1,2093
28	1,6442x10 ⁻⁷	4,6700x10 ⁻¹⁴	0,7079	0,7339
29	3,7121x10 ⁻⁸	4,7268x10 ⁻¹⁴	0,1587	0,1646
30	-1,1113x10 ⁻⁷	4,7025x10 ⁻¹⁴	-0,4768	-0,4943
31	-2,7647x10 ⁻⁷	4,5707x10 ⁻¹⁴	-1,1309	-1,2093
32	3,0925x10 ⁻⁷	4,5159x10 ⁻¹⁴	1,3675	1,4107
33	2,9752x10 ⁻⁷	4,5382x10 ⁻¹⁴	1,2697	1,3316
34	1,0687x10 ⁻⁷	4,7066x10 ⁻¹⁴	0,4216	0,4557
35	1,0687x10 ⁻⁷	4,7066x10 ⁻¹⁴	0,4216	0,4557
36	-4,5989x10 ⁻⁷	4,2989x10 ⁻¹⁴	-1,8983	-2,0520
37	1,9509x10 ⁻⁸	4,7290x10 ⁻¹⁴	0,0858	0,0877
39	1,5945x10 ⁻⁷	4,6768x10 ⁻¹⁴	0,6466	0,6904
41	3,7121x10 ⁻⁸	4,7268x10 ⁻¹⁴	0,1587	0,1646
42	-8,8411x10 ⁻⁸	4,7129x10 ⁻¹⁴	-0,3702	-0,3883
43	2,2514x10 ⁻⁷	4,6176x10 ⁻¹⁴	0,9749	1,0106
44	3,2669x10 ⁻⁷	4,4934x10 ⁻¹⁴	1,4340	1,4866
45	-4,1068x10 ⁻⁷	4,3777x10 ⁻¹⁴	-1,7213	-1,8381
46	-3,1656x10 ⁻⁷	4,5014x10 ⁻¹⁴	-1,4284	-1,4599
47	-3,1656x10 ⁻⁷	4,5014x10 ⁻¹⁴	-1,4284	-1,4599
48	-3,2368x10 ⁻⁷	4,4979x10 ⁻¹⁴	-1,4188	-1,4715
50	3,7121x10 ⁻⁸	4,7268x10 ⁻¹⁴	0,1587	0,1646
51	-4,3263x10 ⁻⁷	4,3152x10 ⁻¹⁴	-1,9378	-2,0089

Resíduo x Resíduo Deletado

Laudo de Avaliação DIOESC, Florianópolis/SC – janeiro 2020 - 56-76

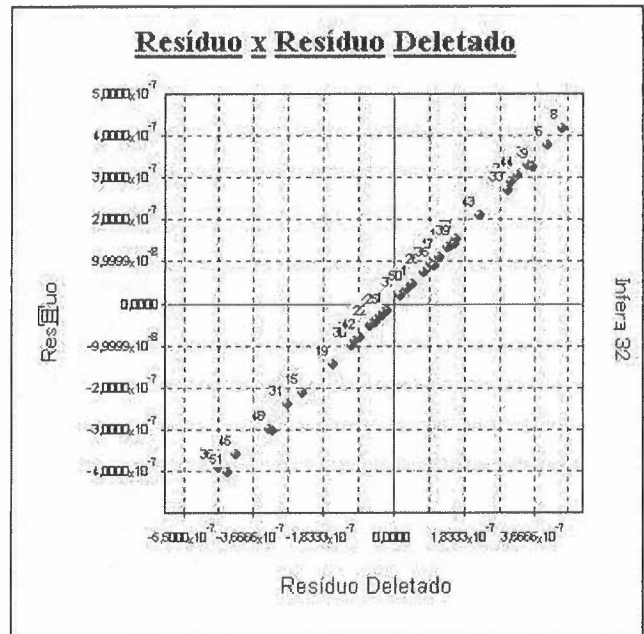


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

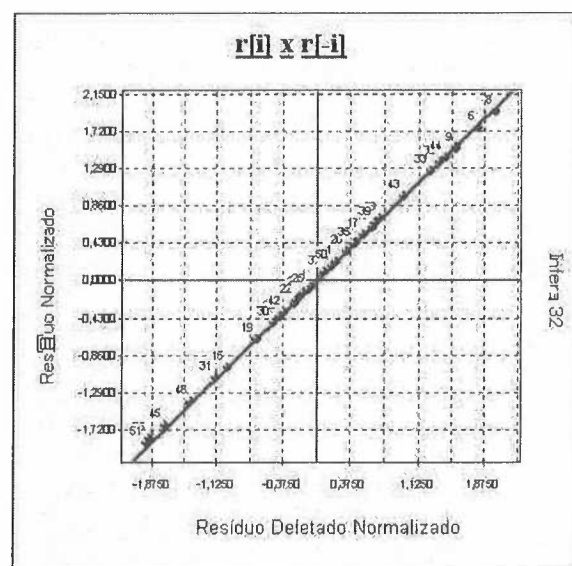
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

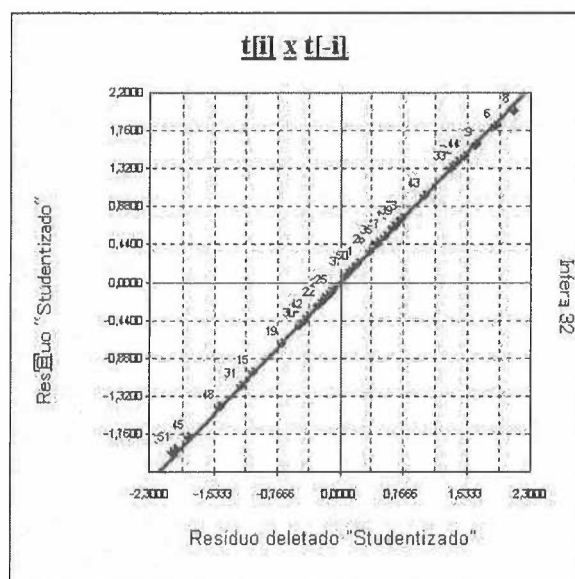
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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	: 52
Graus de liberdade	: 51
Valor médio	: -3,3360x10 ⁻¹⁹
Variância	: 5,8833x10 ⁻³
Desvio padrão	: 0,0767
Desvio médio	: 0,0657
Variância (não tendenciosa)	: 6,5092x10 ⁻³
Desvio padrão (não tend.)	: 0,0806
Valor mínimo	: -0,1255
Valor máximo	: 0,1601
Amplitude	: 0,2857
Número de classes	: 6
Intervalo de classes	: 0,0476

Momentos Centrais

Laudo de Avaliação DIOESC, Florianópolis/SC – janeiro 2020 - 58-76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Momento central de 1ª ordem : $1,5839 \times 10^{-25}$
 Momento central de 2ª ordem : $4,2267 \times 10^{-14}$
 Momento central de 3ª ordem : $-4,9804 \times 10^{-22}$
 Momento central de 4ª ordem : $-1,0596 \times 10^{-23}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0573	0	0
Curtose	-5934,4369	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-4,0255 \times 10^{-7}$	$-2,6614 \times 10^{-7}$	6	12,77	$-3,4389 \times 10^{-7}$
2	$-2,6614 \times 10^{-7}$	$-1,2972 \times 10^{-7}$	6	12,77	$-2,0528 \times 10^{-7}$
3	$-1,2972 \times 10^{-7}$	$6,6870 \times 10^{-9}$	11	23,40	$-5,1115 \times 10^{-8}$
4	$6,6870 \times 10^{-9}$	$1,4310 \times 10^{-7}$	15	31,91	$7,8892 \times 10^{-8}$
5	$1,4310 \times 10^{-7}$	$2,7951 \times 10^{-7}$	3	6,38	$2,1099 \times 10^{-7}$
6	$2,7951 \times 10^{-7}$	$4,1593 \times 10^{-7}$	6	12,77	$3,4016 \times 10^{-7}$

Histograma

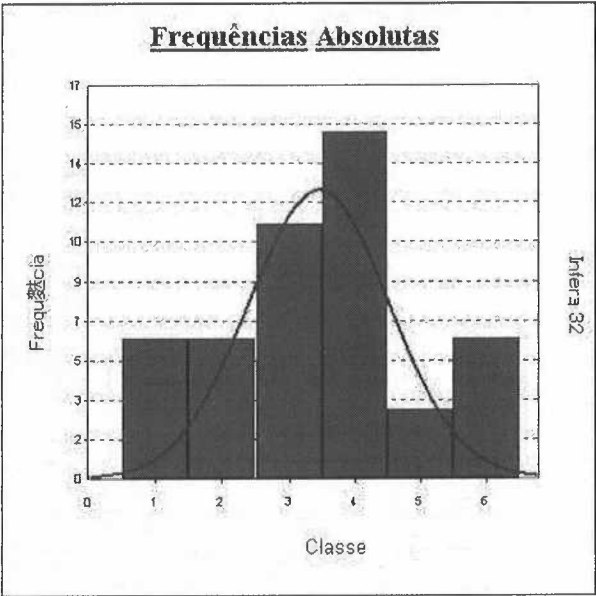


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

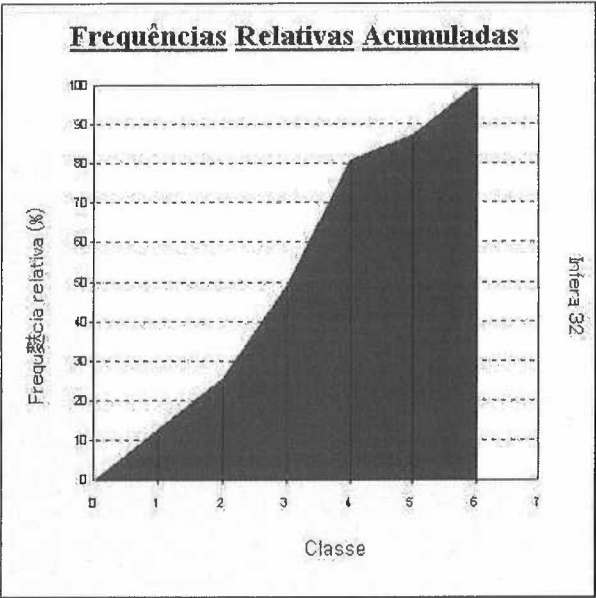
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

Coordenadoria de Engenharia

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 Total	Erro/Desvio Padrão(*)
4	2,4900x10 ⁵	5,3163

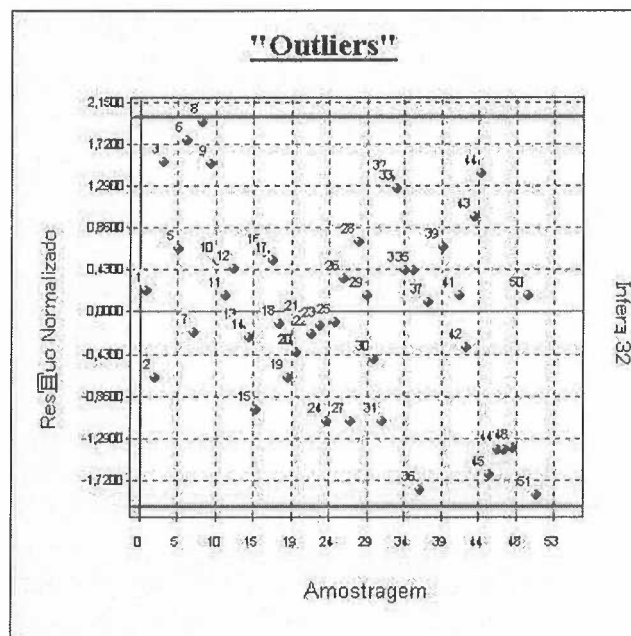
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

F tabelado : 5,613 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	8,9826x10 ⁻⁴	0,0695	Sim
2	9,5028x10 ⁻³	0,0703	Sim
3	0,0468	0,0695	Sim
5	8,3708x10 ⁻³	0,0703	Sim
6	0,0623	0,0703	Sim
7	7,5900x10 ⁻⁴	0,0602	Sim
8	0,0638	0,0602	Sim
9	0,0759	0,1058	Sim
10	5,4395x10 ⁻³	0,0703	Sim
11	5,2448x10 ⁻⁴	0,0703	Sim
12	2,2110x10 ⁻³	0,0426	Sim
13	1,4159x10 ⁻³	0,1441	Sim
14	1,6788x10 ⁻³	0,0842	Sim
15	0,0250	0,0842	Sim
16	6,4217x10 ⁻³	0,0602	Sim
17	5,4395x10 ⁻³	0,0703	Sim
18	4,5976x10 ⁻⁴	0,0842	Sim
19	0,0113	0,0842	Sim
20	4,4310x10 ⁻³	0,0842	Sim
21	2,3383x10 ⁻⁴	0,1254	Sim
22	1,8976x10 ⁻³	0,1058	Sim
23	5,4035x10 ⁻⁴	0,0842	Sim
24	0,0518	0,1254	Sim
25	3,0225x10 ⁻⁴	0,0908	Sim
26	2,8703x10 ⁻³	0,0842	Sim
27	0,0518	0,1254	Sim
28	0,0101	0,0695	Sim
29	5,2448x10 ⁻⁴	0,0703	Sim
30	4,6464x10 ⁻³	0,0695	Sim
31	0,0518	0,1254	Sim
32	0,0311	0,0602	Sim
33	0,0435	0,0908	Sim
34	8,9088x10 ⁻³	0,1441	Sim
35	8,9088x10 ⁻³	0,1441	Sim
36	0,1649	0,1441	Sim
37	8,7759x10 ⁻⁵	0,0426	Sim
39	0,0169	0,1230	Sim
41	5,2448x10 ⁻⁴	0,0703	Sim
42	3,8429x10 ⁻³	0,0908	Sim
43	0,0190	0,0695	Sim
44	0,0401	0,0695	Sim
45	0,1123	0,1230	Sim

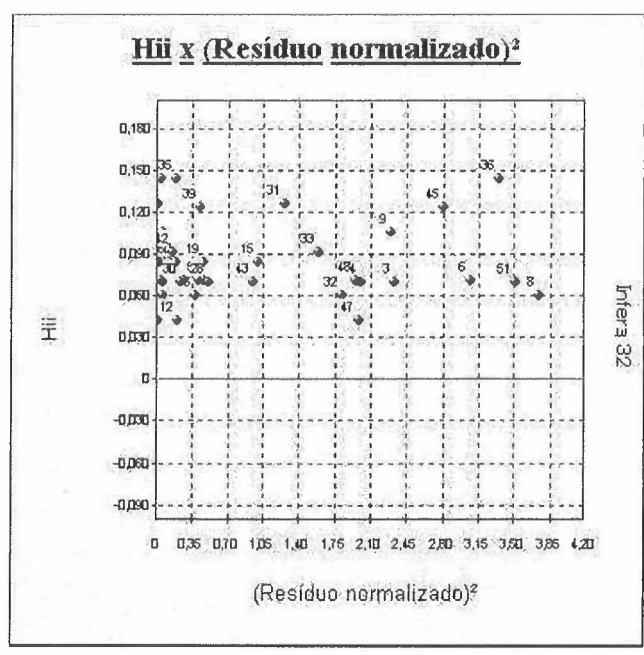


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 Diretoria de Gestão Patrimonial
 Coordenadoria de Engenharia
 Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

46	0,0231	0,0426	Sim
47	0,0231	0,0426	Sim
48	0,0398	0,0703	Sim
50	$5,2448 \times 10^{-4}$	0,0703	Sim
51	0,0704	0,0695	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.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	65,96 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,36 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
51	-4,0255x10 ⁻⁷	0,0305	0,0213	0,0305	9,2648x10 ⁻³
36	-3,9360x10 ⁻⁷	0,0335	0,0426	0,0122	9,0214x10 ⁻³
45	-3,6015x10 ⁻⁷	0,0469	0,0638	4,3560x10 ⁻³	0,0169
46	-3,0307x10 ⁻⁷	0,0793	0,0851	0,0154	5,8414x10 ⁻³
47	-3,0307x10 ⁻⁷	0,0793	0,1064	5,8414x10 ⁻³	0,0271
48	-3,0091x10 ⁻⁷	0,0808	0,1277	0,0256	0,0469
27	-2,4179x10 ⁻⁷	0,1303	0,1489	2,6467x10 ⁻³	0,0186
31	-2,4179x10 ⁻⁷	0,1303	0,1702	0,0186	0,0399
24	-2,4179x10 ⁻⁷	0,1303	0,1915	0,0399	0,0611
15	-2,1470x10 ⁻⁷	0,1589	0,2128	0,0325	0,0538
2	-1,4689x10 ⁻⁷	0,2472	0,2340	0,0344	0,0131
19	-1,4474x10 ⁻⁷	0,2503	0,2553	0,0162	4,9789x10 ⁻³
30	-1,0341x10 ⁻⁷	0,315	0,2766	0,0598	0,0386
20	-9,0260x10 ⁻⁸	0,337	0,2979	0,0606	0,0393
42	-8,0379x10 ⁻⁸	0,354	0,3191	0,0563	0,0350
14	-5,5558x10 ⁻⁸	0,398	0,3404	0,0788	0,0575
22	-5,1480x10 ⁻⁸	0,405	0,3617	0,0649	0,0436
7	-4,5342x10 ⁻⁸	0,416	0,3830	0,0547	0,0334
13	-3,6464x10 ⁻⁸	0,433	0,4043	0,0496	0,0283
23	-3,1519x10 ⁻⁸	0,442	0,4255	0,0374	0,0161
18	-2,9074x10 ⁻⁸	0,446	0,4468	0,0206	6,0895x10 ⁻⁴
25	-2,2542x10 ⁻⁸	0,458	0,4681	0,0114	9,8487x10 ⁻³
21	-1,6231x10 ⁻⁸	0,470	0,4894	1,8171x10 ⁻³	0,0194
37	1,8678x10 ⁻⁸	0,535	0,5106	0,0452	0,0239
29	3,4510x10 ⁻⁸	0,564	0,5319	0,0531	0,0318
11	3,4510x10 ⁻⁸	0,564	0,5532	0,0318	0,0105
41	3,4510x10 ⁻⁸	0,564	0,5745	0,0105	0,0106
50	3,4510x10 ⁻⁸	0,564	0,5957	0,0106	0,0319
1	4,5469x10 ⁻⁸	0,584	0,6170	0,0119	0,0332
26	7,2646x10 ⁻⁸	0,632	0,6383	0,0152	5,9844x10 ⁻³
35	9,1466x10 ⁻⁸	0,665	0,6596	0,0264	5,2064x10 ⁻³
34	9,1466x10 ⁻⁸	0,665	0,6809	5,2064x10 ⁻³	0,0160
12	9,3753x10 ⁻⁸	0,669	0,7021	0,0122	0,0334



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10	1,1113x10 ⁻⁷	0,697	0,7234	4,6816x10 ⁻³	0,0259
17	1,1113x10 ⁻⁷	0,697	0,7447	0,0259	0,0472
16	1,3188x10 ⁻⁷	0,730	0,7660	0,0144	0,0356
5	1,3786x10 ⁻⁷	0,739	0,7872	0,0265	0,0478
39	1,3983x10 ⁻⁷	0,742	0,8085	0,0448	0,0661
28	1,5299x10 ⁻⁷	0,762	0,8298	0,0468	0,0680
43	2,0949x10 ⁻⁷	0,835	0,8511	5,3488x10 ⁻³	0,0159
33	2,7049x10 ⁻⁷	0,896	0,8723	0,0448	0,0235
32	2,9061x10 ⁻⁷	0,912	0,8936	0,0394	0,0182
44	3,0398x10 ⁻⁷	0,921	0,9149	0,0277	6,4656x10 ⁻³
9	3,2564x10 ⁻⁷	0,935	0,9362	0,0202	1,0520x10 ⁻³
3	3,2843x10 ⁻⁷	0,937	0,9574	5,7765x10 ⁻⁴	0,0206
6	3,7639x10 ⁻⁷	0,960	0,9787	2,5928x10 ⁻³	0,0186
8	4,1593x10 ⁻⁷	0,974	1,0000	5,2113x10 ⁻³	0,0264

Maior diferença obtida : 0,0788

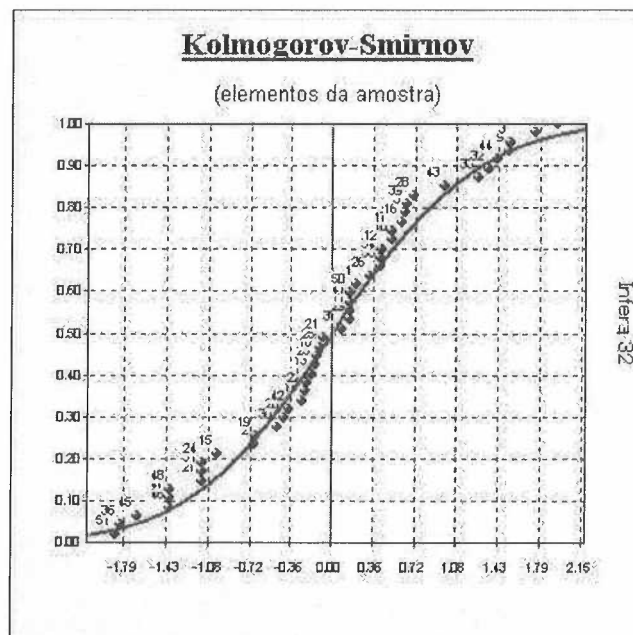
Valor crítico : 0,2020 (para o nível de significância de 5 %)

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





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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 .. : 24
Número de elementos negativos . : 23
Número de sequências : 20
Média da distribuição de sinais : 23,5
Desvio padrão : 3,428

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -1,1772
Limite superior . : -1,4723
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)

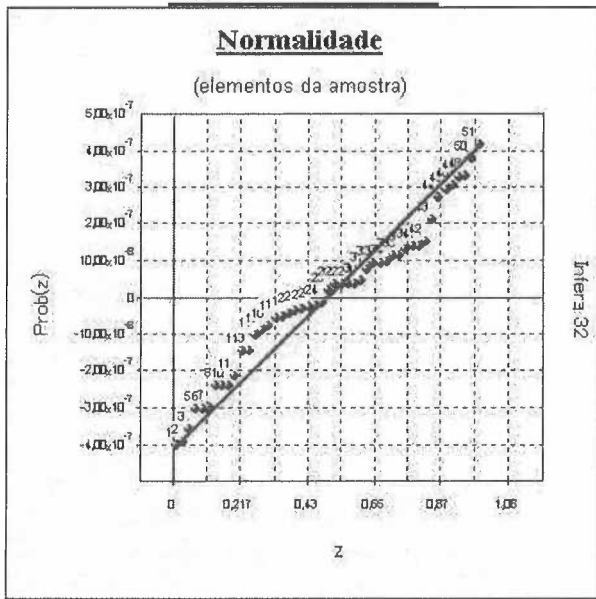
Valor z (calculado) : 0,1459
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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
 Coordenadoria de Engenharia
 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) : 1,5232
 (nível de significância de 5,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,42
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,58
 Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,67 4-DU = 2,33

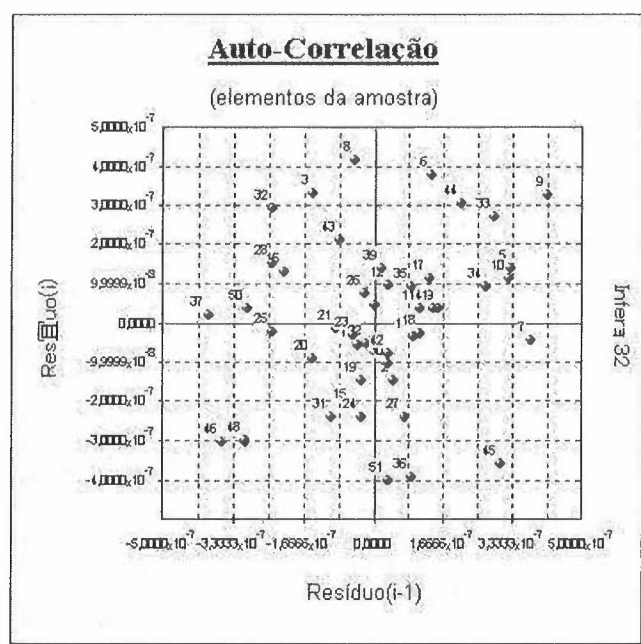
Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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.



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

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 :

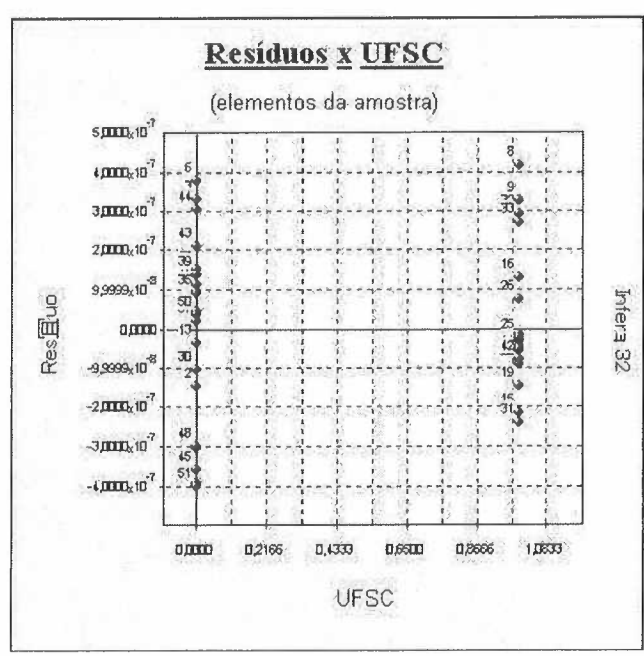
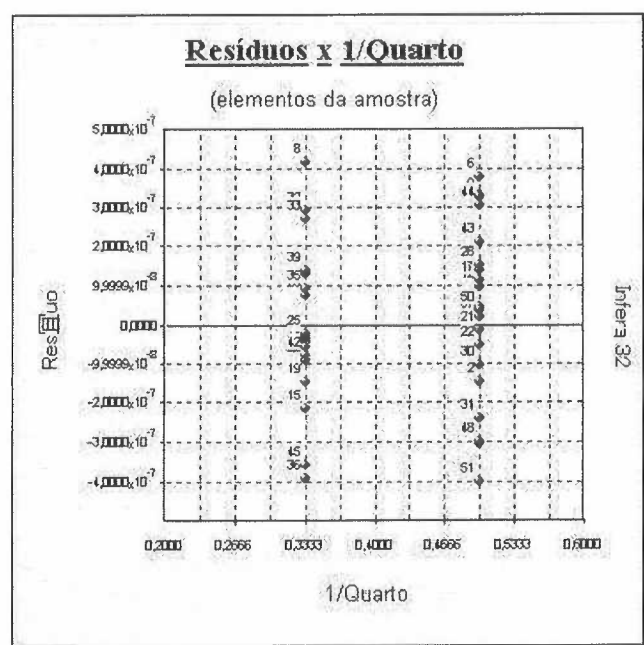


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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



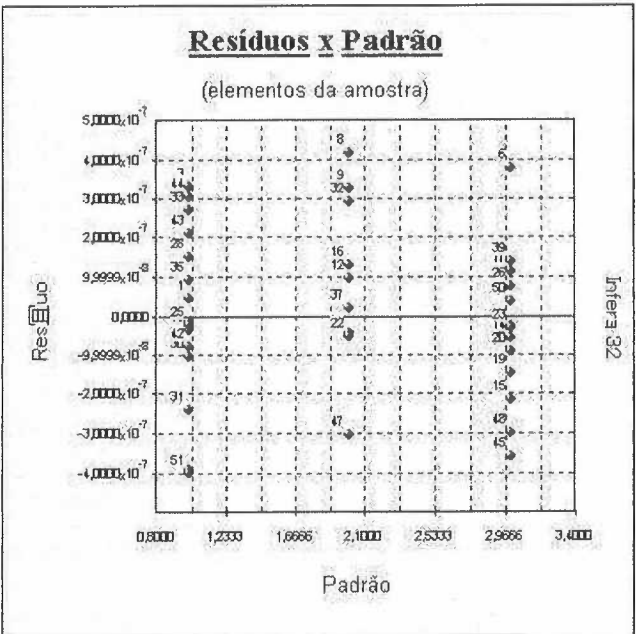


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

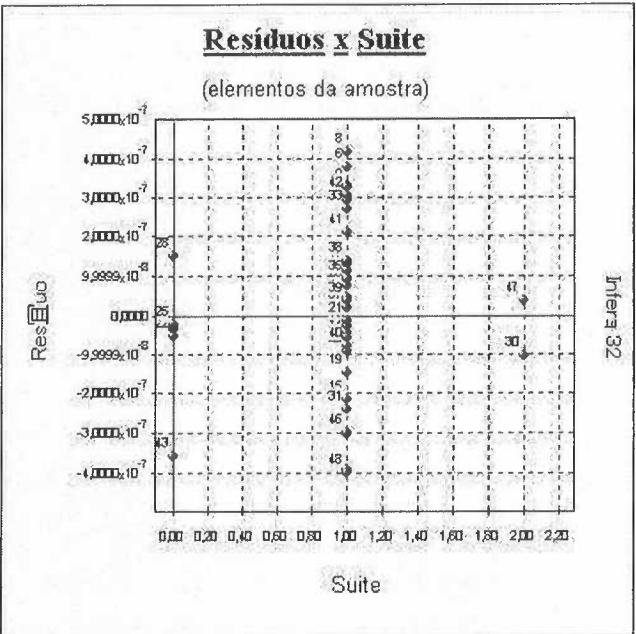
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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



Resíduos x Variáveis Omitidas



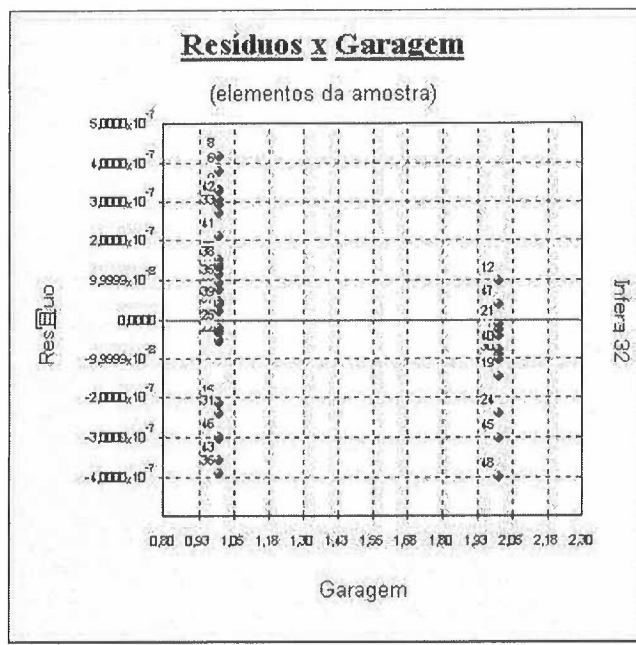
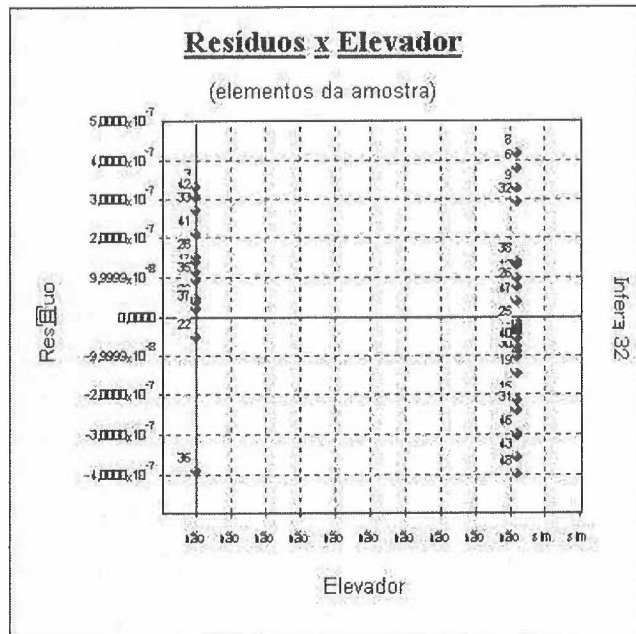


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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





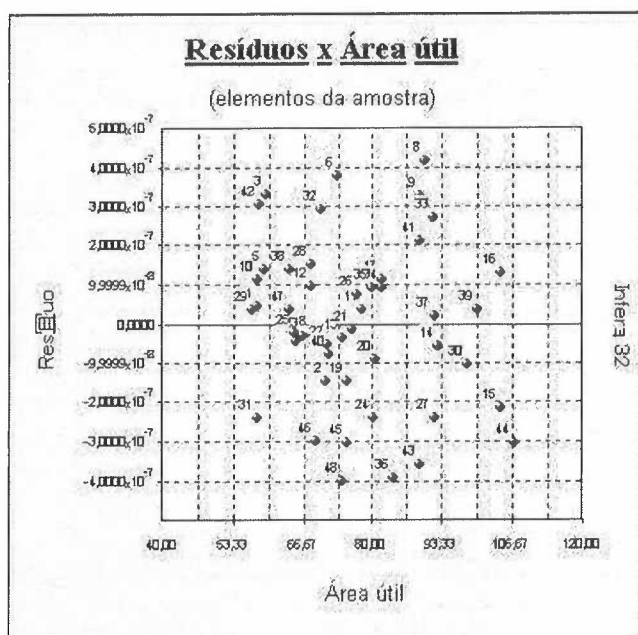
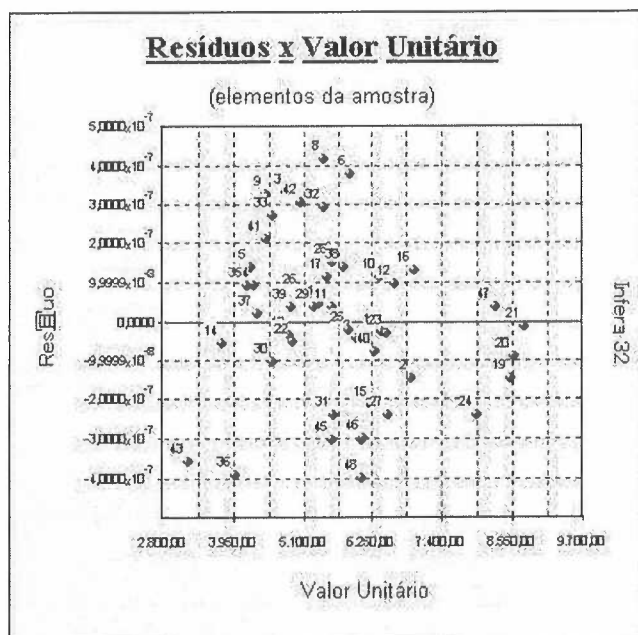
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

Coordenadoria de Engenharia

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
Quarto	2,00	3,00	3,00
UFSC	Não	Sim	Não
Padrão	Baixo	Alto	Alto

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

Formação dos Valores (2 Quartos)

Variáveis independentes :

- Quarto = 2,00
- UFSC = Não
- Padrão = Alto

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Elemento = ???
- Suite = 1,00
- Elevador = sim
- Garagem = 1,00
- Valor Unitário = ???
- Área útil = 100,00
- Fonte = ???
- Bairro = ???

Estima-se Valor Total do Apartamento = R\$ 457.098,57

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Total}] = 1 / (2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}])$$

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

Mínimo : R\$ 442.105,06
Máximo : R\$ 473.144,76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Formação dos Valores (3 Quartos)

Variáveis independentes :

- Quarto = 3,00
- UFSC = Não
- Padrão = Alto

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Elemento = ???
- Suite = 1,00
- Elevador = sim
- Garagem = 1,00
- Valor Unitário = ???
- Área útil = 100,00
- Fonte = ???
- Bairro = ???

Estima-se Valor Total do Apartamento = R\$ 526.043,71

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Total}] = 1 / (2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}])$$

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

Mínimo : R\$ 500.220,51
Máximo : R\$ 554.678,20



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

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	Aprovada (*)
Quarto	2,00	3,00	3,00	Dentro do intervalo	Aprovada
UFSC	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão	Baixo	Alto	Alto	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	Maior variação	Aprovada (**)
Quarto	457.098,57	526.043,71	526.043,71	Dentro do intervalo	Aprovada
UFSC	526.043,71	627.344,74	526.043,71	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão	345.589,34	526.043,71	526.043,71	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.

Intervalos de Confiança (2 Quartos)

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 (%)
Quarto	448.856,22	465.649,30	16.793,08	3,67
UFSC	448.878,15	465.625,70	16.747,55	3,66
Padrão	447.834,83	466.753,66	18.918,83	4,14
E(Valor Total)	403.691,63	526.791,13	123.099,50	26,46
Valor Estimado	442.105,06	473.144,76	31.039,70	6,78

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Intervalos de Confiança (3 Quartos)

(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 (%)
Quarto	511.452,38	541.492,05	30.039,67	5,71
UFSC	515.185,91	537.369,03	22.183,12	4,22
Padrão	513.812,06	538.871,92	25.059,86	4,76
E(Valor Total)	455.072,70	623.241,54	168.168,84	31,19
Valor Estimado	500.220,51	554.678,20	54.457,69	10,32

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



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 5981C62A-BBBF-A05ACD5BFEB9



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Escrevente Substituto

MATRÍCULA

- 140 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1 -

FLORIANÓPOLIS 17 de Fevereiro de 1976

MATRÍCULA
- 140 -

Inóvel: Um terreno com a área de 310,00m² situado no lado par * da rua Belizário Berto da Silveira, a 100,00m da Fiambreria Karla, no Saco dos Limões, 3º Sub-Distrito desta Capital, com as seguintes confrontações: frente para a dita rua, medindo 10,00m fundos com terras de Imprensa Oficial do Estado, medindo também 10,00m, laterais estremam: de um lado, Sul, com Maria Cecilia * Daussen, e do outro lado, Norte, com Intahi Pedro da Silveira,* medindo em ambos os lados 31,00m de comprimento.

Proprietários: WALTER AGENOR LUIZ, mecânico, e sua mulher Edi Rosa Luiz, do lar, CPF nº 102.911.059, domiciliados e residentes à rua Luiz Pasteur s/nº, na Trindade.

Registro anterior: 11.648 fls. 149 do livro 3/J deste Cartório.

A Oficial:

Gleci Palma Ribeiro Melo

R. 1/140 em 17 de Fevereiro de 1976

Título: Compra e Venda - Escritura Pública lavrada em 10.02.76, às fls. 116 do livro 57 do Escrivão Jorge Alves, do Saco dos Limões.

Transcritos: Walter Agenor Luiz e sua mulher Edi Rosa Luiz, a cima qualificados.

Adquirente: MILTON LUIZ COLUSSI, brasileiro, casado, bancário,* CPF nº 047.384.629, domiciliado e residente à rua Tiradentes nº 14, Campinas, São José, neste Estado.

Valor: R\$ 15.000,00

Condições: Não constam

Registrado por: Selva Palma Ribeiro - Oficial Maior

R. 2/140 - em 21 de Setembro de 1978.

TÍTULO: Compra e Venda - Escritura Pública datada de 18.08.78 -

Continua no verso.

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 5981C62A-BBBF-A05ACD5BFEB9



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Escrevente Substituto

MATRÍCULA

- 140 -

FOLHA

- 1v -

VERSO

lavrada no livro 113 fls. 396/7 do 3º Ofício de Notas desta Capital.
TRANSMITENTES: MILTON LUIZ COLUSSI, bancário, e s/m. OIGA CARMEM MA
FRA COLUSSI, do lar, brasileiros, CPF nº 047.384.629-20, residentes
nesta Capital.

ADQUIRENTE: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A., -IOESC
com CGC/ME nº 83.931.659/0001-99, com sede nesta Capital, representa
da por João Bayer Neto, advogado, casado, e Laércio Uller, adminis-
trador, desquitado, brasileiros, residentes nesta Capital.

VALOR: R\$ 220.000,00.

CONDIÇÕES: Não constam.

Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo -A Oficial.

M

Av-3-140 - 26 de agosto de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 306.460 em 24/08/2016.

Proceda-se a esta averbação, nos termos do Espelho de Cadastro
emitido em 24/08/2016, pela Prefeitura Municipal de
Florianópolis/SC, para constar que: a) o imóvel desta matrícula
está localizado na Rua Belizário Berto da Silveira, s/nº, ao lado
esquerdo do imóvel de nº 340, Saco dos Limões, Florianópolis/SC;
b) o imóvel desta matrícula tem inscrição imobiliária sob nº
52.54.050.0720.001-467. Selo: R\$ 1,70.

Selo(s): EIO45521-R98C.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

R-4-140 - 05 de outubro de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 307.018 em 06/09/2016.

TÍTULO: TRANSFERÊNCIA - Ofício nº 4388/2016, expedido por Túlio
Tavares Santos, em 29/08/2016, e Ofício nº 4395/2016, expedido por
Túlio Tavares Santos, em 01/09/2016.

TRANSMITENTE: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A -
IOESC, já qualificada.

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ sob nº
82.951.229/0001-76, com sede na SC-401, nº 4.600, Km 05, Saco
Grande, Florianópolis/SC.

VALOR: R\$ 5.590.000,00, junto com o imóvel da matrícula nº 1.220.

CONDIÇÕES: Não tem.

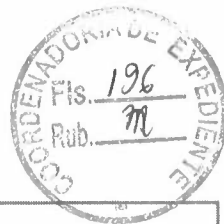
OBSERVAÇÕES: ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Intervivos e
Fundo de Reaparelhamento da Justiça: Isento, de acordo com o

Continua na ficha 02

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 5981C62A-BBBF-A05ACD5BFEB9



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Substituto Legal

Escrevente Substituto

Continuação da Matrícula: 140

MATRÍCULA

- 140 -

FOLHA

- 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 05 de outubro de 2016

artigo 152, VI, "a", da Constituição Federal. A D.O.I será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ Isento - Selo: R\$ Isento. Selo(s): DOG49125-FG6F.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

GLECI PALMA RIBEIRO MELO, Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, **CERTIFICA**, que esta reprodução inteiro teor da ficha de matrícula arquivada neste 2º ORI, e foi extraída conforme previsto no § 1º artigo 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos: Isento - Selo: Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 24 de junho de 2020.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Oficial Substituto
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- () Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
- () Alexandre Luiz Pires - Escrevente
- () Rafael Mallmann Leal - Escrevente
- () Douglas Tadeu Hermes - Escrevente

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Isento

ESG71390-WAY1

Confira os dados do ato em:
www.tjcc.jus.br/selo



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3B6CBF60-511A-7DCD9BF2FC18



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Substituto Legal

Escrevente Substituto

MATRÍCULA
- 1220 -

LIVRO N:2 - REGISTRO GERAL

FOLHA
- 1 -

MATRÍCULA
- 1220 -

FLORIANÓPOLIS 03 DE Setembro DE 1976

Imóvel: Um terreno situado no Saco dos Limões, 3º Sub-Distrito desta Capital com a área de 21.964,08m2 com as seguintes dimensões e confrontações: frente em 58,30m à rua Duque de Caxias, fundos em 58,30m com propriedade da ELETROSUL, lado direito numa extensão de 376,75m confrontando com propriedade da ELETROSUL, de José E. Rigo, Antônio R. Evangelista e de Cilene V. Sardá e lado esquerdo em 376,75m confrontando com propriedade de Hipólito Jenuino Mafra e um prédio com dois blocos de alvenaria, nele construído.

Proprietário: SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DE SANTA CATARINA.

Registro anterior: Livro 3-2 fls 94 sob nº 553 neste Cartório.

A Oficial:

Gleci Palma Ribeiro Melo
Gleci Palma Ribeiro Melo

R. 1/1220 em 03 de Setembro de 1976.

Título: INCORPORAÇÃO DE BENS - Escritura Pública lavrada em 18.06.76 no livro 114 fls 10 do 4º Tabelionato de Notas desta Comarca.

Transmitente: Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina, neste ato representada pelo seu Diretor de Patrimônio Sr. Waldir Albany brasileiro, casado, residente nesta Capital.

Adquirente: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA - IOESC, Empresa Pública sob forma de Sociedade Anônima conforme art. 1º do Decreto nº 921/17-9-75 neste ato representada pelo Sr. ONACLI LUIZ FABRIN, brasileiro, casado, CPF nº 006.477.729, Diretor Financeiro da IOESC, residente nesta Capital.

Valor: Cr\$4.572.276,00.

Condições: As constantes no título.

Registrado por:

Selva Palma Ribeiro
Selva Palma Ribeiro - Oficial Maior

Av-2-1220 - 26 de agosto de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 306.459 em 24/08/2016.

Proceda-se a esta averbação, nos termos do Espelho de Cadastro

Continua no verso.

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3B6CBF60-511A-7DCD9BF2FC18



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Substituto Legal

Escrevente Substituto

MATRÍCULA

- 1220 -

FOLHA

- 1v -

VERSO

emitido em 16/08/2016, pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, para constar: a) que o imóvel desta matrícula está localizado na **Rua Duque de Caxias, nº 261, Saco dos Limões, Florianópolis/SC**; b) o imóvel desta matrícula tem **inscrição imobiliária sob nº 52.54.050.0557.001-947**. Selo: R\$ 1,70.
Selo(s): EIO45017-LOBH.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

R-3-1220 - 05 de outubro de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 307.018 em 06/09/2016.

TÍTULO: **TRANSFERÊNCIA** - Ofício nº 4388/2016, expedido por Túlio Tavares Santos, em 29/08/2016, e Ofício nº 4395/2016, expedido por Túlio Tavares Santos, em 01/09/2016.

TRANSMITENTE: **IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A - IOESC**, já qualificada.

ADQUIRENTE: **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrita no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76, com sede na SC-401, nº 4.600, Km 05, Saco Grande, Florianópolis/SC.

VALOR: **R\$ 5.590.000,00**, junto com o imóvel da matrícula nº 140.

CONDIÇÕES: Não tem.

OBSERVAÇÕES: ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Intervivos e Fundo de Reaparelhamento da Justiça: Isento, de acordo com o artigo 152, VI, "a", da Constituição Federal. A D.O.I será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ Isento - Selo: R\$ Isento.

Selo(s): DOG49124-S2PP.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3B6CBF60-511A-7DCD9BF2FC18



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Escrevente Substituto

GLECI PALMA RIBEIRO MELO, Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, **CERTIFICA**, que esta reprodução inteiro teor da ficha de matrícula arquivada neste 2º ORI, e foi extraída conforme previsto no § 1º artigo 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos: Isento - Selo: Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 24 de junho de 2020.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Oficial Substituto
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- () Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
- () Alexandre Luiz Pires - Escrevente
- () Rafael Mallmann Leal - Escrevente
- () Douglas Tadeu Hermes - Escrevente

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal





DADOS DO IMÓVEL Nº 01368

DADOS GERAIS

NOME: SIE TERRENO URBANO
INSCRIÇÃO RFB: SIE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANÓPOLIS
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

TRAVESSA RUA VISCONDE DE CAIRÚ
RUA VISCONDE DE CAIRÚ
ESTREITO FLORIANÓPOLIS - SC

CONFRONTANTES:

ADDO VÂNIO DE AQUINO FARACO
FRENTE: RUA VISCONDE DE CAIRÚ
TERRAS DO D.E.R.



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 15855

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: DEINFRA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 429,16
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 29/05/2020
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 832.000,00

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: 832.000,00
VALOR DO TERRENO: 832.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

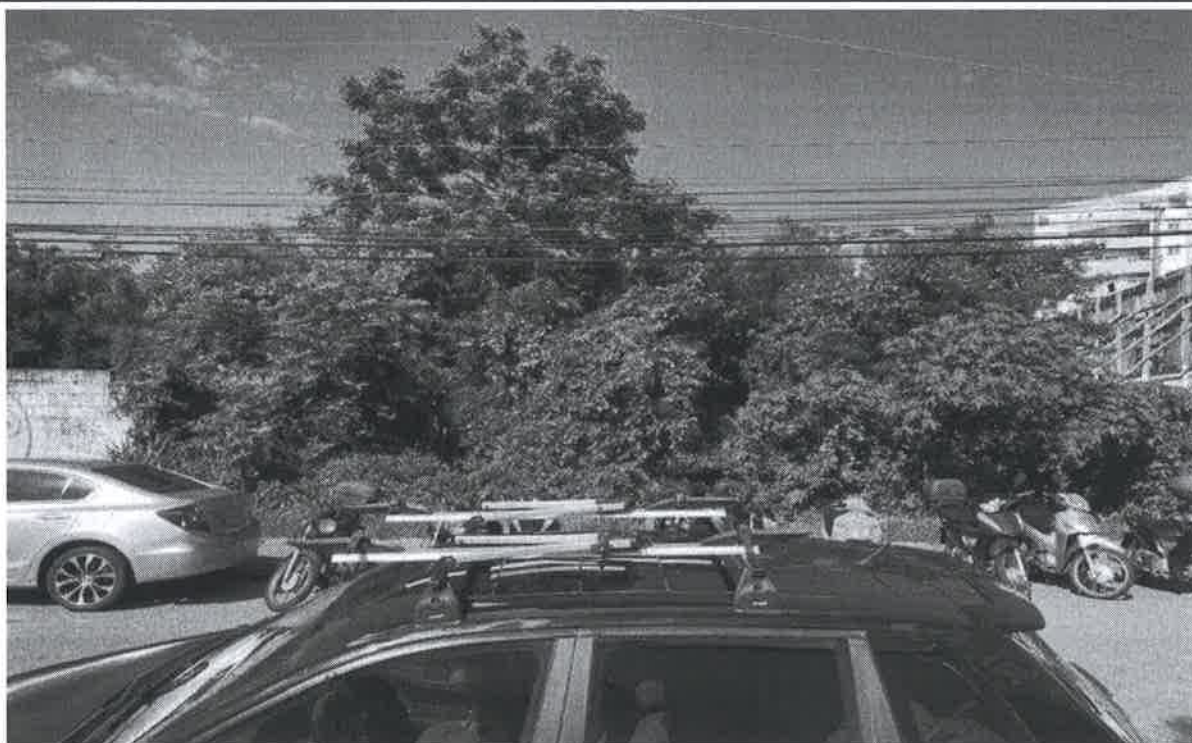
Diretoria de Gestão Patrimonial

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 Imóvel Urbano do DER- Rua Visconde de Cairú





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 COMPLETO

Objetivo:	<i>Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.</i>
Interessado:	<i>Estado de Santa Catarina – Secretaria de Estado da Administração – SEA</i>
Endereço:	<i>Rua Visconde de Cairú, bairro Estreito, Florianópolis (SC).</i>
Referência:	<i>Imóvel destinado a alienação.</i>
Método utilizado:	<i>Método Comparativo de Dados de Mercado.</i>
Norma utilizada:	<i>NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1 e 2 (2011 e 2019) da Associação Brasileira de Normas Técnicas.</i>
Data:	<i>Junho de 2020.</i>
Especificação:	<i>Método Comparativo de Dados de Mercado.</i>
Responsável Técnico:	<i>Eng. Nilo Fries Filho - Mat. 01.611.074 - 6 – CREA-SC 016503-1</i>

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R\$ 832.000,00(oitocentos e trinta e dois mil reais)
-------------------------------	---

1 – IDENTIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES:

Estado de Santa Catarina, Secretaria de Estado da Administração.

2 - IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

Estado de Santa Catarina.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

3 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Objetivo:

O presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado do seguinte bem imóvel: Terreno urbano sem benfeitorias, situado a Rua Visconde de Cairú, Estreito, município de Florianópolis/SC, de propriedade do Estado de Santa Catarina, atualmente está cadastrado junto na SEA no Sigep1368. A elaboração do presente instrumento avaliatório foi determinada pelos Srs. William Wisbeck Gerente de Bens Imóveis e Welliton Saulo da Costa, Diretor de Gestão Patrimonial ambos da Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina, em função de possível alienação do referido imóvel.

Entende-se por valor de mercado, como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições de mercado vigente.

4 – OBJETO:

Conforme a matrícula nº 15.855 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, anexa, o terreno tem área de 429,16 m² e sobre ele nada está edificado. Pertencia ao antigo DER Departamento de Estradas e Rodagem de Santa Catarina, atualmente em nome do DER.

Mas segundo a Lei Estadual nº15.316 de 18 de novembro de 2010 o imóvel foi cedido a Loja Simbólica Alferes Tiradentes pelo prazo de 20(vinte) anos. Apesar que a lei e epígrafe refere-se ao dobro da área e ao Sigep 1367, sendo que a matrícula nº 15.855 refere-se ao Sigep 1368.

Ainda está se realizando o levantamento dos confrontantes do imóvel avaliando, nem o 1º Ofício de Registro de Florianópolis sabe sobre os estremantes.

5.- CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O imóvel avaliando encontra-se em região privilegiada da cidade de Florianópolis, com todas as condições de infraestrutura, tais como: pavimentação, água tratada, energia elétrica (força e luz), tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia, tratamento de esgoto sanitário, etc...

6.- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Florianópolis apresenta um grande crescimento nos investimentos do setor imobiliário, o imóvel está localizado na região continental da cidade, em área residencial/comercial, com possibilidade de construção de edificações multifamiliares. Temos o seguinte diagnóstico de mercado: número de oferta e demanda estáveis. Não existe previsão de absorção e liquidez do bem a curto prazo. Em função da crise econômica e a pandemia provocada pelo Covid 19, que assola o país na presente data.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 pertence a ARM 5,5, Área Residencial Mista de acordo com a Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014 da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

No nosso acaso, a área em tela apesar de pertencer a ARM 5,5, exige a testada mínima de 15,00(quinze) metros e área mínima de 450,00 m², em nosso caso com 13,40 metros e 429,16 m², respectivamente. Com certeza o ente municipal não dará viabilidade de construção para o imóvel em tela. Neste caso, para sucesso de qualquer empreendimento comercial ou residencial faz-se necessário a aquisição do(s) terreno(s) lindeiros para amembramento.

7 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- Partimos do pressuposto de veracidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos;
- Salientamos que consideramos no Laudo a área do terreno constante na matrícula do imóvel de 429,16m².

8 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Foi realizada vistoria do imóvel objeto do Laudo de Avaliação em conformidade com o item 7.3.2 da NBR-14.653-1/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

“A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações como o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados”

adotando os procedimentos técnicos abaixo relacionados:

- Levantamento Fotográfico;
- Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: Pavimentação, energia elétrica (força e luz), telefonia, sistema viário e outros;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- Verificação dos aspectos ligados a Lei de Zoneamento e os índices fiscais do município.

9 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

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.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

- A NBR-14.653-1/2001 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.5:

“avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

- Ainda em seus itens 3.44 e 8.2.1 a aludida Norma conceitua:

“valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente 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”.

9.1 – COEFICIENTES E TESTES

9.1.1 – COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente de correlação encontrado $r = 0,8382$ (varia de -1 a +1) significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

O coeficiente de correlação expressa quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

9.1.2 – COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,6621$ (varia de 0 a 1) significa que 66,21% são explicados pelas variáveis pesquisadas.

R2 Ajustado 19 - 0,6621 / 0,6267

9.1.3 – ANÁLISE DA VARIÂNCIA

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se hipótese de regressão é confirmada.

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma significância de $F = 17,33 \times 10^{-15} \%$, 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 o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau III.

9.1.4 – VERIFICAÇÃO DE 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.

I. Variável	Tran...	Alias	x1	x2	x3	y
Coeficiente aprovei...	ln(x)	x1	0	-0,22	-0,01	0,27
Localização	x	x2	-0,22	0	-0,02	0,68
Área total	1/x	x3	-0,01	-0,02	0	-0,25
Valor unitário	ln(y)	y	0,27	0,68	-0,25	0

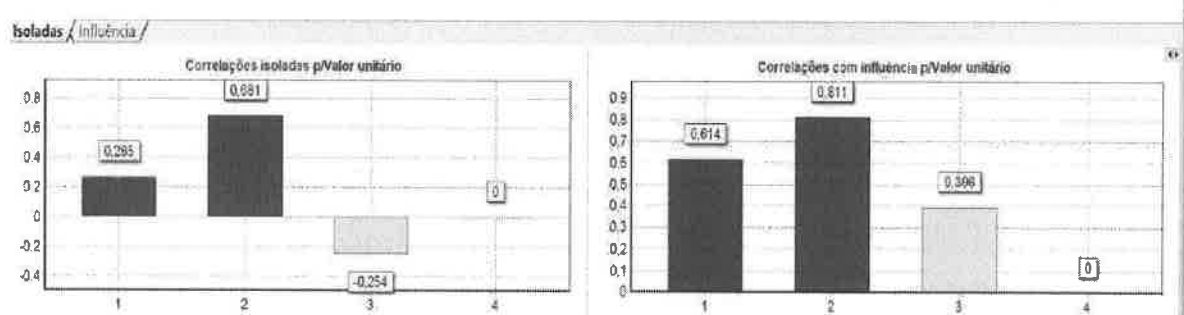


Gráfico das Correlações

9.1.5 – NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e +1s	68%	65%
Resíduos situados entre -1,64s e +1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e +1,96s	95%	100%



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 – ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,307	3	0,769	17,326
Não Explicada	0,976	22	0,044	
Total	3,283	25		

9.1.7- EQUAÇÃO DA REGRESSÃO

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,832068556 + 0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total}$

- **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +886,857873 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) * e^{(+0,55053986 * \text{Localização}) * e^{(-61,20660114 / \text{Área total})}}$

- **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +927,106602 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) * e^{(+0,55053986 * \text{Localização}) * e^{(-61,20660114 / \text{Área total})}}$

- **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +947,9108574 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) * e^{(+0,55053986 * \text{Localização}) * e^{(-61,20660114 / \text{Área total})}}$

9.1.8 – INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado para a componente terreno, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14653-2 de 80%.

10 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE OFERTA DO IMÓVEL:

Para a avaliação do terreno, foi adotado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, sendo o que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2011, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor unitário para o terreno alvo do



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

presente instrumento avaliatório, utilizando-se dados coletados de terrenos em oferta nas proximidades do imóvel e, considerando e obedecendo tanto quanto possível às características de similaridade.

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados, 26 (vinte e seis) ao todo, e para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04(quatro)variáveis: Valor Unitário, Área Territorial, Localização e Coeficiente de Aproveitamento.

Assim Temos:

$$VO = AT \times V_{\text{unit. max}}$$

Onde:

VO – Valor de Oferta do Terreno;

AT – Área Territorial em m²;

Vunit.adotado – Valor Unitário Mínimo em R\$ para o metro quadrado de oferta encontrado no modelo estatístico para Windows (Sisdea 1.50 da Pelli Sistemas Engenharia).

$$VO = 429,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.939,20/\text{m}^2$$

$$VO = \text{R\$ } 832.227,07 \text{ adoto } \text{R\$ } 832.000,00(\text{oitocentos e trinta e dois mil reais}).$$

VALOR DO TERRENO –

Área Total: 429,16 m²

Localização: 1,00

Coeficiente de Aproveitamento: 2,50

O modelo adotado obteve o seguinte intervalo de confiança de 80% para o valor unitário 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

Regressão Linear	
Valor Total	
Mínimo (7,89%)	1.939,20
Médio	2.105,22
Máximo (8,56%)	2.285,45
Intervalo Predição	
Mínimo (25,19%)	1.574,99
Máximo (33,67%)	2.813,95
Mínimo (IP)	
Máximo (IP)	
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	1.789,43
RL Máximo	2.421,00
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

Foi adotado o valor mínimo da estimacão por entender-se o mais representativo, da realidade do mercado imobiliário, em razão das características do imóvel, de sua localização, da pesquisa de mercado ser representado por ofertas, testada do imóvel e área mínima não compatível com o Plano Diretor vigente. Em especial, a crise econômica e sanitária que assola o país atualmente. Qualquer valor no campo de arbítrio do avaliador abaixo exibido no item 9.3 pode ser considerado válido.

Valor do terreno = R\$ 832.000,00 (oitocentos e trinta e dois mil reais).

10.1.- Campo de Arbítrio do Avaliador

Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	1.789,43
RL Máximo	2.421,00

10.2.- Intervalo de Confiança de Grau de Precisão para Estimativa de Valor

$$LI_{ic} = 429,16m^2 \times R\$ 1.939,20/m^2 = R\$ 832.227,07$$

$$LS_{ic} = 429,16m^2 \times R\$ 2.285,45/m^2 = R\$ 980.823,72$$

Então:

$$Ampl_IC/Estimativa = \frac{980.823,72 - 832.227,72}{903.476,21} = 16,44\%$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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



Como Amp_IC/Estimativa é $\leq 30\%$, foi atingido **Grau III** na precisão da estimativa do valor, conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de Regressão Linear ou do Tratamento de Fatores, página 26 da ABNT NBR 14.653-2: 2011

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50,00\%$

10.3. Fundamentação da Avaliação

A Fundamentação da avaliação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** aplicado para a obtenção do valor do terreno atingiu para Fundamentação o **Grau II**, e a Precisão **Grau III**, conforme as **Tabelas 1 e Tabela 5** da ABNT NBR 14.653-2.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado** no **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**, conforme recomenda-se a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

A fundamentação da avaliação do **Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias** aplicado para obtenção do valor das edificações atingiu **Grau II**, conforme tabelas 7 e 8 da ABNT 14.653-2

O detalhamento do enquadramento do Laudo encontra-se no Anexo II.

12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

É importante ressaltar que o valor definido para o valor de mercado do 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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

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, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O valor que se deseja é o valor de transação. Registre-se, que o imóvel está localizado na Rua Visconde de Cairú, sendo via de acesso secundário a Ponte Pedro Ivo em direção a Ilha de Santa Catarina, no logradouro há comércio e habitações residenciais com fácil acesso aos bairros Coqueiros, Capoeiras e o próprio Estreito.

Além disto, foram utilizados somente dados de oferta na avaliação. Logo, será arbitrado, de modo prudente, um valor de oferta igual ao preço de transação, ou seja, um fator de comercialização $F_c = 1,00$.

O valor de mercado estimado do imóvel, terreno urbano, localizado na Rua Visconde de Cairú, Estreito, município de Florianópolis, Santa Catarina, será o Valor de Oferta (VO), encontrado no item 9, sendo aplicado o fator de comercialização (F_c) = 1,00, considerando o arredondamento admissível pela Norma em seu item 7.7.1.

$$VM = VO \times (F_c = 1)$$

$$VM = VO \times 1,00 = R\$ 832.000,00 \times 1,00$$

$$VM = 832.000,00 \text{ (oitocentos e trinta e dois mil reais).}$$

Onde:

- VM = Valor de Mercado do Imóvel Adotado;
- F_c (Fator de Comercialização Adotado) = 1,00

ENCERRAMENTO:

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias a formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente 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

O engenheiro responsável técnico signatário do presente laudo se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo de Avaliação é composto por 25(vinte e cinco) páginas, editadas, numeradas, impressas em uma única face e rubricadas, sendo a última assinada por seus responsáveis técnicos e os seguintes ANEXOS:

- ANEXO I *Relatório Fotográfico*
- ANEXO II *Enquadramento do Laudo*
- ANEXO III *Modelo Estatístico SISDEA para Windows*
- ANEXO IV *Ficha de Matrículas e Plantas do Imóvel*

Florianópolis (SC), junho de 2020.

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

CREA Nº 016503-1 - SC – Matrícula 06.611.074-6

Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Entrada da Rua Visconde de Cairú, o imóvel avaliando está logo atrás do outdoor



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Testada do imóvel avaliando



Localização do terreno 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

ANEXO III – MODELO ESTATÍSTICO

SISDEA - Modo de Estatística Inferencial.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terreno da Rua Visconde de Cairú DER (atualmente pertence ao DEINFRA)

2) **Data de referência:**

- treça feira, 30 de junho de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	26

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8382235 / 0,8194622
Coefficiente de determinação:	0,7026187
Fisher - Snedecor:	17,33
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	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

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,307	3	0,769	17,326
Não Explicada	0,976	22	0,044	
Total	3,283	25		

1) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,832068556 + 0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total}$

- **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +886,857873 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total})}$

- **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +927,106602 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total})}$

- **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +947,9108574 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Coeficiente aproveitamento	$\ln(x)$	3,65	0,14
Localização	x	6,49	0,01
Área total	1/x	-2,02	5,55
Valor unitário	$\ln(y)$	36,22	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Coeficiente aproveitamento	Isoladas	Influência
Localização	-0,22	0,60
Área total	-0,01	0,23
Valor unitário	0,27	0,61



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 para Localização	Isoladas	Influência
Área total	-0,02	0,31
Valor unitário	0,68	0,81

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,25	0,40



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 Fundamentação - NBR 14653-2

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

ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE	ÍTENS 1,2,3,5,6	GRAU II
--	-----------------	---------

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	2,4,5 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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

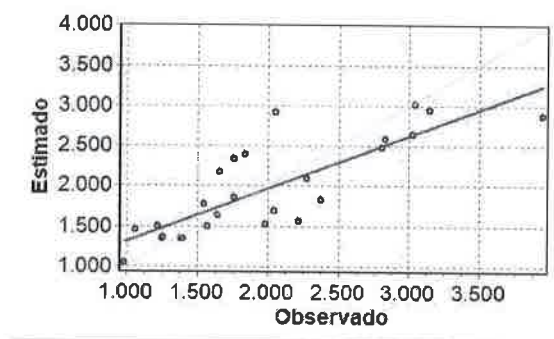
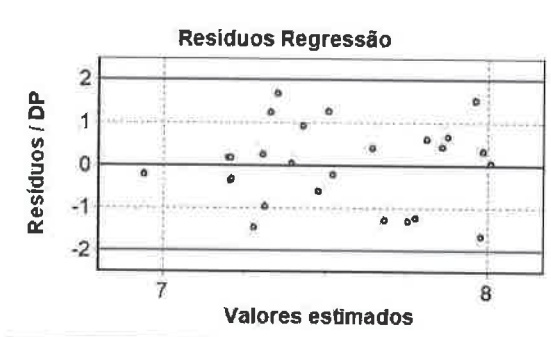


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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

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



Endereço	Complemento	Bairro
Casa velha (Cod. 7042- viabilidade residencial - https://www.evocaomoveis.com.br/imoveis/detalhes/terreno-bai)		Baiano Estreito
Casa velha (24x30 -		Estreito
TE0430-INA/ viabilidade de 5 pavimentos multifamiliar/ rua do Fomim do Estreito		Estreito
TE0119-INA/ ??? 20x36.80		Estreito
TE0554-INA Rua Afonso Pena no Bairro		Estreito
TE0395-INA 10x38		Estreito
TE0001-Ser/ https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-97m2-venda-RS18000		Estreito
TE0597-Av. https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-baiano-bairros-florianopolis-80m2-venda-RS19000		Baiano Estreito
TE0570-R. https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-65m2-venda-RS70000		Estreito
PT 2401-R. https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-730m2-venda-RS17000		Estreito
TE0376-R. https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-353m2-venda-RS99000		Estreito
CF19286- en https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-330m2-venda-RS10000		Estreito
COD. 11922- https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-capoeiras-bairros-florianopolis-2483m2-venda-RS594		Capoeiras
Cod 3624- R. https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-299m2-venda-RS36500		Estreito
COD. 18775 https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-162m2-venda-RS2500		Estreito
COD. 1E353 https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-580m2-venda-RS11500		Estreito
COD. TE011 https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-736m2-venda-RS15000		Estreito
Cod. 105061 Próximo a biblioteca pública, colégio, hospital e comércio- http://cesarvazimoveis.com.br/imoveis/ind		Estreito
Cod. 104083 http://cesarvazimoveis.com.br/imoveis/imovel/104083 - próximo a Praça de Nossa Senhora de Fátima		Estreito
COD. 5208 - https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-1803m2-venda-RS2800		Estreito
COD. TE056 https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-estrela-bairros-florianopolis-300m2-venda-RS85000		Estreito
Cod. 80069 - https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-estrela-2948126216.html		Estreito
estrem. TE04 https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-estrela-florianopolis-sc-210m		Estreito
R. Afonso Pq 600 metros do Posto de Gasolina da Gal Gaspar Dutra		Estreito
R. Visconde https://www.vivareal.com.br/venda/santa-catarina/florianopolis/bairros/estrela/lote-terreno-comercial		Estreito
R. Visconde https://www.imoveimercadovire.com.br/MLB-1571211663-terreno-venda-720-m-por-1-1272000-estrela-fl		Estreito
R. 14 de Julh https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-estrela-florianopolis-2949		Estreito



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Informante	Telefone do Informante	Coefficiente aproveitamento	Gabário	Zona mento	Localização	Área total	Valor total	Valor unitário
Evolution Imóveis	3247-8865	1,5	3	3,5	0	650	650000	984,84
Invista Imóveis	3222-3222	3,36	6	6,5	0	720	1590000	2220,83
Invista Imóveis	3222-3222	2,96	5	6,5	0	360	500000	1388,88
Invista Imóveis	3222-3222	3,92	6	8,5	0	733	1500000	2046,38
Invista Imóveis	3222-3222	3,92	3	3,5	1	792	2490000	3143,93
Invista Imóveis	3222-3222	2,96	6	6,5	0	380	480000	1263,15
San Carlos Im.	3207-6874	2,5	5	5,5	1	979	1800000	1838,61
Invista Imóveis	3222-3222	1,5	3	3,5	1	800	1900000	2375
Invista Imóveis	3222-3222	2,96	5	6,5	0	658	700000	1063,83
Perda da Ilha	3233-6806	2,96	5	6,5	0	730	1700000	2328,76
Invista Imóveis	3222-3222	3,36	6	6,5	1	352	990000	2812,5
Carl Ferrari Im.	11 2287-6666	3,92	6	8,5	1	330	1000000	3030,3
Galina Im.	3028-8383	3,36	6	8,5	1	2482	9800000	3948,42
Jean Packer	3248 1555	3,96	6	6,5	0	299	365000	1220,73
Heider Resende Im.	99185-6995	3,36	6	6,5	0	1522	2500000	1642
Savas	3024-2004	3,36	6	8,5	0	580	1150000	1982,75
Invista Imóveis	3222-3222	3,92	6	8,5	1	730	1500000	2054,79
César Vaz	3244-3444	3,92	6	8,5	0	200	250000	1250
César Vaz	3244-3444	3,92	6	8,5	0	200	280000	1400
Smolka Imóveis	99940-9000	3,92	6	8,5	0	1803	2800000	1552,96
Invista Imóveis	3222-3222	3,92	10	12,5	1	300	850000	2833,33
Regente Imóveis	3244-6464	4,8	0	0	0	680	1200000	1764,7
MOBILIARIA DRUMOND	3259-5808	2,96	5	6,5	1	220	500000	2272,72
Leonardo Cordeiro	84272533	3,92	6	8,5	1	1150	3500000	3043,47
		2,5	5	2,5	1	391,6	650000	1659,85
Imobilinadrumond	3259 5808	2,5	5	5,5	1	720	1272000	1766,66
Alex Caetano		1,5	2	2,5	1	222	350000	1576,57
		0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0



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

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



	Endereço	C.	Bairro	Av. T.	Coeficiente aproveitam.	Gabár.	Zonamento	Localização	Área t.	Valor total	Valor u.
1.	Rua Visconde de Cairó TERPENÓ DER		Estreito		2,50	5,00	6,50	1,00	429,16	0,00	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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zoé Lacerda Westrupp

Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -

Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@lori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs

LIVRO Nº 1 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS FLORIANÓPOLIS

Boleto Ocorrida

matrícula	folha
15.855	01
Florianópolis, 23 de Setembro de 1981.	
DESCRIÇÃO: UM TERRENO sito no lado par da rua Cairu, no 2º sub-distrito de Florianópolis, com a área de 429,16m², medindo 13,40m de frente, por 33,52m de fundos, onde confronta com propriedade de DER; do lado esquerdo mede 32,72m e confronta com propriedade de Heráclio de Aquino e do lado direito, mede 32,67m e confronta com propriedade de DER; distando aproximadamente 60,00m da Av. Ivo Silveira.	
PROPRIETÁRIOS: Adão Vário de Aquino Farnaco e esposa, Nely Firmiano Farnaco, brn silveira, advogado e da lot. CEP nº 007.276.520/15, domiciliados e residentes na cidade de Orleans-SC. (50%); e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina (50%). REPRESENTANTES: NAs 34.349 e 37.935, fls 054 e 184 dos Ls 1/A e 3/A, em 02.03.73 e 05.12.73, respectivamente, deste cartório. ESPICAL: <i>[assinatura]</i> JD.	
E.L.15.855, em 23 de Setembro de 1981, Pela Escritura Pública de compra e venda datada de 21.07.81, lavrada nas notas do 1º Ofício desta cidade, cartório Salles, fls 075 do Lº 149, ADÃO VÁRIO DE AQUINO FARNACO e esposa, NELLY FIRMILIO FARNACO, venderam 50% do imóvel desta matrícula, dos quais eram proprietários, ao DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA, DO nº 83.822-400/0001-99, neste ato representado por seu procurador, Mui Arino Cardoso, conforme procuração lavrada nas notas do cartório acima, de fls 173 do Lº 13, em 03.04.81; pelo preço de CR\$78.954,00 em condições. O referido é verdade e dou fé. ESPICAL: <i>[assinatura]</i> JD.	

Documento Assinado Digitalmente por ZOÉ LACERDA WESTRUPP, CPF: 25750240991

Documento Assinado Digitalmente por ZOÉ LACERDA WESTRUPP, CPF: 25750240991

Páginas 1/2



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

Documento Assinado Digitalmente por ZOE LACERDA WESTRUPP, CPF: 25750240991



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FLORIANÓPOLIS - SC
Oficial Titular: ZOE LACERDA WESTRUPP
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: comarato@1orj.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedida nº 121.640 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art. 41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 15.855.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 12 de fevereiro de 2020.

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

Emolumentos:

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



CERTIFICO que deu entrada neste Cartório UM REQUERIMENTO DO DEINFRA, protocolado sob nº 92.150 de 05/11/2013, devolvido para complementações. E sem retorno até a presente data, O referido é verdade e dou fé.

Documento Assinado Digitalmente por ZOE LACERDA WESTRUPP, CPF: 25750240991



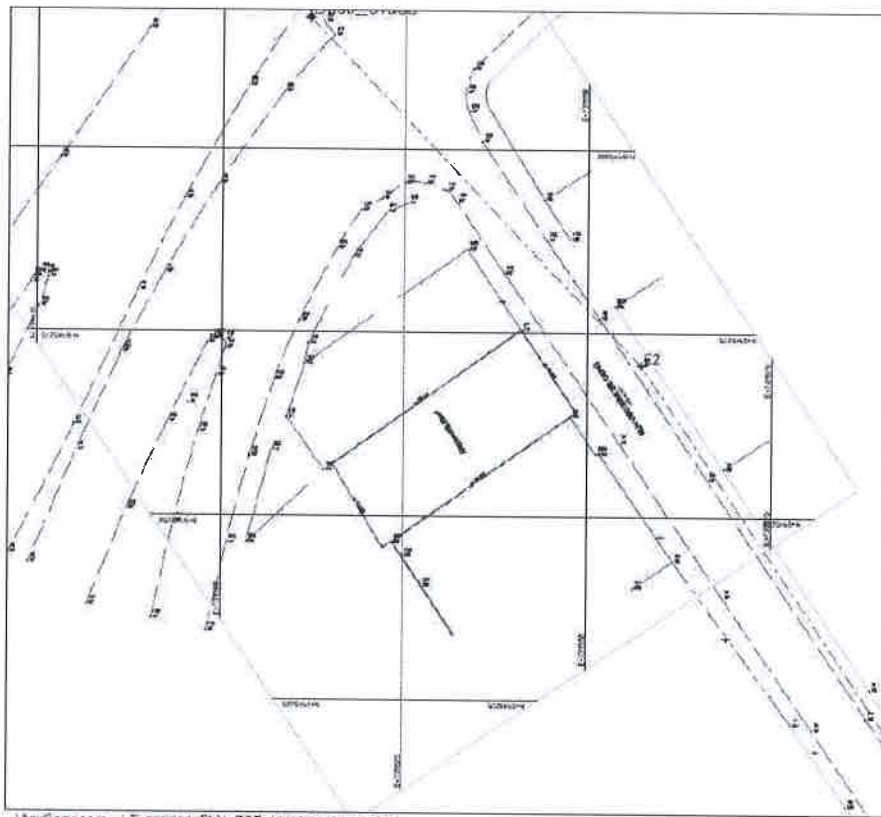
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



AnyConv.com LT_200211_FLN_EST 16/07/2020 14:29:45

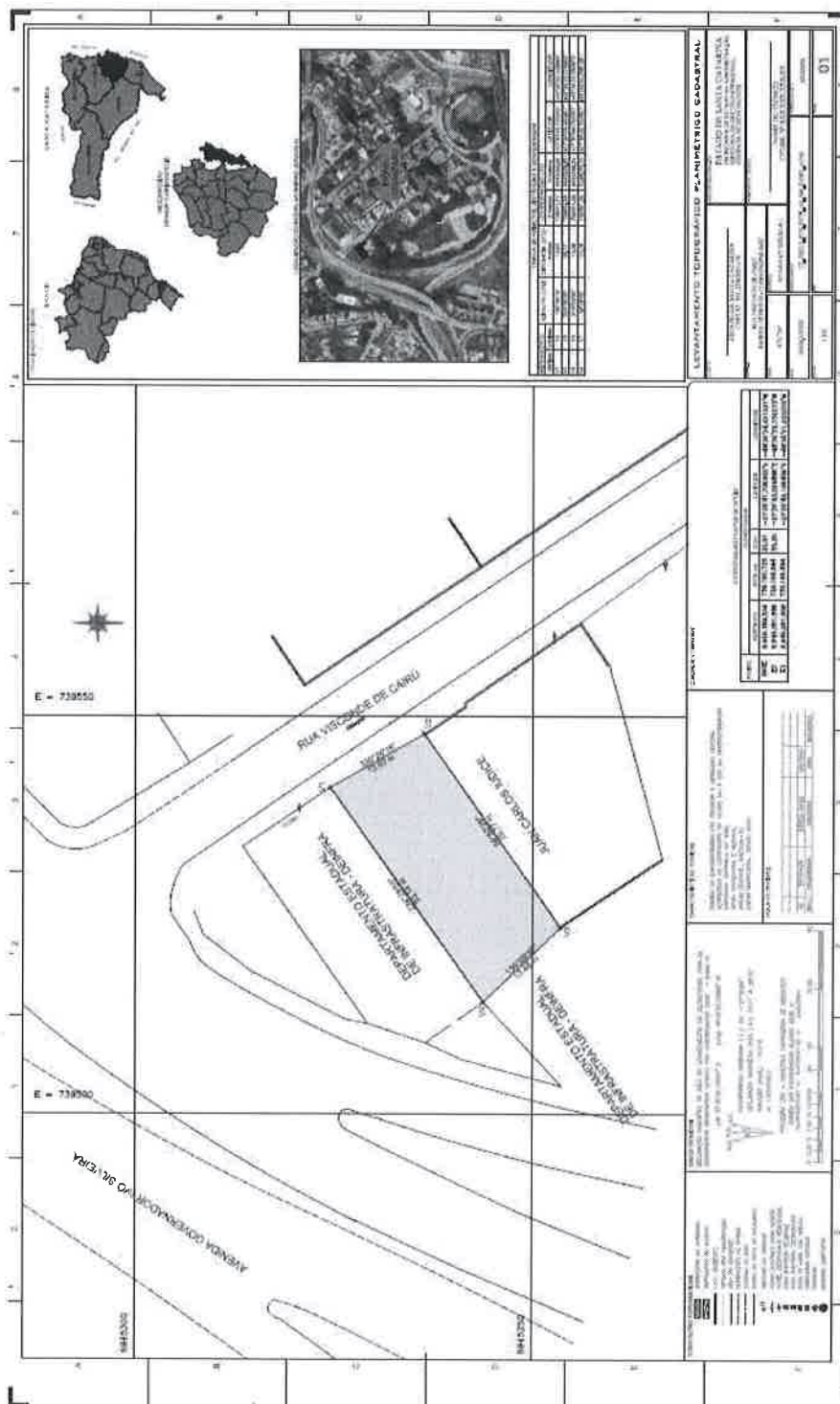


Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -

Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
FLORIANÓPOLIS — **Santa Catarina**

matrícula	folha
15.855	01

Florianópolis, 23 de Setembro de 1981.

IMÓVEL: UM TERRENO sito no lado par da rua Cairú, no 2º sub-distrito de Florianópolis, com a área de 429,16m², medindo 13,40m de frente, por 13,52m de fundos, onde confronta com propriedade do DER; do lado esquerdo mede 32,22m e confronta com propriedade de Hercílio de Aquino e do lado direito, mede 31,67m e confronta com propriedade do DER.; distando aproximadamente 60,00m da Av. Ivo Silveira.
PROPRIETÁRIOS: Addo Vânio de Aquino Faraco e s/esposa, Nely Firmino Faraco, brasileiros, advogado e do lar, CPF nº007.276.529/15, domiciliados e residentes na cidade de Criciúma-SC. (50%); e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina (50%). **REGISTROS ANTERIORES:** Nªs 34.349 e 37.935, fls 054 e 184 dos Lªs 3/AN e 3/AN, em 02.03.78 e 05.12.73, respectivamente, deste cartório. **OFICIAL:** *Zoê Lacerda Westrupp* JD.

R.1/15.855, em 23 de Setembro de 1981, Pela Escritura Pública de compra e venda datada de 21.07.81, lavrada nas notas do 4º Ofício desta cidade, cartório Sales, fls 075 do Lº 149, ADDO VÂNIO DE AQUINO FARACO e s/esposa, NELLY FIRMINO FARACO, venderam 50% do imóvel desta matrícula, dos quais eram proprietários, ao DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC nº83.882.-480/0001-99, neste ato representado por seu procurador, Rui Arino Cardoso, conforme procuração lavrada nas notas do cartório acima, às fls 173 do Lº 33, em 03.04.81; pelo preço de Cr\$278.954,00 sem condições. O referido é verdade e dou fé. **OFICIAL:** *Zoê Lacerda Westrupp* JD.

Matrícula Nº



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 121.640 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 15.855.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 12 de fevereiro de 2020.

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

Emolumentos:

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



CERTIFICO que deu entrada neste Cartório UM REQUERIMENTO DO DEINFRA, protocolado sob nº 92.150 de 05/11/2013, devolvido para complementações. E sem retorno até a presente data. O referido é verdade e dou fé.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **L10S77QT**



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



ZOE LACERDA WESTRUPP (CPF: 257.XXX.409-XX) em 12/02/2020 às 13:12:55

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 15/05/2019 - 17:13:42 e válido até 14/05/2022 - 17:13:42.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0wxMFM3N1FU> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **L10S77QT** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DADOS DO IMÓVEL Nº 4584

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO URBANO
INSCRIÇÃO RFB: 805.041.006.998-55
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: RIO DO SUL
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: ASFALTO

RODOVIA SC 350, 283
KM 283 (ANTIGO KM 10)
LAUTERBACH AURORA - SC
CEP: 89816-000

CONFRONTANTES:

AO NORTE COM TERRAS DA PREFEITURA DE AURORA E ARÃO HEINZ
AO OESTE COM A RODOVIA SC 302
AO SUL E LESTE, COM COM TERRAS DE PROPRIEDADE DA AGROPEL INDÚSTRIA DE PAPEL E MADEIRA LTDA.



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 38413

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: RIO DO SUL
ÁREA: 90.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13524 DE 10/10/2005
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
VALOR VENAL: R\$ 550.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 07/11/2011

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 550.000,00
VALOR DO TERRENO: 550.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



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



Laudo de Avaliação



SIGEP: 4584

Imóvel: Terreno parte em perímetro urbano, parte em linha rural no município de Aurora.

Matrícula(s): Nº 38.413 – Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul.

Endereço: SC-350 – Localidade Lauterbach - Município de Aurora/SC.

Interessado: Estado de Santa Catarina.

Objetivo: Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.

Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado.

Valor Adotado: R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais).



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



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

02 de agosto de 2020.

DATA DA VISTORIA:

01 de setembro de 2020.

OBJETO:

Terreno parte urbano parte rural.

FINALIDADE:

Determinação do valor patrimonial para subsídio de processo de alienação.

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.

LOCALIZAÇÃO:

SC-350 – Localidade Lauterbach - Município de Aurora/SC.

ÁREAS:

90.000,00 m²

DOCUMENTAÇÃO:

Matrícula nº 38.413 – Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul.

MERCADO:

- Segundo informações de corretores de imóveis da região, o mercado imobiliário vinha apresentando aquecimento no final do ano de 2019, após alguns anos de crise;
- Porém, por conta da pandemia de COVID-19 a partir de março de 2020, o mercado voltou a sofrer queda.

**AVALIAÇÃO DE
MERCADO:**

Mínimo: R\$ 468.180,00.

Adotado: R\$ 550.000,00.

Máximo: R\$ 633.420,00.



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



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

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 3.9.1:

“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 futuro processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Coordenadoria de Atividades de Engenharia, da Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: Terreno parte dos lotes de terras designados sob nº 09 e 10, da linha Itajaí do Sul, margem direita, na localidade denominada Lauterbach, situado parte no perímetro urbano, 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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



parte na linha rural acima mencionada, na cidade de Aurora/SC, possuindo a área total de 90.000,00 m². O imóvel está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 4584.

O imóvel avaliando foi doado em 07 de agosto de 2007 pela empresa Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda, para instalação da sede do 7º Pelotão de Polícia de Proteção Ambiental. É um terreno de mata preservada e com reflorestamento de Pinus.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens – 14653 e baseia-se em:

- a) Matrícula nº 38.413, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, atualizada em 21 de maio de 2020;
- b) Lei nº 13.524, de 10 de outubro de 2005, que autoriza a aquisição do imóvel, por doação da Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda, para instalação da sede do 7º Pelotão de Polícia de Proteção Ambiental;
- c) Certidão Negativa de Débito nº 834/2020, de 18 de agosto de 2020, da Prefeitura Municipal de Aurora;
- d) Vistoria realizada em 01 de setembro de 2020, pelos Engenheiros Nilo Fries e Robson Peres;
- e) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- f) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, recolhimento de resíduos sólidos, telefonia e outros;
- g) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo II.



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



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) O imóvel, objeto deste laudo de avaliações, foi doado pela empresa Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda, para instalação da sede do 7º Pelotão de Polícia de Proteção Ambiental, em 02 de agosto de 2007;

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁCULOS APLICADOS

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 7.2.1 da NBR-14.653:2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, "**Método comparativo direto de dados de mercado**", sendo este o método preferencialmente utilizado em uma avaliação, conforme item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor de venda, utilizando-se dados coletados de edificações nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis levantados, e o total de 34 (trinta e quatro) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados na cidade de Aurora.



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



8.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes: Área, Topografia, Urbano/Rural e Distância SC, sendo a variável dependente o Preço Unitário.

Variável Dependente:

Preço Unitário: Foi utilizado como variável dependente, o preço por metro quadrado do imóvel.

Variáveis Independentes:

- a) **Área** – variável numérica que representa a área total do imóvel em metros quadrados;
- b) **Topografia** – variável qualitativa de código alocado, estabelecida segundo os padrões: Acidentada = 1, Irregular = 2 e Plana = 3;
- c) **Urbano/Rural** – variável dicotômica, estabelecida segundo os padrões: Urbano = 1 e Rural = 0;
- d) **Distância SC** – variável numérica que representa a distância do imóvel em metros até a Rodovia Estadual SC-350.

8.2. ANÁLISE DO MODELO

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

[Preço Unitário] = $\text{Exp}(9,5813 - 0,6594 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,15050 \times \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + 0,8811 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,26720 \times [\text{Urbano/Rural}])$.

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,0 %.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,659	5,884x10 ⁻²	-0,736	-0,582
Distância SC	b2 = -0,150	4,430x10 ⁻²	-0,208	-9,240x10 ⁻²
Topografia	b3 = 0,881	0,184	0,638	1,123
Urbano/Rural	b4 = -0,267	0,254	-0,601	6,679x10 ⁻²

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo



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



8.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente encontrado $r = 0,9816$ 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.

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,9635$ significa que 96,35% da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com os parâmetros normativos.

8.2.3. Análise 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 de $2,1 \times 10^{-18}\%$, 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 o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau I.

8.2.4. Significância 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:



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



Teste bicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0553$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-22,96	0%	Sim
Distância SC	b2	-4,184	$2,4 \times 10^{-2}\%$	Sim
Topografia	b3	5,948	$1,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Urbano/Rural	b4	-2,074	4,7%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

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.

Teste unicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5302$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-11,21	$2,3 \times 10^{-10}\%$
Distância SC	b2	-3,397	0,10%
Topografia	b3	4,769	$2,4 \times 10^{-30}\%$
Urbano/Rural	b4	-1,049	15%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

8.2.5. Verificação de 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.

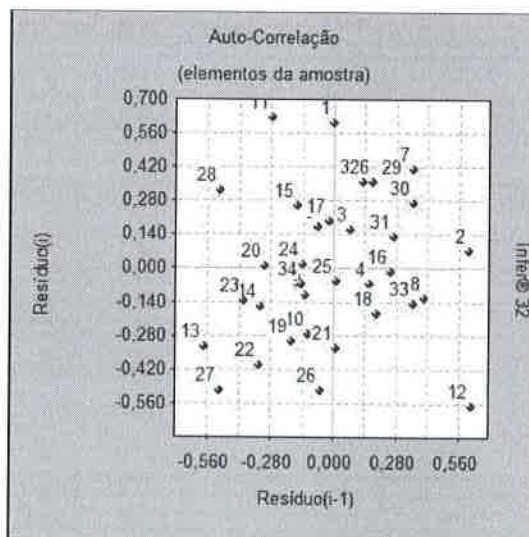


Gráfico 1 - Análise da Autocorrelação



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



8.2.6. Distribuição 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 %	67,65 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,18 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

8.2.7. 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:

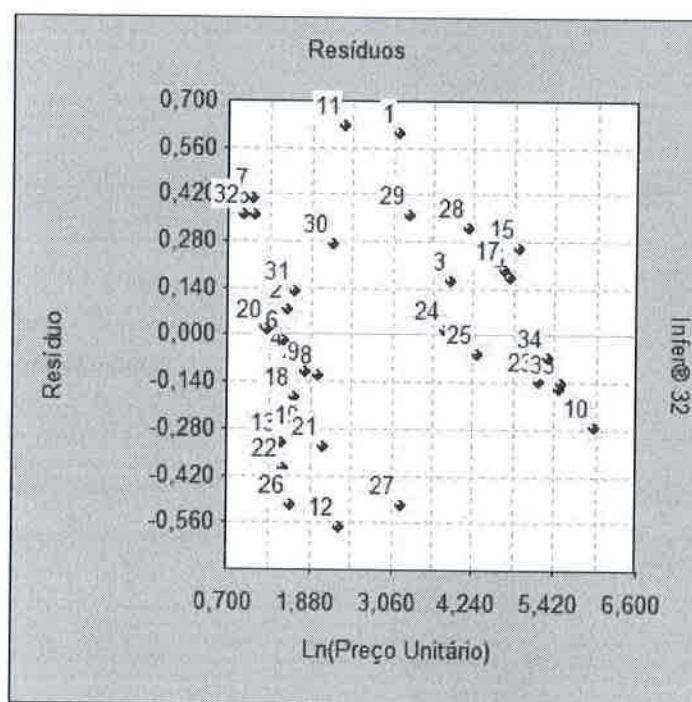


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade



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



8.2.8. 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:

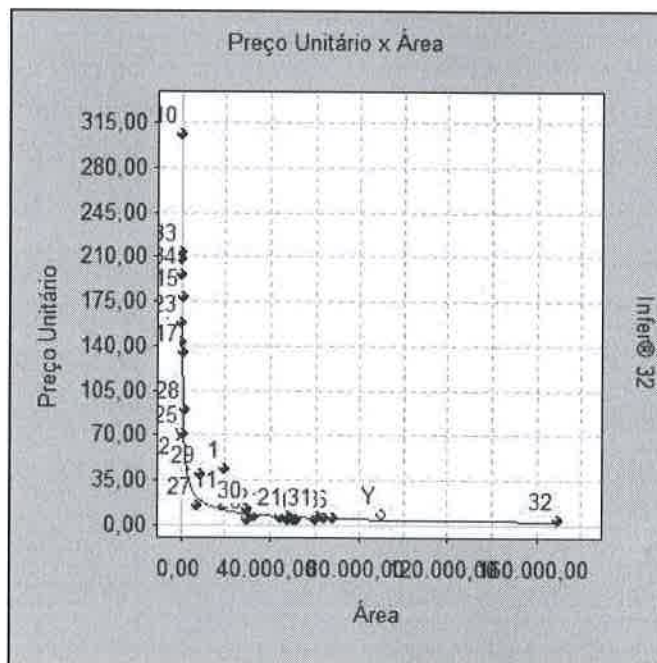


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Área

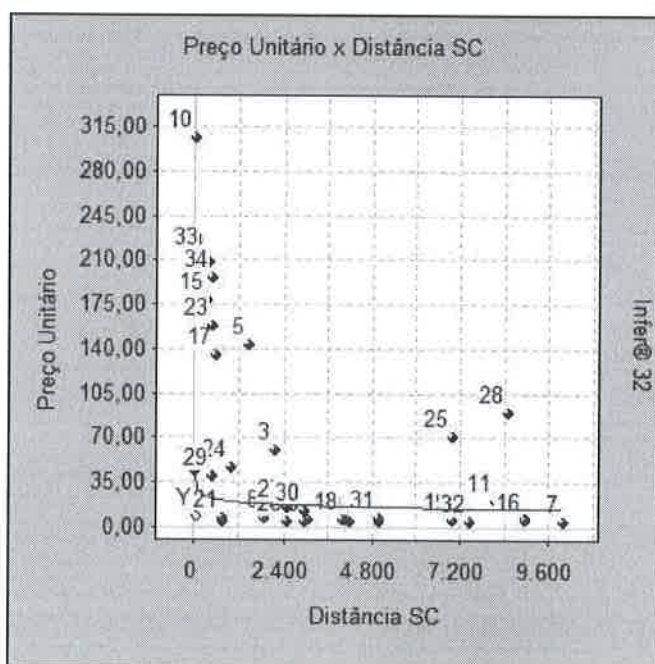


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Distância ao Centro

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



8.2.9. Intervalo 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 permitida pela NBR 14.653 que é de 80% para o modelo.

Para o imóvel com área total de 90.000,00m², topografia Irregular, localizado em zona rural, distante 300 metros da SC, o intervalo de confiança apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$/m² 4,99;
Estimado: R\$/m² 6,12 (estimativa de tendência central);
Máximo: R\$/m² 7,51.

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:

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

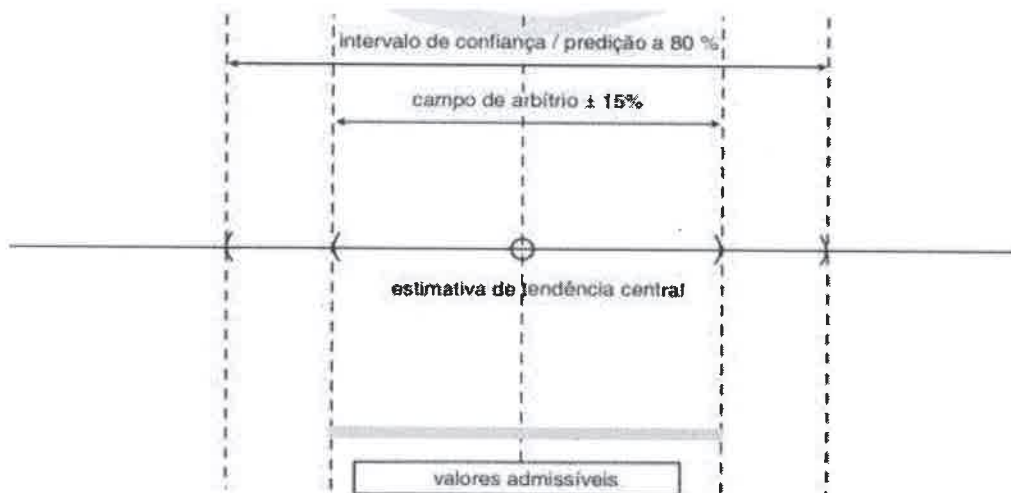


Gráfico 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



ao campo de arbítrio, conforme abaixo:

Mínimo: R\$/m² 5,20

Estimado: R\$/m² 6,12

Máximo: R\$/m² 7,04

8.2.10. Cálculo do valor de mercado do imóvel

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área total do terreno de 90.000,00 m² pelo preço unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (6,12 R\$/m²).

Assim temos:

$$V = P_u \times A$$

Onde:

V – valor do imóvel, em R\$;

P_u – Preço Unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

A – Área total do terreno, em m²;

$$V = 6,12 \text{ R\$/m}^2 \times 90.000,00 \text{ m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 550.800,00$$

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor adotado para o imóvel = R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta 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.



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



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

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:



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



Tabela 5 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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 (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1
TOTAL DE PONTOS					12
ÍTEM Atingidos no grau correspondente			ÍTEM 1,2,3, 4, 5 e 6		GRAU I

Tabela 6 – 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
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



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



9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 40,32%, Grau I 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\$/m² 4,99;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$/m² 7,51;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$/m² 6,25.

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor central} = \frac{(7,51 - 4,99)}{6,25} \times 100\% = 40,32\%$$

Tabela 7 – 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 do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central é menor que 50% foi atingido grau I de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis, 03 de setembro de 2020.

Engº. Civil Leonardo H. Maciel

CREA/SC 103.325-7

Mat. 02-657.797-0



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



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Imagem 1 – Vista aérea do imóvel desde a SC-350.



Imagem 2 – Vista aérea dos fundos do terreno, com reflorestamento.

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ANEXO II – Planilha de elementos utilizados na amostra



PESQUISA DE MERCADO - 17/03/2020 - AURORA/SC														
AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL EM AURORA/SC														
Elemento	Fonte da Informação	Referenciais	Descrição	Spa	Valor R\$	Área Útil Bruta (m²)	Área de Terreno (m²)	Distância SC	Topografia	Tipos	Distância ao Centro (km)	Fronteiras (km)	Área (m²)	Foto
						m²	m²	m	Plano 0-3 Inclinação 0-3 Acabamento 0-1	Utilizado 0-1 Barrido 0				
1	Ribeirão da Moura - (47) 30621-3000	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	550.000,00	120,00	12000,00	20	2	1	2	3	42,00	
2	Armando Souza - (47) 30661-1400	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	150.000,00	80,00	30000,00	4000	1	1	2	3	5,00	
3	Donato Tavares - (47) 34135-4000	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	57.000,00	0,00	1644,73	2200	2	1	2	3	30,00	
4	Armando Souza - (47) 30661-1400	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	130.000,00	0,00	30000,00	2000	1	1	2	3	4,00	
5	Vil. Condomínio - (47) 30621-3000	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	45.000,00	0,00	457,00	1500	2	1	2	3	142,23	
6	Armando Souza - (47) 30661-1400	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	250.000,00	0,00	30000,00	4000	1	1	2	3	4,13	
7	Armando Souza - (47) 30661-1400	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	120.000,00	0,00	33000,00	10000	1	1	2	3	4,23	
8	Armando Souza - (47) 30661-1400	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	750.000,00	900,00	41302,00	13000	2	1	2	3	6,83	
9	Armando Souza - (47) 30661-1400	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	273.000,00	80,00	42313,00	4100	2	1	2	3	8,51	
10	Armando Souza - (47) 30661-1400	https://www.google.com/maps/@-27.0000000,-50.0000000,15z/data=!3m1!1e3!3m1!1s-27.0000000,-50.0000000,15z	Terreno com Casa e Muro de Cimento	Terreno com Casa e Muro de Cimento	120.000,00	0,00	350,00	10	3	1	2	3	306,12	

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA

23	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Urbano - Santa Teresita	Territo	84.000,00	0	240,00	500	2	1	3	0	167,41	
24	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Chácara - Santa Teresita	Solo Urbano	143.980,00	179	323,61	1000	2	0	2	0	46,37	
25	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Rural - Estrada Santo Antonio	Territo com Benefícios	70.000,00	280	150,00	3000	2	0	0	0	70,00	
26	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Rural - Estrada Geral Central Sul	Solo Urbano	90.000,00	0	3000,00	2500	1	0	1	0	3,00	
27	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Rural - Fundo	Territo	100.000,00	70	090,00	2000	2	0	3	0	14,71	
28	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Rural - Fundo	Territo com Benefícios	180.000,00	292	2021,00	8000	3	0	1	0	88,20	
29	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Rural - Fidei 150 15000	Solo Urbano	220.000,00	0	600,00	500	2	0	3	0	38,80	
30	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Rural - Estrada Colinas Sul	Solo Urbano	300.000,00	110	3000,00	3000	2	0	3	0	11,87	
31	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Rural - Ribeiro Colinas Sul	Territo com Benefícios	300.000,00	110	3000,00	3000	2	0	3	0	6,87	
32	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo Rural - Estrada Geral Ribeiro Avenida	Solo Urbano	600.000,00	100	159427,36	7500	2	0	3	0	3,84	
33	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo em Loteamento - Lote 00	Territo em Loteamento	60.000,00	0	200,50	200	3	1	2400	0	212,80	
34	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3033.1313	Projeto de urbanização e loteamento para loteamento em área urbana de 200,00 m²	Territo em Loteamento - Lote 10	Territo em Loteamento	60.000,00	0	425,00	500	3	1	2400	0	198,40	



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32



Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data de realização: 18 de agosto de 2020.

Eng.º Responsável: Leonardo H. Maciel

Amostra

Nº Am.	«Descrição»	«Valor»	Área	Distância SC
1	Terreno com Casa - Margem da SC	850.000,00	19800,00	30
2	Sítio em Stroy - 4Km da SC	150.000,00	30000,00	4000
3	Terreno em Loteamento - L23/QD	92.000,00	1544,73	2200
4	Terreno Rural - Ribeirão Areias	135.000,00	30000,00	3100
5	Terreno em Loteamento - Quadra A	65.000,00	457,00	1500
6	Terreno Rural - Stroy	250.000,00	60000,00	4200
7	Sítio - 5,2 Hectares	220.000,00	52000,00	10000
8	Sítio - 1,9Km da SC	290.000,00	44382,00	1900
9	Sítio - 4,9 Hectares	270.000,00	49000,00	4100
10	Terreno Urbano - Centro	120.000,00	392,00	10
11	Terreno Rural - Estrada Santo Antônio	365.000,00	18700,00	8200
12	Terreno Rural - Serra do Taboão	189.000,00	33000,00	9000
13	Sítio 4,8 Hectares - Santa Tereza	150.000,00	48000,00	800
14	Terreno Urbano - Santa Tereza	75.000,00	360,00	400
15	Terreno Urbano - Santa Tereza	158.000,00	890,00	350
16	Terreno Rural - Coqueiral	295.000,00	68000,00	9000
17	Terreno Urbano - Santa Tereza	85.000,00	630,00	600
18	Terreno Rural - Estrada Geral Rio Areias	275.000,00	64000,00	4000
19	Terreno Rural - Coqueiral	200.000,00	45000,00	7000
20	Sítio - Cobra Sul	175.000,00	50000,00	3000
21	Sítio - Santa Tereza	275.000,00	48000,00	800
22	Sítio - Nova Itália	90.000,00	30000,00	5000
23	Terreno Urbano - Santa Tereza	85.000,00	540,00	500
24	Chácara - Santa Tereza	149.900,00	3232,83	1000
25	Terreno Rural - Estrada Santo Antônio	70.000,00	1000,00	7000
26	Terreno Rural - Estrada Geral Cobras Sul	90.000,00	30000,00	2500
27	Terreno Rural - Fundos	100.000,00	6800,00	2500
28	Terreno Rural - Fundos	180.000,00	2025,00	8500
29	Terreno Rural - Ribeirão Pacas	325.000,00	8400,00	500
30	Terreno Rural - Estrada Cobras Sul	350.000,00	30000,00	3000
31	Terreno Rural - Ribeirão Cobras Sul	360.000,00	61379,00	5000
32	Terreno Rural - Estrada Geral Ribeirão Aurora	600.000,00	169427,38	7500
33	Terreno em Loteamento - Lote 6C	85.000,00	397,50	240
34	Terreno em Loteamento - Lote 5H	85.000,00	435,00	500

Nº Am.	Topografia	Urbano/Rural	Preço Unitário
1	Irregular	[]0	42,93
2	Acidentada	[]0	5,00
3	Irregular	[x]1	59,56
4	Acidentada	[]0	4,50
5	Irregular	[x]1	142,23
6	Acidentada	[]0	4,17
7	Acidentada	[]0	4,23

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



8	Irregular	[]0	6,53
9	Irregular	[]0	5,51
10	Plana	[x]1	306,12
11	Irregular	[]0	19,52
12	Plana	[]0	5,73
13	Acidentada	[]0	3,13
14	Plana	[x]1	208,33
15	Plana	[x]1	177,53
16	Irregular	[]0	4,34
17	Irregular	[x]1	134,92
18	Irregular	[]0	4,30
19	Irregular	[]0	4,44
20	Acidentada	[]0	3,50
21	Irregular	[]0	5,73
22	Acidentada	[]0	3,00
23	Plana	[x]1	157,41
24	Irregular	[]0	46,37
25	Irregular	[]0	70,00
26	Acidentada	[]0	3,00
27	Irregular	[]0	14,71
28	Plana	[]0	88,89
29	Irregular	[]0	38,69
30	Irregular	[]0	11,67
31	Irregular	[]0	5,87
32	Irregular	[]0	3,54
33	Plana	[x]1	213,84
34	Plana	[x]1	195,40

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9836	0,9629	215,2383	4 em 4	1	Sim
2	0,9827	0,9610	204,0741	4 em 4	0	Sim
3	0,9822	0,9611	272,7248	3 em 3	0	Sim
4	0,9816	0,9585	191,5973	4 em 4	0	Sim
5	0,9816	0,9584	191,1684	4 em 4	2	Sim
6	0,9809	0,9584	254,2426	3 em 3	1	Sim
7	0,9808	0,9582	253,1764	3 em 3	1	Sim
8	0,9801	0,9551	176,3195	4 em 4	2	Sim
9	0,9790	0,9528	167,4559	4 em 4	0	Sim
10	0,9788	0,9539	228,5470	3 em 3	1	Não
11	0,9784	0,9513	162,2420	3 em 4	1	Sim
12	0,9783	0,9528	223,0937	3 em 3	1	Sim
13	0,9781	0,9524	221,2402	3 em 3	1	Sim
14	0,9773	0,9506	212,6325	3 em 3	1	Não
15	0,9771	0,9485	153,0521	3 em 4	1	Sim
16	0,9771	0,9502	210,7628	3 em 3	3	Não
17	0,9770	0,9500	209,8829	3 em 3	1	Sim
18	0,9769	0,9480	151,4147	4 em 4	3	Sim
19	0,9766	0,9475	149,7687	3 em 4	1	Sim
20	0,9764	0,9488	204,8351	3 em 3	1	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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



21	0,9764	0,9487	204,5352	3 em 3	2	Sim
22	0,9760	0,9460	145,4052	4 em 4	1	Sim
23	0,9756	0,9470	197,5707	3 em 3	1	Sim
24	0,9752	0,9460	193,7896	2 em 3	1	Sim
25	0,9751	0,9477	300,2346	2 em 2	1	Sim
26	0,9745	0,9426	136,5718	4 em 4	3	Sim
27	0,9744	0,9425	136,1947	3 em 4	1	Sim
28	0,9742	0,9439	186,2416	3 em 3	1	Sim
29	0,9742	0,9439	186,1942	2 em 3	1	Sim
30	0,9741	0,9456	288,0266	2 em 2	1	Sim
31	0,9740	0,9455	286,9916	2 em 2	2	Não
32	0,9740	0,9436	184,9326	3 em 3	3	Sim
33	0,9736	0,9407	131,9580	4 em 4	1	Sim
34	0,9731	0,9416	178,2021	3 em 3	1	Sim
35	0,9727	0,9388	127,4739	4 em 4	3	Sim
36	0,9723	0,9398	172,7827	3 em 3	3	Sim
37	0,9719	0,9369	123,5668	4 em 4	1	Sim
38	0,9717	0,9385	168,9128	2 em 3	2	Sim
39	0,9715	0,9403	260,7082	2 em 2	2	Sim
40	0,9697	0,9343	157,4658	3 em 3	3	Não
41	0,9691	0,9353	239,4966	2 em 2	3	Não
42	0,9687	0,9298	110,3536	4 em 4	1	Sim
43	0,9669	0,9284	143,7315	3 em 3	1	Sim
44	0,9667	0,9254	103,3798	4 em 4	1	Sim
45	0,9664	0,9297	219,3092	2 em 2	1	Sim
46	0,9648	0,9239	134,6207	3 em 3	1	Sim
47	0,9640	0,9196	95,4128	4 em 4	2	Sim
48	0,9636	0,9214	129,8855	3 em 3	2	Sim
49	0,9627	0,9195	126,6474	2 em 3	1	Sim
50	0,9627	0,9220	196,0677	2 em 2	1	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	17,00	12,36	21,64
2	Não há	6,32	5,17	7,72
3	Não há	6,40	5,24	7,81
4	Não há	6,12	4,99	7,51
5	Não há	17,21	12,07	22,34
6	Não há	6,20	5,05	7,61
7	Negativa	17,25	12,33	22,18
8	Não há	16,79	11,28	22,29
9	Não há	5,77	4,65	7,15
10	Não há	17,52	12,11	22,92
11	Não há	4,42	3,75	5,20
12	Não há	4,47	3,85	5,20
13	Não há	5,84	4,71	7,24
14	Não há	17,14	11,38	22,90
15	Não há	4,28	3,63	5,05
16	Não há	12,23	7,30	17,16
17	Não há	4,36	3,74	5,08
18	Não há	39,79	30,38	49,21
19	Não há	5,14	4,07	6,49
20	Não há	5,16	4,10	6,49
21	Não há	40,43	31,15	49,71



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



22	Não há	5,09	4,02	6,45
23	Não há	5,11	4,05	6,46
24	Não há	4,35	3,67	5,16
25	Positiva	4,38	3,74	5,12
26	Não há	39,97	29,94	49,99
27	Não há	4,04	3,41	4,77
28	Não há	4,12	3,53	4,82
29	Não há	4,23	3,57	5,02
30	Não há	4,28	3,65	5,01
31	Não há	12,40	7,25	17,54
32	Não há	40,61	30,75	50,48
33	Não há	4,86	3,80	6,20
34	Não há	4,87	3,82	6,20
35	Não há	39,51	29,06	49,97
36	Não há	40,18	29,89	50,46
37	Não há	2,21	-6,63	11,05
38	Não há	3,99	3,36	4,75
39	Não há	4,06	3,45	4,76
40	Não há	35,32	24,98	45,66
41	Não há	35,98	25,79	46,17
42	Não há	0,96	-8,68	10,61
43	Não há	4,74	3,68	6,10
44	Não há	-0,88	-11,01	9,24
45	Não há	4,80	3,74	6,15
46	Não há	-6,16	-14,76	2,44
47	Não há	23,69	12,24	35,13
48	Não há	25,02	14,08	35,96
49	Não há	3,26	2,73	3,89
50	Não há	3,29	2,81	3,85

MODELOS

- (1): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot [Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
- (2): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot 1/[Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
- (3): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot 1/[Topografia]$
- (4): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot \ln([Topografia]) + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
- (5): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot \ln([Topografia]) + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
- (6): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot \ln([Topografia])$
- (7): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot [Topografia]$
- (8): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot 1/[Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
- (9): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot [Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
- (10): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot \ln([Topografia])$
- (11): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot 1/[Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
- (12): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot 1/[Topografia]$
- (13): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot [Topografia]$
- (14): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot 1/[Topografia]$
- (15): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot \ln([Topografia]) + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
- (16): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot [Urbano/Rural]$
- (17): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot \ln([Topografia])$
- (18): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot [Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



- (19): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(20): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}]$
(21): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$
(22): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(23): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}])$
(24): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(25): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}]$
(26): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(27): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(28): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$
(29): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(30): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}])$
(31): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}]$
(32): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}])$
(33): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(34): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$
(35): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(36): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}]$
(37): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(38): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(39): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}]$
(40): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(41): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}])$
(42): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(43): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(44): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(45): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}])$
(46): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(47): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(48): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$
(49): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(50): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}]$

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
(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 10%
(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:

- Preço Unitário



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



Variáveis Independentes:

- Descrição (variável não utilizada no modelo)
- Valor (variável não utilizada no modelo)
- Área
- Distância SC
- Topografia

Classificação:

Acidentada = 1; Irregular = 2; Plana = 3;

- Urbano/Rural

Opções: 1|0

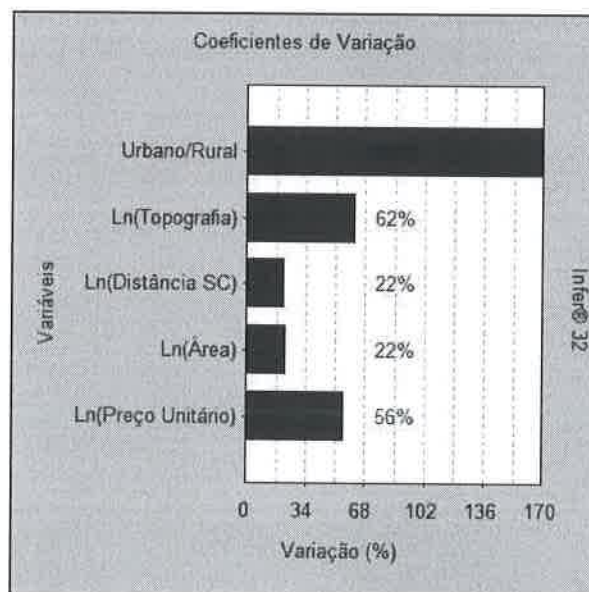
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 34
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 29
 Desvio padrão da regressão : 0,331

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Preço Unitário)	2,914	1,626	55,82%
Ln(Área)	9,140	2,008	21,97%
Ln(Distância SC)	7,441	1,603	21,55%
Ln(Topografia)	0,625	0,389	62,25%
Urbano/Rural	0	0,447	169,17%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Distribuição das Variáveis





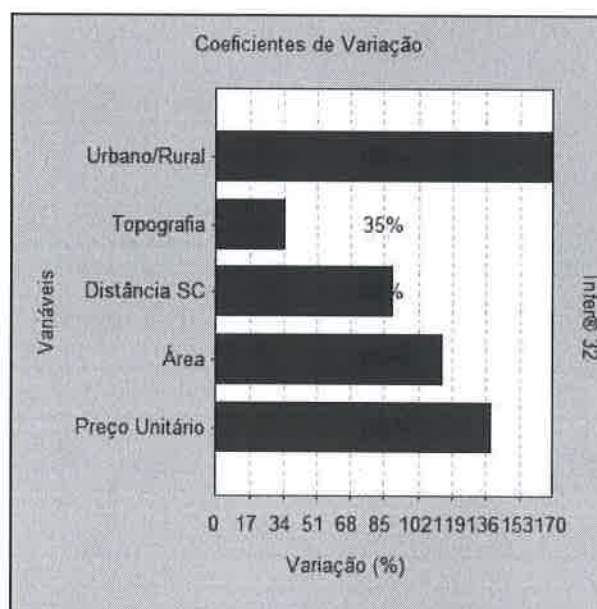
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



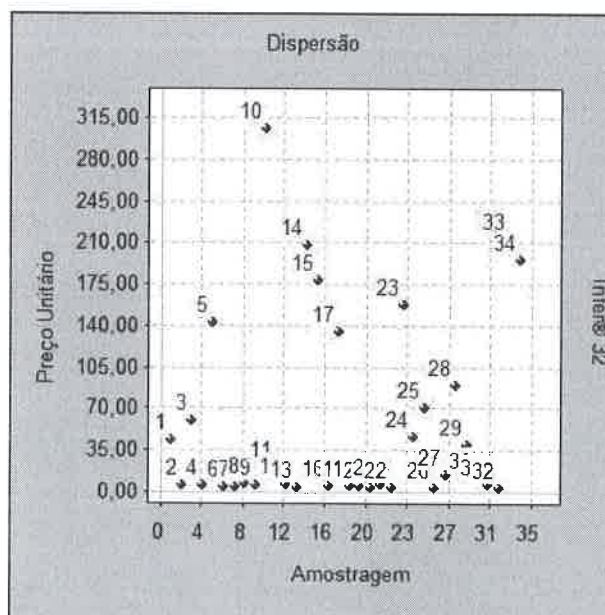
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Preço Unitário	58,96	81,740	3,00	306,12	303,12	138,637
Área	29640,95	3,375x10 ⁴	360,00	169427,38	169067,38	113,874
Distância SC	3469	3102,723	10	10000	9990	89,453
Topografia	2,000	0,696	1,000	3,000	2,000	34,815
Urbano/Rural	0,264	0,447	0,000	1,000	1,000	169,173

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





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



Dispersão em Torno da Média

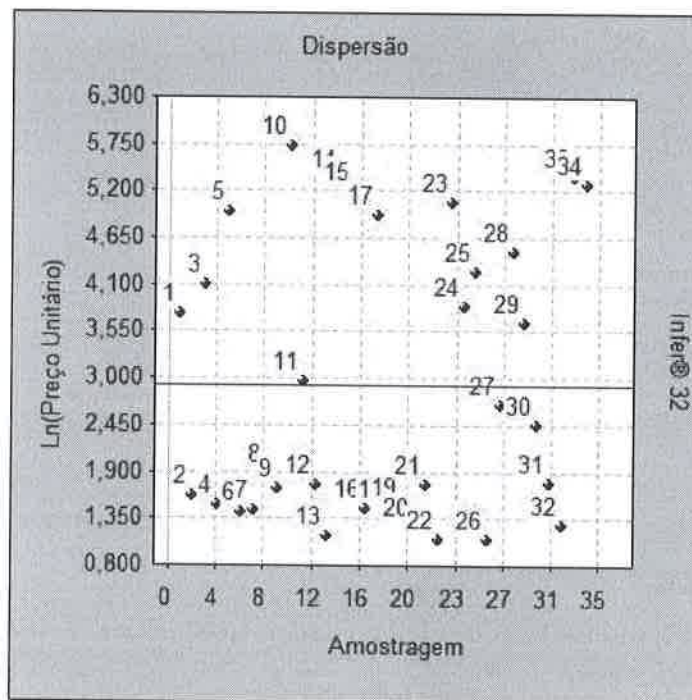


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Preço Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	42,93	23,48	-19,45	-45,2967 %
2	5,00	4,64	-0,36	-7,1566 %
3	59,56	50,64	-8,92	-14,9766 %
4	4,50	4,82	0,32	7,1937 %
5	142,23	119,76	-22,47	-15,7984 %
6	4,17	2,92	-1,25	-30,0328 %
7	4,23	2,81	-1,42	-33,4775 %
8	6,53	7,39	0,86	13,1245 %
9	5,51	6,16	0,65	11,8659 %
10	306,12	402,64	96,52	31,5306 %
11	19,52	10,48	-9,04	-46,3056 %
12	5,73	10,16	4,43	77,2845 %
13	3,13	4,34	1,21	38,6043 %
14	208,33	244,45	36,12	17,3374 %
15	177,53	137,31	-40,22	-22,6537 %
16	4,34	4,41	0,07	1,6545 %
17	134,92	111,24	-23,68	-17,5502 %
18	4,30	5,19	0,89	20,6464 %
19	4,44	6,02	1,58	35,4844 %
20	3,50	3,46	-0,04	-1,1064 %
21	5,73	7,99	2,26	39,4479 %



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

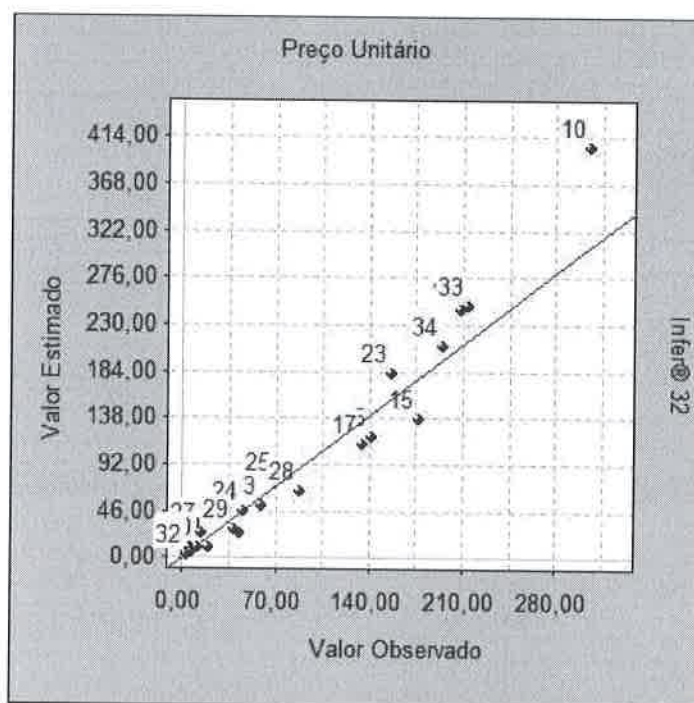


22	3,00	4,49	1,49	49,6285 %
23	157,41	180,92	23,51	14,9356 %
24	46,37	45,77	-0,60	-1,2938 %
25	70,00	74,03	4,03	5,7584 %
26	3,00	4,98	1,98	66,0814 %
27	14,71	24,42	9,71	66,0111 %
28	88,89	64,54	-24,35	-27,3946 %
29	38,69	27,07	-11,62	-30,0423 %
30	11,67	8,93	-2,74	-23,4933 %
31	5,87	5,16	-0,71	-12,1515 %
32	3,54	2,48	-1,06	-29,8397 %
33	213,84	247,29	33,45	15,6408 %
34	195,40	208,65	13,25	6,7784 %

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

$$\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = 9,5813 - 0,6594 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,15050 \times \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + 0,8811 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,26720 \times [\text{Urbano/Rural}]$$



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



Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(9,5813 - 0,6594 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,15050 \times \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + 0,8811 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,26720 \times [\text{Urbano/Rural}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,659	5,884x10 ⁻²	-0,736	-0,582
Distância SC	b2 = -0,150	4,430x10 ⁻²	-0,208	-9,240x10 ⁻²
Topografia	b3 = 0,881	0,184	0,638	1,123
Urbano/Rural	b4 = -0,267	0,254	-0,601	6,679x10 ⁻²

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9816
 Valor t calculado : 27,68
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,699 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²): 0,9635
 Coeficiente r² ajustado : 0,9585

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Preço Unitário	Área	Distância SC	Topografia	Urbano/Rural
Preço Unitário	99,095	376,151	802,419	683,114	76,836	45,890
Área	310,767	802,419	2973,608	2370,910	179,009	56,913
Distância SC	253,004	683,114	2370,910	1967,534	150,731	53,468
Topografia	21,265	76,836	179,009	150,731	18,303	8,671
Urbano/Rural	9,000	45,890	56,913	53,468	8,671	9,000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	84,146	4	21,036	191,6
Residual	3,184	29	0,109	
Total	87,331	33	2,646	

F Calculado: 191,6

F Tabelado: 2,701 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 2,1x10⁻¹⁸⁰%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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



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



Correlações Parciais

	Preço Unitário	Área	Distância SC	Topografia	Urbano/Rural
Preço Unitário	1,0000	-0,9584	-0,6306	0,7107	0,8178
Área	-0,9584	1,0000	0,5494	-0,5953	-0,8540
Distância SC	-0,6306	0,5494	1,0000	-0,3646	-0,5699
Topografia	0,7107	-0,5953	-0,3646	1,0000	0,5287
Urbano/Rural	0,8178	-0,8540	-0,5699	0,5287	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Preço Unitário	Área	Distância SC	Topografia	Urbano/Rural
Preço Unitário	∞	-18,07	-4,376	5,441	7,652
Área	-18,07	∞	3,541	-3,990	-8,840
Distância SC	-4,376	3,541	∞	-2,109	-3,735
Topografia	5,441	-3,990	-2,109	∞	3,354
Urbano/Rural	7,652	-8,840	-3,735	3,354	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,699 (para o nível de significância de 10,0%)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0553

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-22,96	0%	Sim
Distância SC	b2	-4,184	$2,4 \times 10^{-2}\%$	Sim
Topografia	b3	5,948	$1,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Urbano/Rural	b4	-2,074	4,7%	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 I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,5302

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-11,21	$2,3 \times 10^{-100}\%$
Distância SC	b2	-3,397	0,10%
Topografia	b3	4,769	$2,4 \times 10^{-3}\%$
Urbano/Rural	b4	-1,049	15%



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



Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

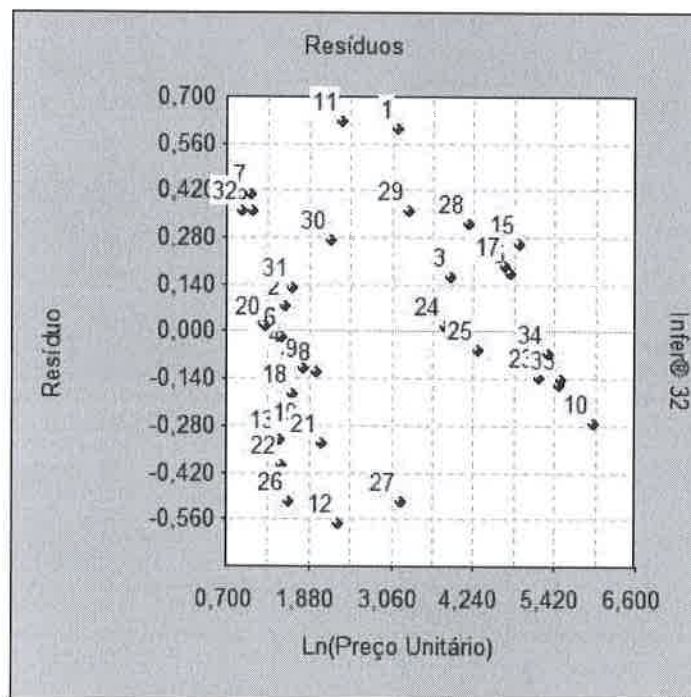
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	3,759	3,156	0,603	1,820	2,374	0,363
2	1,609	1,535	$7,425 \times 10^{-2}$	0,224	0,238	$5,513 \times 10^{-3}$
3	4,086	3,924	0,162	0,489	0,544	$2,632 \times 10^{-2}$
4	1,504	1,573	$-6,946 \times 10^{-2}$	-0,209	-0,222	$4,825 \times 10^{-3}$
5	4,957	4,785	0,171	0,518	0,570	$2,956 \times 10^{-2}$
6	1,427	1,070	0,357	1,077	1,145	0,127
7	1,442	1,034	0,407	1,230	1,318	0,166
8	1,876	1,999	-0,123	-0,372	-0,386	$1,520 \times 10^{-2}$
9	1,706	1,818	-0,112	-0,338	-0,351	$1,257 \times 10^{-2}$
10	5,723	5,998	-0,274	-0,827	-1,020	$7,511 \times 10^{-2}$
11	2,971	2,349	0,621	1,876	1,949	0,386
12	1,745	2,318	-0,572	-1,728	-1,916	0,327
13	1,141	1,467	-0,326	-0,985	-1,069	0,106
14	5,339	5,499	-0,159	-0,482	-0,514	$2,556 \times 10^{-2}$
15	5,179	4,922	0,256	0,775	0,830	$6,598 \times 10^{-2}$
16	1,467	1,484	$-1,640 \times 10^{-2}$	$-4,952 \times 10^{-2}$	$-5,249 \times 10^{-2}$	$2,692 \times 10^{-4}$
17	4,904	4,711	0,192	0,582	0,626	$3,724 \times 10^{-2}$
18	1,458	1,646	-0,187	-0,566	-0,593	$3,522 \times 10^{-2}$
19	1,490	1,794	-0,303	-0,916	-0,955	$9,222 \times 10^{-2}$
20	1,252	1,241	$1,112 \times 10^{-2}$	$3,357 \times 10^{-2}$	$3,562 \times 10^{-2}$	$1,237 \times 10^{-4}$
21	1,745	2,078	-0,332	-1,003	-1,060	0,110
22	1,098	1,501	-0,402	-1,216	-1,294	0,162
23	5,058	5,198	-0,139	-0,420	-0,447	$1,937 \times 10^{-2}$
24	3,836	3,823	$1,302 \times 10^{-2}$	$3,930 \times 10^{-2}$	$4,308 \times 10^{-2}$	$1,695 \times 10^{-4}$
25	4,248	4,304	$-5,598 \times 10^{-2}$	-0,168	-0,213	$3,134 \times 10^{-3}$
26	1,098	1,605	-0,507	-1,531	-1,628	0,257
27	2,688	3,195	-0,506	-1,529	-1,603	0,256
28	4,487	4,167	0,320	0,966	1,154	0,102
29	3,655	3,298	0,357	1,078	1,148	0,127
30	2,457	2,189	0,267	0,808	0,830	$7,171 \times 10^{-2}$
31	1,769	1,640	0,129	0,390	0,409	$1,678 \times 10^{-2}$
32	1,264	0,909	0,354	1,069	1,190	0,125
33	5,365	5,510	-0,145	-0,438	-0,467	$2,111 \times 10^{-2}$
34	5,275	5,340	$-6,558 \times 10^{-2}$	-0,197	-0,210	$4,301 \times 10^{-3}$



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

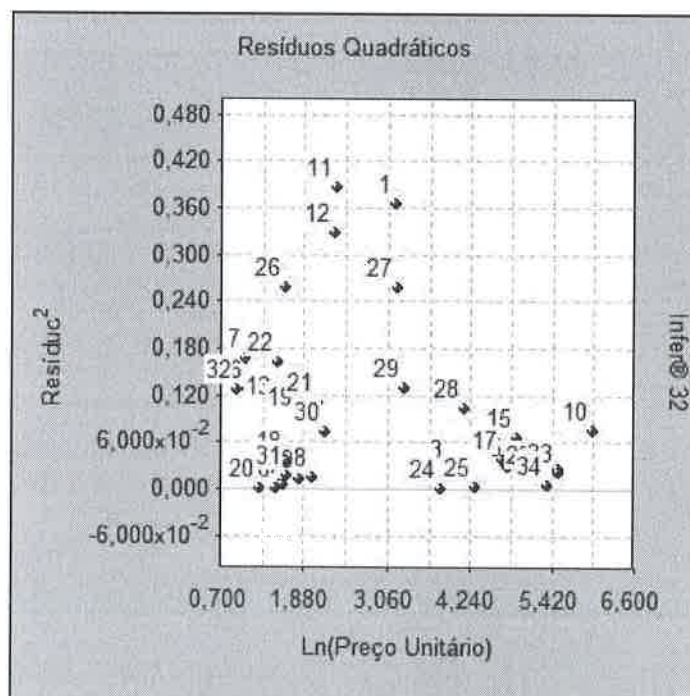


Resíduos x Valor Estimado



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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Tabela de Resíduos Deletados

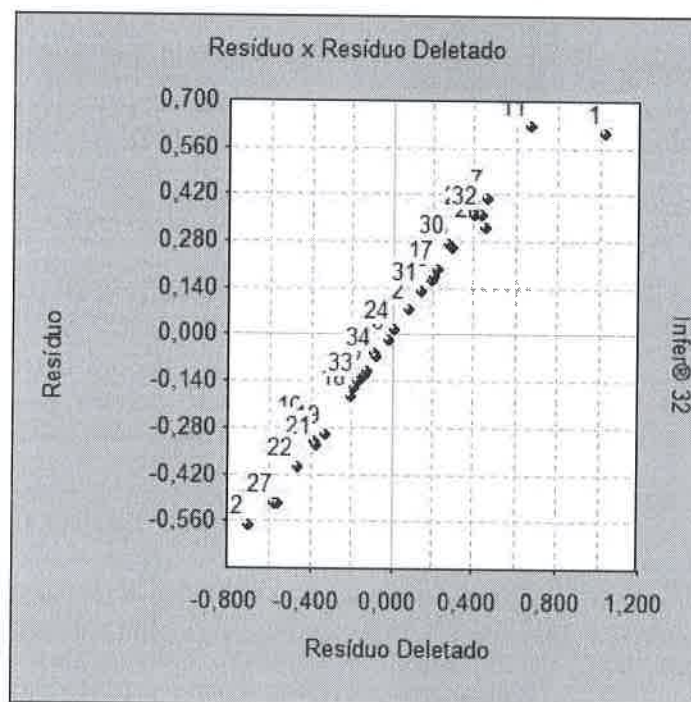
Resíduos deletados da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	1,026	$9,160 \times 10^{-2}$	1,993	2,599
2	$8,392 \times 10^{-2}$	0,113	0,220	0,234
3	0,200	0,112	0,483	0,537
4	$-7,845 \times 10^{-2}$	0,113	-0,206	-0,219
5	0,207	0,112	0,512	0,563
6	0,403	0,108	1,083	1,151
7	0,468	0,106	1,246	1,336
8	-0,132	0,113	-0,366	-0,380
9	-0,120	0,113	-0,333	-0,346
10	-0,417	0,109	-0,827	-1,021
11	0,670	$9,882 \times 10^{-2}$	1,978	2,054
12	-0,704	$9,931 \times 10^{-2}$	-1,816	-2,014
13	-0,384	0,109	-0,987	-1,071
14	-0,181	0,112	-0,476	-0,507
15	0,294	0,111	0,770	0,825
16	$-1,844 \times 10^{-2}$	0,113	$-4,866 \times 10^{-2}$	$-5,158 \times 10^{-2}$
17	0,223	0,112	0,576	0,619
18	-0,205	0,112	-0,559	-0,586
19	-0,329	0,110	-0,915	-0,953
20	$1,252 \times 10^{-2}$	0,113	$3,299 \times 10^{-2}$	$3,500 \times 10^{-2}$
21	-0,371	0,109	-1,005	-1,062
22	-0,456	0,107	-1,231	-1,310
23	-0,157	0,112	-0,414	-0,441
24	$1,565 \times 10^{-2}$	0,113	$3,861 \times 10^{-2}$	$4,233 \times 10^{-2}$
25	$-8,977 \times 10^{-2}$	0,113	-0,166	-0,210
26	-0,573	0,103	-1,578	-1,678
27	-0,557	0,103	-1,574	-1,650
28	0,456	0,108	0,971	1,161
29	0,405	0,108	1,084	1,155
30	0,283	0,111	0,803	0,826
31	0,142	0,113	0,385	0,403
32	0,438	0,108	1,077	1,198
33	-0,165	0,112	-0,432	-0,461
34	$-7,441 \times 10^{-2}$	0,113	-0,194	-0,207

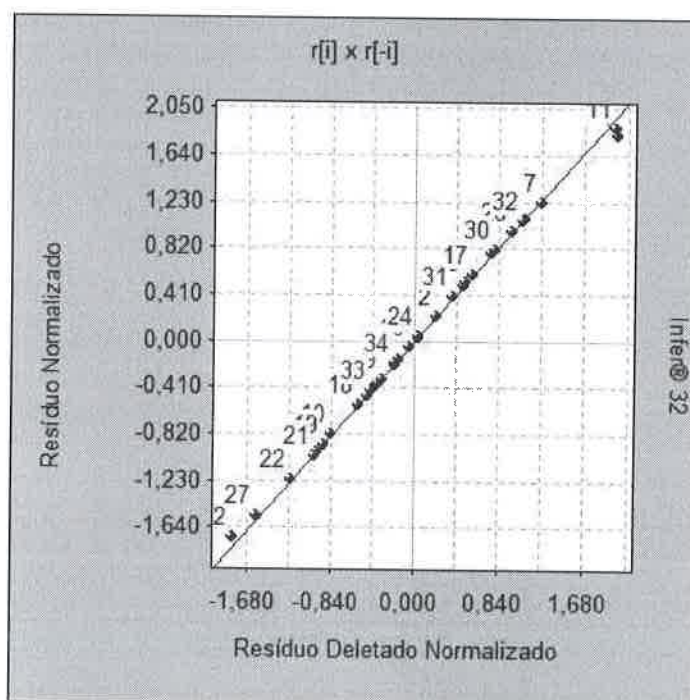


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



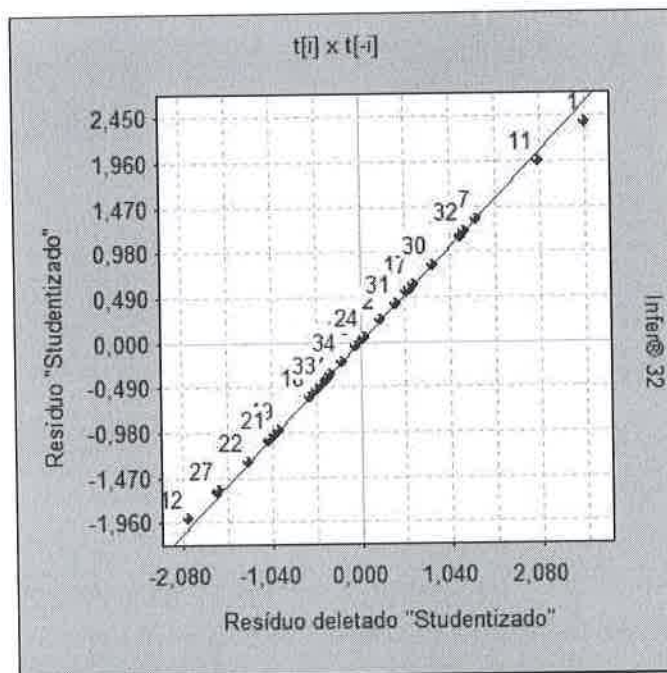
As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



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



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 : 34
 Graus de liberdade : 33
 Valor médio : $-8,833 \times 10^{-19}$
 Variância : $9,365 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão : 0,306
 Desvio médio : 0,253
 Variância (não tendenciosa) : 0,109
 Desvio padrão (não tend.) : 0,331
 Valor mínimo : -0,572
 Valor máximo : 0,621
 Amplitude : 1,194
 Número de classes : 6
 Intervalo de classes : 0,199

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-8,833 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : $9,365 \times 10^{-2}$
 Momento central de 3ª ordem : $2,848 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $8,376 \times 10^{-5}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$9,937 \times 10^{-2}$	0	0
Curtose	-2,990	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

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



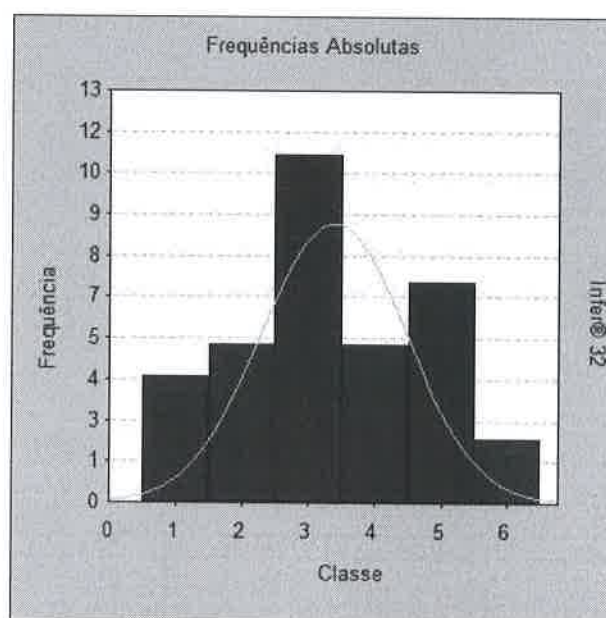
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



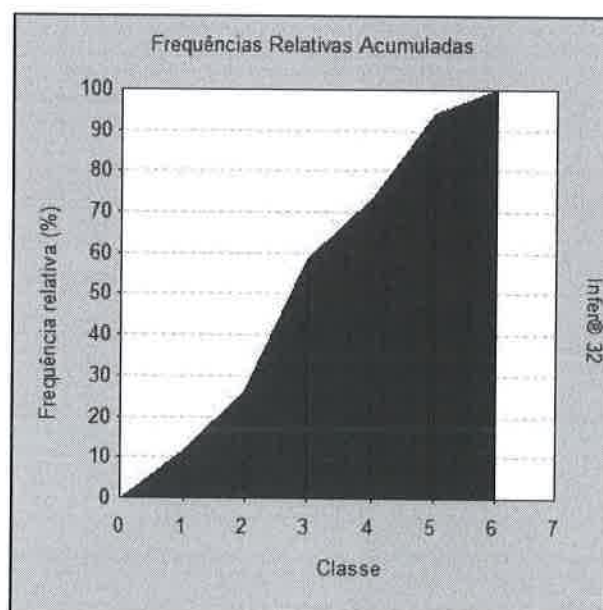
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,572	-0,373	4	11,76	-0,497
2	-0,373	-0,174	5	14,71	-0,284
3	-0,174	$2,463 \times 10^{-2}$	11	32,35	$-7,846 \times 10^{-2}$
4	$2,463 \times 10^{-2}$	0,223	5	14,71	0,146
5	0,223	0,422	7	20,59	0,331
6	0,422	0,621	2	5,88	0,612

Histograma



Ogiva de Frequências





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



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

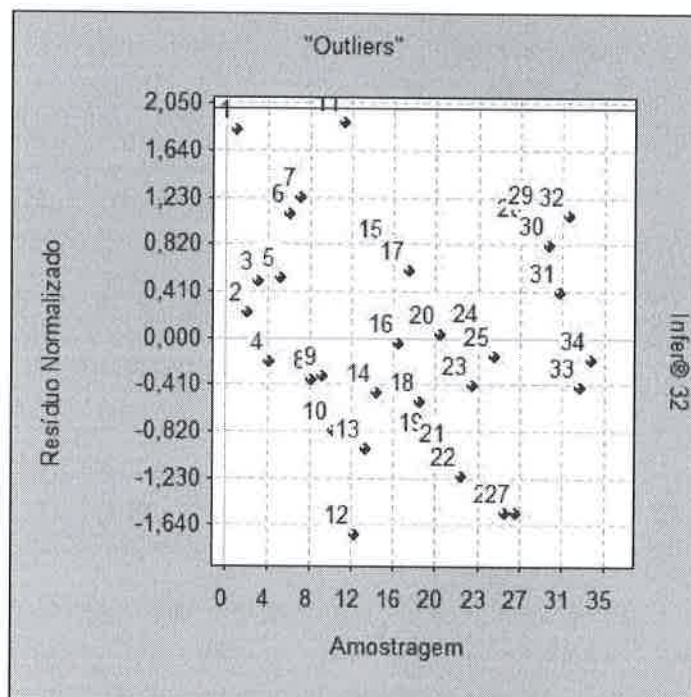
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,593 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,790	0,412	Sim
2	$1,477 \times 10^{-3}$	0,115	Sim
3	$1,394 \times 10^{-2}$	0,190	Sim
4	$1,284 \times 10^{-3}$	0,114	Sim
5	$1,342 \times 10^{-2}$	0,171	Sim
6	$3,376 \times 10^{-2}$	0,114	Sim
7	$5,194 \times 10^{-2}$	0,129	Sim
8	$2,287 \times 10^{-3}$	$7,123 \times 10^{-2}$	Sim
9	$1,950 \times 10^{-3}$	$7,314 \times 10^{-2}$	Sim



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

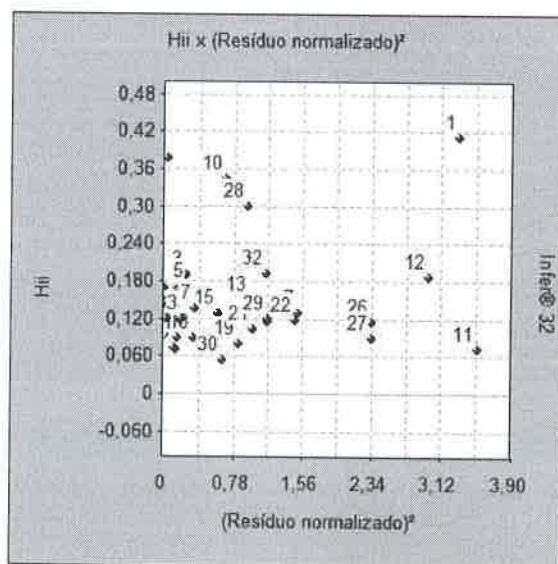


10	0,108	0,343	Sim
11	$5,966 \times 10^{-2}$	$7,281 \times 10^{-2}$	Sim
12	0,168	0,186	Sim
13	$4,059 \times 10^{-2}$	0,150	Sim
14	$7,165 \times 10^{-3}$	0,119	Sim
15	$2,021 \times 10^{-2}$	0,127	Sim
16	$6,822 \times 10^{-5}$	0,110	Sim
17	$1,221 \times 10^{-2}$	0,134	Sim
18	$6,856 \times 10^{-3}$	$8,872 \times 10^{-2}$	Sim
19	$1,577 \times 10^{-2}$	$7,955 \times 10^{-2}$	Sim
20	$3,190 \times 10^{-5}$	0,111	Sim
21	$2,610 \times 10^{-2}$	0,104	Sim
22	$4,466 \times 10^{-2}$	0,117	Sim
23	$5,365 \times 10^{-3}$	0,118	Sim
24	$7,502 \times 10^{-5}$	0,168	Sim
25	$5,525 \times 10^{-3}$	0,376	Sim
26	$6,952 \times 10^{-2}$	0,115	Sim
27	$5,092 \times 10^{-2}$	$9,008 \times 10^{-2}$	Sim
28	0,113	0,299	Sim
29	$3,569 \times 10^{-2}$	0,119	Sim
30	$7,844 \times 10^{-3}$	$5,376 \times 10^{-2}$	Sim
31	$3,255 \times 10^{-3}$	$8,847 \times 10^{-2}$	Sim
32	$6,744 \times 10^{-2}$	0,192	Sim
33	$5,959 \times 10^{-3}$	0,119	Sim
34	$1,196 \times 10^{-3}$	0,118	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.
 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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	67,65 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,18 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
12	-0,572	0,0420	0,0294	$4,199 \times 10^{-2}$	$1,258 \times 10^{-2}$
26	-0,507	0,0629	0,0588	$3,347 \times 10^{-2}$	$4,060 \times 10^{-3}$
27	-0,506	0,0630	0,0882	$4,218 \times 10^{-3}$	$2,519 \times 10^{-2}$
22	-0,402	0,1120	0,1176	$2,372 \times 10^{-2}$	$5,687 \times 10^{-3}$
21	-0,332	0,1578	0,1471	$4,015 \times 10^{-2}$	$1,074 \times 10^{-2}$
13	-0,326	0,1623	0,1765	$1,520 \times 10^{-2}$	$1,420 \times 10^{-2}$
19	-0,303	0,1797	0,2059	$3,232 \times 10^{-3}$	$2,617 \times 10^{-2}$
10	-0,274	0,2041	0,2353	$1,796 \times 10^{-3}$	$3,120 \times 10^{-2}$
18	-0,187	0,286	0,2647	$5,025 \times 10^{-2}$	$2,084 \times 10^{-2}$
14	-0,159	0,315	0,2941	$5,001 \times 10^{-2}$	$2,060 \times 10^{-2}$
33	-0,145	0,330	0,3235	$3,637 \times 10^{-2}$	$6,961 \times 10^{-3}$
23	-0,139	0,337	0,3529	$1,367 \times 10^{-2}$	$1,573 \times 10^{-2}$
8	-0,123	0,355	0,3824	$1,943 \times 10^{-3}$	$2,746 \times 10^{-2}$
9	-0,112	0,368	0,4118	$1,482 \times 10^{-2}$	$4,423 \times 10^{-2}$
4	$-6,946 \times 10^{-2}$	0,417	0,4412	$5,207 \times 10^{-3}$	$2,420 \times 10^{-2}$
34	$-6,558 \times 10^{-2}$	0,422	0,4706	$1,962 \times 10^{-2}$	$4,903 \times 10^{-2}$
25	$-5,598 \times 10^{-2}$	0,433	0,5000	$3,767 \times 10^{-2}$	$6,708 \times 10^{-2}$
16	$-1,640 \times 10^{-2}$	0,480	0,5294	$1,974 \times 10^{-2}$	$4,915 \times 10^{-2}$
20	$1,112 \times 10^{-2}$	0,513	0,5588	$1,601 \times 10^{-2}$	$4,543 \times 10^{-2}$
24	$1,302 \times 10^{-2}$	0,516	0,5882	$4,314 \times 10^{-2}$	$7,256 \times 10^{-2}$
2	$7,425 \times 10^{-2}$	0,589	0,6176	$4,236 \times 10^{-4}$	$2,898 \times 10^{-2}$
31	0,129	0,652	0,6471	$3,445 \times 10^{-2}$	$5,038 \times 10^{-3}$
3	0,162	0,688	0,6765	$4,074 \times 10^{-2}$	$1,133 \times 10^{-2}$
5	0,171	0,698	0,7059	$2,163 \times 10^{-2}$	$7,780 \times 10^{-3}$
17	0,192	0,720	0,7353	$1,396 \times 10^{-2}$	$1,544 \times 10^{-2}$
15	0,256	0,781	0,7647	$4,560 \times 10^{-2}$	$1,619 \times 10^{-2}$
30	0,267	0,791	0,7941	$2,579 \times 10^{-2}$	$3,614 \times 10^{-3}$
28	0,320	0,833	0,8235	$3,889 \times 10^{-2}$	$9,479 \times 10^{-3}$
32	0,354	0,858	0,8529	$3,404 \times 10^{-2}$	$4,638 \times 10^{-3}$
6	0,357	0,859	0,8824	$6,502 \times 10^{-3}$	$2,290 \times 10^{-2}$
29	0,357	0,860	0,9118	$2,281 \times 10^{-2}$	$5,222 \times 10^{-2}$
7	0,407	0,891	0,9412	$2,107 \times 10^{-2}$	$5,048 \times 10^{-2}$
1	0,603	0,966	0,9706	$2,448 \times 10^{-2}$	$4,926 \times 10^{-3}$
11	0,621	0,970	1,0000	$8,666 \times 10^{-4}$	$3,027 \times 10^{-2}$

Maior diferença obtida: $7,256 \times 10^{-2}$

Valor crítico: 0,2280 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

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



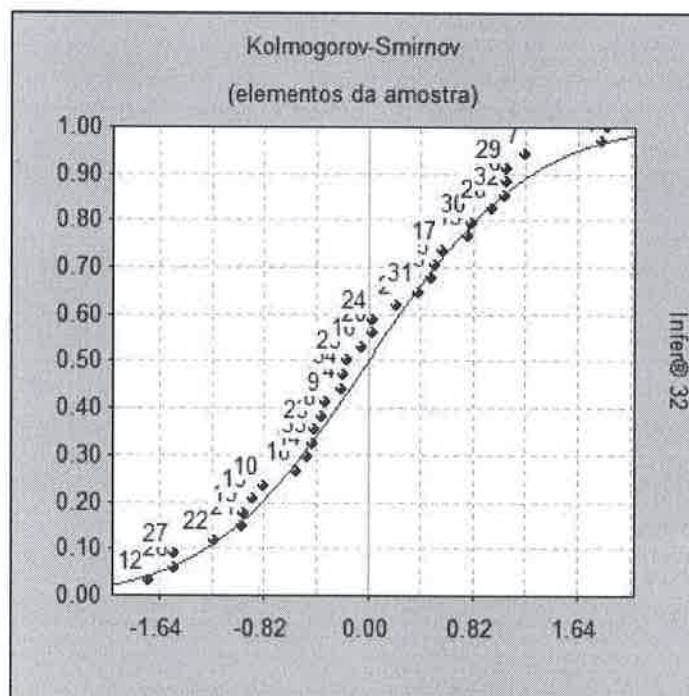
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 16
Número de elementos negativos: 18
Número de sequências : 16
Média da distribuição de sinais : 17
Desvio padrão : 2,915

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior: -0,5038
Limite superior: -0,8533
Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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) : 0,3430
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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).

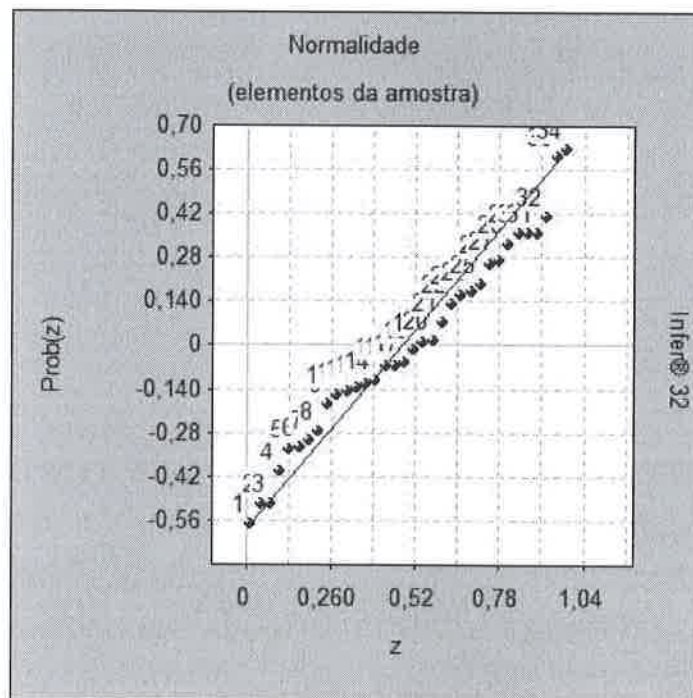
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,5877
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,29
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 2,71

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,72 4-DU = 2,28

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

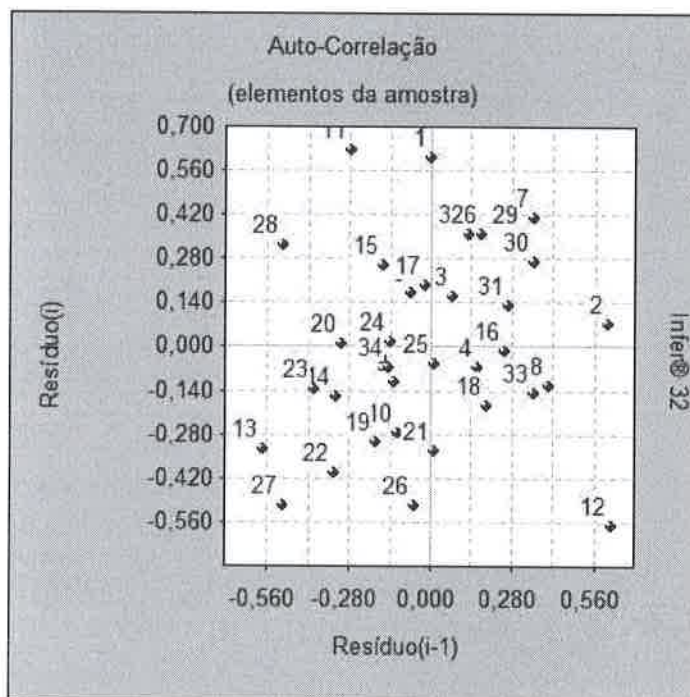
A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.



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



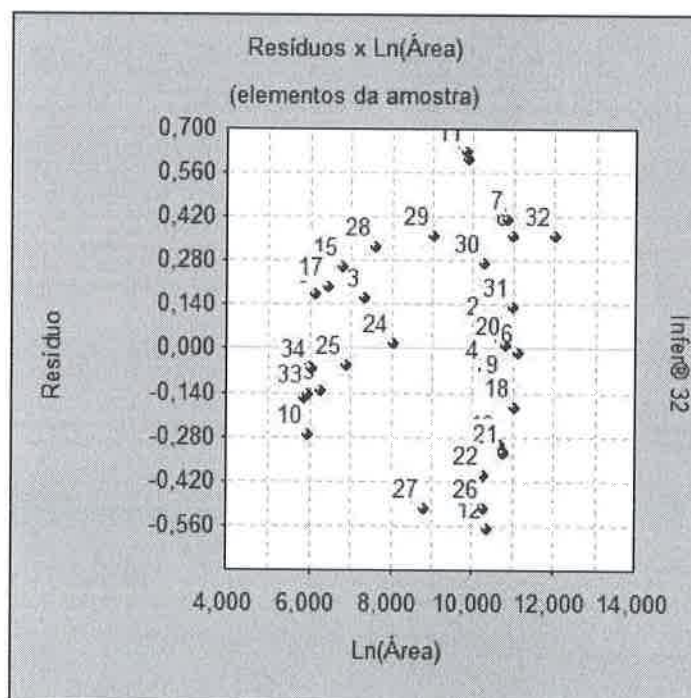
Gráfico de Auto-Correlação



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

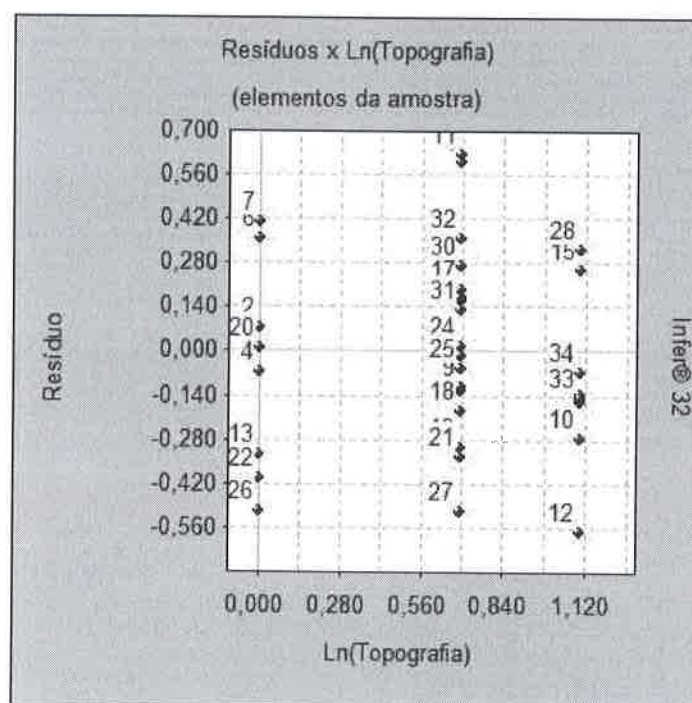
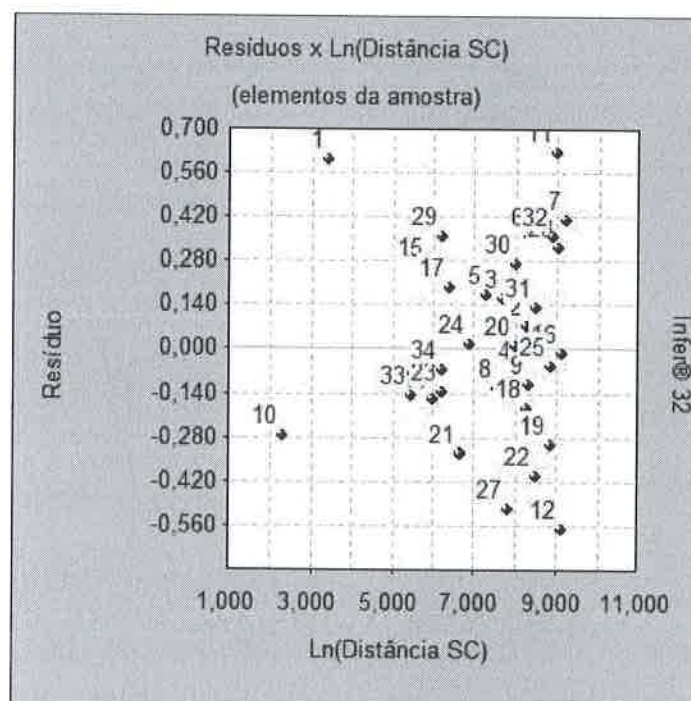
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



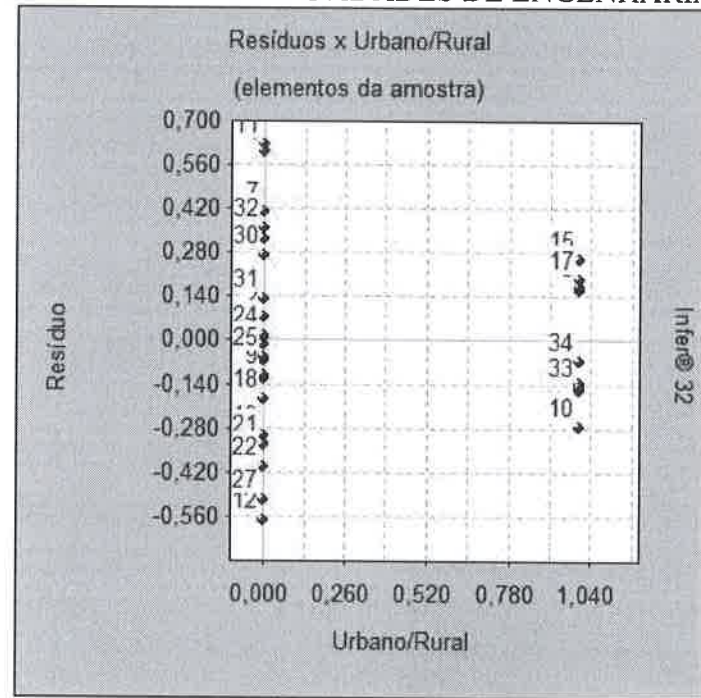


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA





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



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	360,00	169.427,38	90.000,00
Distância SC	10	10.000	300
Topografia	Acidentada	Plana	Irregular
Urbano/Rural	0	1	0

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 90.000,00
- Distância SC = 300
- Topografia= Irregular
- Urbano/Rural = 0

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Descrição = Avaliando 4584
- Valor = ???



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



Estima-se Preço Unitário = 6,12

O modelo utilizado foi:

[Preço Unitário] = $\text{Exp}(9,5813 - 0,6594 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,15050 \times \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + 0,8811 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,26720 \times [\text{Urbano/Rural}])$

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

Mínimo: 4,99

Máximo: 7,51

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

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	Aprovada (*)
Área	360,00	169.427,38	90.000,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância SC	10	10.000	300	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	Acidentada	Plana	Irregular	Dentro do intervalo	Aprovada
Urbano/Rural	0	1	0	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	Maior variação
Área	233,28	4,03	6,12	Dentro do intervalo
Distância SC	10,21	3,61	6,12	Dentro do intervalo
Topografia	3,32	8,75	6,12	Dentro do intervalo
Urbano/Rural	6,12	4,68	6,12	Dentro do intervalo



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



Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Distância SC	Aprovada
Topografia	Aprovada
Urbano/Rural	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, 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	5,14	7,29	2,15	34,64
Distância SC	5,53	6,77	1,24	20,12
Topografia	6,02	6,22	0,20	3,28
Urbano/Rural	5,60	6,68	1,08	17,64
E(Preço Unitário)	3,78	9,89	6,11	89,32
Valor Estimado	4,99	7,51	2,52	40,41

Amplitude do intervalo de confiança: até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Preço Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	$-4,483 \times 10^{-5}$	-0,6594%
Distância SC	$-3,069 \times 10^{-3}$	-0,1505%
Topografia	2,695	0,8811%
Urbano/Rural	-1,634	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.

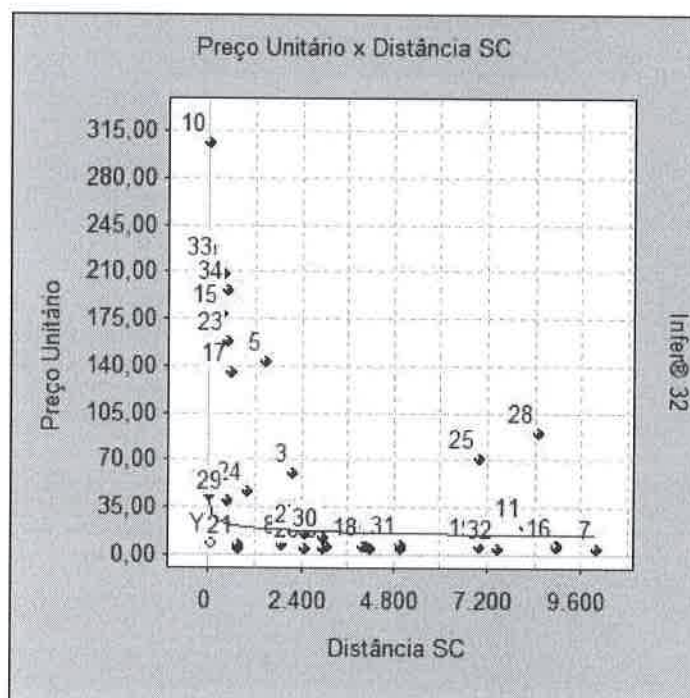
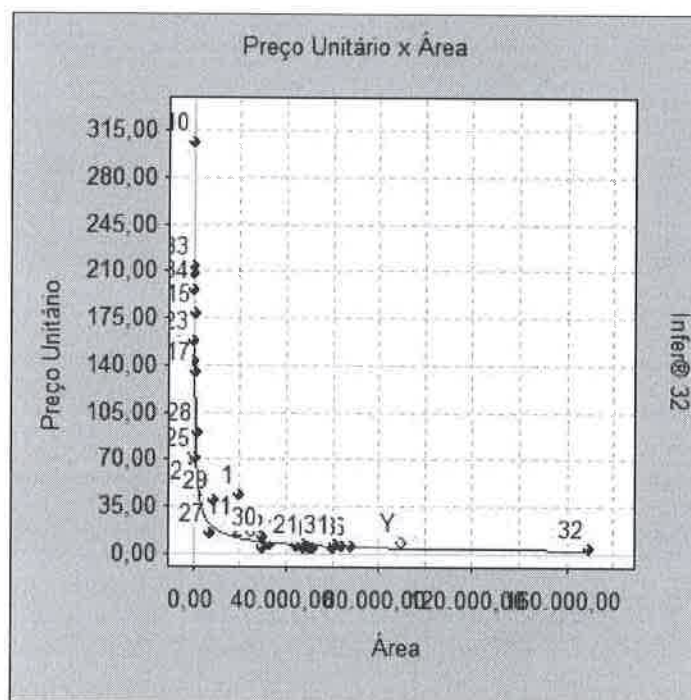
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 9322,843
- Distância SC = 1704,987
- Topografia = 1,869
- Urbano/Rural = 0,264



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



Curvas de Nível

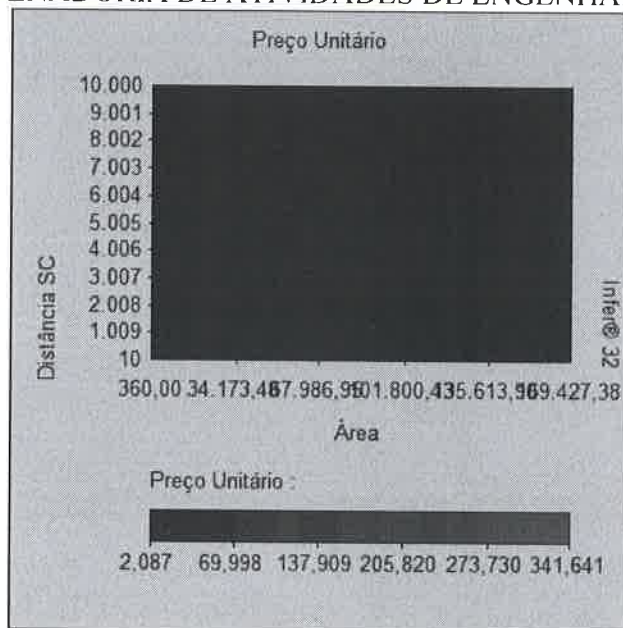
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 9322,843
- Distância SC = 1704,987
- Topografia = 1,869
- Urbano/Rural = 0,264

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



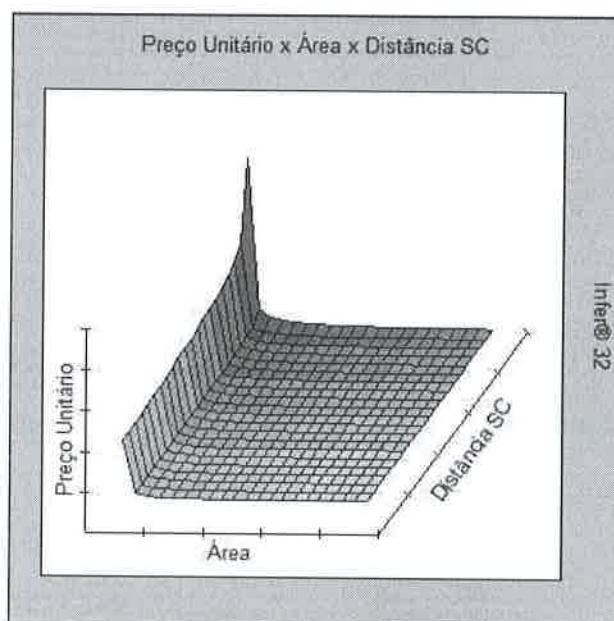
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 9322,843
- Distância SC = 1704,987
- Topografia = 1,869
- Urbano/Rural = 0,264

Limites dos eixos dos gráficos:

- Preço Unitário : [3,000; 306,120]
- Área : [360,000; $1,694 \times 10^5$]
- Distância SC : [10,000; $1,000 \times 10^4$]
- Topografia : [1,000; 3,000]
- Urbano/Rural : [0,000; 1,000]



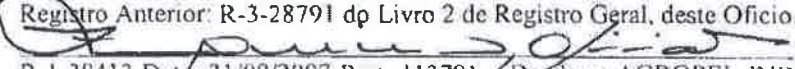


ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 38.413 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS Registro Geral	
Livro Nº. 02	Fls. 001
MATRÍCULA - 38413 31 de Agosto de 2007 Imóvel: Um terreno parte dos lotes de terras designados sob número 09 e 10, da linha Rio Itajai do Sul, margem direita, no lugar denominado <u>Lauterbach</u> , situado parte no perímetro urbano e parte na linha rural acima mencionada, na cidade de Aurora, deste Estado, contendo a área de <u>90.000,00m²</u> (Noventa mil metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, com terras da Prefeitura Municipal de Aurora e Arão Heinz. Ao Sul e Leste, com terras de propriedade da Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda.. A Oeste, com a Rodovia SC 302. Iniciando na faixa de domínio da Rodovia SC 302, junto da divisa com terras da Prefeitura Municipal de Aurora, segue por esta divisa na direção Leste e a 126,32 metros, formando um vértice com ângulo interno de 267°03'54", continua à esquerda pela mesma divisa, por 160,01 metros, onde forma um vértice com ângulo interno de 92°56'06" e segue à direita pela divisa com terras de Arão Hantz até medir 140,43 metros. Deste vértice, formando um ângulo interno de 103°59'43", segue pela divisa com a área remanescente 02 (dois), desta matrícula e a 352,55 metros, forma um vértice com ângulo interno de 76°08'09" e segue dividindo com a área remanescente até encontrar a 408,73 metros a faixa de domínio da Rodovia SC 302, por onde continua à direita em direção a Rio do Sul, por 194,15 metros, até o ponto de partida. Terreno este Cadastrado no Incri sob número 805.041.006.998-55, Área Total 46,3000ha., Mód. Fiscal 18,0ha., Nº de Mód. Fiscais 2,5700, FMP 3,0ha Proprietária: <u>AGROPEL INDÚSTRIA DE PAPEL E MADEIRA LTDA.</u> , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) sob número 80.940.745/0001-70, com sede na Estrada Geral, s/nº, Km 08, Bairro Serra Velha, na cidade de Agrolândia, deste Estado. Registro Anterior: R-3-28791 do Livro 2 de Registro Geral, deste Ofício.  R-1-38413 Data: 31/08/2007 Prot. 113791 - Doadora: AGROPEL INDÚSTRIA DE PAPEL E MADEIRA LTDA., acima qualificada, representada por seus sócios administradores, RICHARD PURNHAGEN, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade número 530.992-1-SESPDC-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 383.239.829-53, domiciliado e residente na Rua Adolfo Hedel, número 56, centro, na cidade de Agrolândia, deste Estado; ROBERT PROBST PURNHAGEN, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade número 1.679.741-8-SESPDC-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 665.705.229-49, domiciliado e residente na Rua Adolfo Hedel, número 80, centro, na cidade de Agrolândia, deste Estado e MAGDA RUTH PROBST PURNHAGEN DITTRICH BUHR, brasileira, casada, analista de sistemas, portadora da Carteira de Identidade número 7C/865.326-SSP-SC e inscrita no CPF(MF) sob número 586.518.290-00, domiciliada e residente na Rua Dona Linda Santos, s/nº, centro, na cidade de Capinzal, deste Estado. -- Donatário: <u>ESTADO DE SANTA CATARINA</u> , pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ(MF) sob número 82.951.310/0001-56, com sede na Rua Tenente Silveira, número 60, Continua no Verso	



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Continuação

centro, na cidade de Florianópolis, deste Estado, representado pelo titular da Secretaria de Estado da Administração, ANTONIO MARCOS GAVAZZONI, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da Carteira de Identidade número 2.721.786-SESP-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 827.189.469-20, domiciliado e residente na Rua Felipe Schmidt, número 1102, centro, na cidade de Florianópolis, deste Estado. - DOAÇÃO - Escritura Publica de Doação Inter-Vivos, lavrada no dia 02 de Agosto de 2007, nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade, no Livro 199, as fls. 053 a 056. - Valor - R\$110.000,00(Cento e dez mil reais). Dou fé em 03/09/2007 -E.: nihil.

[Assinatura]
AV.-2/38.413 - Data: 30/09/2016 Prot.: 171.095, datado de 30/09/2016 - Certifico, de acordo com o Ofício Nº 251, datado de 31 de Agosto de 2016, do Governo de Santa Catarina - 13ª Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional que, atualmente o CNPJ(MF) do Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público, é o número 82.951.229/0001-76. Dou fé. E.: Nihil. - Selo de fiscalização: ELB92694-4J5N. - Valor do selo: Isento. - Zuleida Luciano. - Oficial.

[Assinatura]

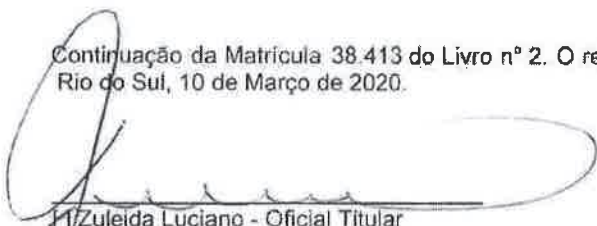
TÉRMINO DA IMAGEM
ESPAÇO SEM LANÇAMENTO
NA FICHA ORIGINAL



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Continuação da Matrícula 38.413 do Livro nº 2. O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul, 10 de Março de 2020.

- 
☒ Zuleida Luciano - Oficial Titular
☐ Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta
☒ João Carlos Luciano - Escrevente Substituto
☐ Jéssica Caroline Heinz Testoni - Escrevente Substituta
☐ Patrícia Giselle da Silva - Escrevente Substituta

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

SIGEP
R003
02/02/2021 17:52:50

DADOS DO IMÓVEL Nº 4030

DADOS GERAIS

NOME: IMÓVEL URBANO COM BENFEITORIA
INSCRIÇÃO RFB: feito
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
03.03.004.0278.001.001

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: ITAJAÍ
DELIMITAÇÃO: GRADE DE FERRO
ENDEREÇO:
RUA ALVIN BAUER, 383
CENTRO BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC
CEP: 88330-643

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: ASFALTO



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 17791

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: BALNEÁRIO CAMBORIÚ
ÁREA: 255,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 11827 DE 11/07/2001
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/09/2001
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 778.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 05/05/2010

BENFEITORIAS

01

MATRÍCULA: 17791
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 239,38
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 44.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUIM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 384/2019 DE 30/07/2019
DATA DE INÍCIO: 30/07/2019
FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: ALVIN BAUER
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 255,00
E-MAIL:

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 0,00
VALOR DO TERRENO: 0,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



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

Laudo de Avaliação



SIGEP:	4030
Imóvel:	Terreno urbano com benfeitoria
Matrícula(s):	Nº 17.791 do 1º Registro de imóveis de Balneário Camboriú
Inscrição Imobiliária:	03.03.004.0278.001
Endereço:	Avenida Alvim Bauer, 383, bairro Centro, Balneário Camboriú-SC
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de mercado do imóvel em tela
Método Utilizado:	Método Evolutivo
Valor Adotado:	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



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

04 de junho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

21 de maio de 2020.

OBJETO:

Terreno urbano com benfeitoria

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado

METODOLOGIA(S):

Método Evolutivo (Grau de Fundamentação II); Método de Quantificação de Custos (Grau de Fundamentação II); Método Comparativo de Dados de Mercado (Grau de Fundamentação II);
A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2 e 4).

LOCALIZAÇÃO:

Avenida Alvim Bauer, 383, bairro Centro, Balneário Camboriú-SC

ÁREAS:

- Área georreferenciada do terreno: 258,29m²;
- Área da matrícula do terreno: 255,00m²;
- Área da matrícula da benfeitoria: 239,38m².

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula Nº 17.791 do 1º Registro de imóveis da Comarca de Balneário Camboriú datada de 10 de março de 2020;
- Certidão Negativa de ônus e Reipersecutória do Imóvel;
- Lei Nº2.686 de 19 de dezembro de 2006, referente a revisão do Plano Diretor de Balneário Camboriú e seus anexos;
- Lei 2.794/2008 – Uso e Ocupação do Solo

PLANEJAMENTO URBANO:

- ZACC-II A – Zona de Ambiente Construído Consolidado;
- Atividades permitidas: NR (uso não residencial) e M (uso misto);
- Gabarito (nº de pavimentos): 2+50% do pavimento inferior e terraço no mesmo nível com cota de cumeeira de 10m do nível médio ao meio-fio.
- Coeficiente de aproveitamento básico: 1,5;
- Taxa de ocupação: 60%

MERCADO:

- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;
- O mercado imobiliário atual no Brasil encontra-se instável com a crise econômica, sendo função da pandemia COVID-19.



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



AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Adotado: R\$ 822.000,00 (Oitocentos e vinte e dois mil reais)

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

Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do valor de mercado do imóvel objeto do laudo.

A NBR-14.653-4/2002 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.9.1:

"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"

"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 futuro processo de alienação através de concorrência pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Diretoria de Gestão Patrimonial

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
(DGPA) da Secretaria de Estado da Administração (SEA-SC) .



5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel sob avaliação refere-se a um terreno com edificação construída. Está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 4030.

5.1 Terreno

O terreno urbano está situado na Avenida Alvim Bauer, 383, bairro Centro, no município de Balneário Camboriú-SC. A topografia do terreno é predominantemente plana e regular. O solo possui boa capacidade de suporte. A área do terreno registrada em matrícula é de 255,00m². Contudo, a área georreferenciada obtida em levantamento foi de 258,29m².

5.2 Benfeitoria

A benfeitoria refere-se a uma construção de dois pavimentos em alvenaria. Possui área de 239,38m², conforme registro na matrícula nº17.791.

O estado de conservação da edificação exige reparos importantes. A benfeitoria está em estado de abandono, com janelas, portas e vidros quebrados, paredes pichadas e fragmentadas, piso todo danificado e vegetação dentro e fora da edificação.

5.3 Região

A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano da cidade de Balneário Camboriú, inserida no Bairro Centro e conta com pavimentação, água tratada, energia elétrica, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

Segundo a Lei nº 2.686 de 2006, que trata sobre o Plano Diretor do município e a lei nº 2.794 de 2008, referente ao uso e ocupação do solo, o terreno encontra-se na área ZACCII-A – Zona de Ambiente Construído de Média Densidade e inclui o Uso Não Residencial (NR) e o Uso Misto (M), conforme definição abaixo:

- a) **“NR - Uso Não Residencial:** são atividades que não tem por finalidade o uso residencial, promotoras de comércio, serviços, indústria, usos institucionais, de entretenimento, classificadas por nível de incomodidade gerada aos vizinhos e ao meio ambiente.
- b) **M – Uso Misto:** Compartilhamento num mesmo lote verticalmente ou horizontalmente os usos R1, R1-H e

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



R2 com atividades que tem por finalidade o comércio, serviços, usos institucionais, de entretenimento classificadas por nível de incomodidade e, indústrias de baixo nível de impacto, gerada aos vizinhos e ao meio ambiente.

b.1) **R1** – Uso residencial unifamiliar isolada por lote;

b.2) **R1-H** – Uso Residencial Multifamiliar semi-isolados, agrupadas horizontalmente e geminadas, ou superpostas verticalmente no mesmo lote, com frente para via oficial, com acesso e entradas independentes, ou isoladas, geminadas ou superpostas dispostas em condomínio ou vilas;

b.3) **R2** - Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado - edifícios de apartamentos.

Além disso, segundo tabela de índices urbanísticos de Balneário Camboriú, temos:

- a) Taxa de ocupação: 60%;
- b) Coeficiente de aproveitamento básico: 1,5
- c) Gabarito (nº de Pavimentos): 2+50% do pavimento inferior e terraço no mesmo nível com cota de cumeeira de 10m do nível médio ao meio-fio.
- d) Taxa de permeabilidade mínima do lote: 15%
- e) Índice de cobertura vegetal: 5%
- f) Área privativa mínima – Residencial: 75,00m²
- g) Área privativa mínima – Comercial: 35,00m²

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se em:

- a) Matrícula nº 17.791 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras-SC, com data de 10 de março de 2020;
- b) Certidão negativa de ônus e Certidão Reipersecutória;

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



- c) Lei Nº2.686 de 19 de dezembro de 2006, referente a revisão do Plano Diretor de Balneário Camboriú e seus anexos;
- d) Lei 2.794/2008 – Uso e Ocupação do Solo;
- e) Normas NBR 14653-1, NBR 14653-2, NBR 14653-4 e NBR 12.721:2006.
- f) Localização do terreno, através de vistoria realizada no dia 21 de maio de 2020;
- g) Vistoria externa do Imóvel, com a obtenção de registro fotográfico referente a área do terreno e estado de conservação da edificação;
- h) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se 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) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo III.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) O imóvel, objeto desse laudo de avaliações, foi adquirido pelo Estado de Santa Catarina por processo de permuta, conforme consta na Escritura Pública do 2ºOfício de Notas de Balneário Camboriú, de 21 de setembro de 2001, sendo o transmitente o Sr.Orlandino Lock. O processo de permuta já se encontra registrado na matrícula nº17.791;
- c) A matrícula utilizada para realização desse laudo de avaliações é da data de 10 de março de 2020, da qual consta a averbação do imóvel em nome do Estado de Santa Catarina;
- d) Tanto a certidão negativa de ônus quanto a certidão reipersecutória, ambas com data de 19-06-2020, não indicaram nenhuma incidência de atos de

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



registros/averbações vigentes, relativos a ônus reais e relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias;

e) O terreno, objeto desse laudo, encontra-se abandonado. Segundo ofício nº051/2019/GAB, de 21 de fevereiro de 2019, encaminhado pela Prefeitura de Balneário Camboriú ao Departamento de Bens Imóveis, o terreno é alvo de andarilhos e usuários de drogas. No documento é citado que houve, inclusive, uma tentativa de homicídio no local;

f) A vistoria do imóvel foi realizada na data de 21 de maio de 2020. Restringiu-se apenas a análise externa do imóvel e da região, devido a limitação de entrada imposta por cadeado no portão de acesso ao local. Antes da realização da vistoria, foi solicitada a chave à SEA – Secretaria de Estado de Administração, porém não foi possível localizá-la. Acredita-se que, pelo estado de abandono e com o objetivo de limitar o uso indevido do local, os órgãos do município providenciaram o fechamento provisório do imóvel, com o intuito de evitar ocupação indevida;

g) Na matrícula do imóvel, com data de 10 de março de 2020, o terreno possui benfeitoria, com dois pavimentos construídos em alvenaria. A área da construção registrada em matrícula é de 239,38m²;

h) A área considerada do terreno, para efeitos de avaliação foi de 258,29m², obtida pelo levantamento georreferenciado realizado pelos agrimensores da Gerência de Bens Imóveis. A área da benfeitoria utilizada na avaliação foi àquela informada em matrícula, sendo igual a 239,38m²;

i) Essa avaliação não se baseou em consulta de viabilidade emitida pela prefeitura, mas sim no Plano Diretor do Município (lei nº 2.686 de 19 de dezembro de 2006), no Uso e Ocupação do Solo (lei nº 2.794/2008) e na Tabela de Índices Urbanísticos de Balneário Camboriú;

j) Não foram analisadas as dívidas do imóvel junto ao município;

k) O presente laudo de avaliação, do ponto de vista técnico, tem validade para a data de referência nele constante. Quaisquer intervenções ou mudanças de cenário econômico ou jurídico referente ao imóvel avaliando deverá constar de nova análise do valor do imóvel;

l) Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos.



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

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Considerando o contexto imobiliário do bairro e cidade e os cenários atuais, não existe previsão de absorção e liquidez do bem pelo mercado imobiliário a curto prazo em decorrência da crise econômica que atravessa o país.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 8.2.4 da NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 2 – Imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, referente ao “Método Evolutivo”.

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais) da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, em seu item 7.2.3 conceitua:

“Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

Com isso, pelo Método Evolutivo, teremos para o valor do imóvel a seguinte consideração:

$$\text{Valor do Imóvel} = (\text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Benfeitorias}) \times \text{FC}$$

Onde:

FC = Fator de comercialização.

Para tanto, pode-se dizer que a composição do valor total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos.

O valor do terreno foi obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O valor da benfeitoria foi obtido pelo Método de Quantificação dos Custos calculado em função do CUB (Custo Unitário de Construção por metro quadrado para cada tipologia de edificação construída), elaborado pelo SINDUSCON – Grande Florianópolis. Na sequência foi levado em consideração o estado de conservação da edificação através da utilização de coeficientes de depreciação. Além disso foi utilizado o fator de comercialização, obtendo a seguinte equação:

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

$$VI = (VT + VB).FC$$

onde:

VI: é o valor do imóvel;

VT: é o valor do terreno;

VB: é o valor da benfeitoria;

FC: é o fator de comercialização.

Segundo a NBR 14653-2, o fator de comercialização deve ser levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Conforme mencionado, o valor do terreno foi obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

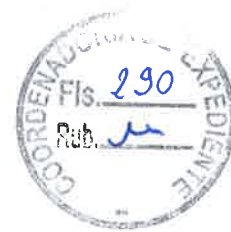
O Método Comparativo de Dados de Mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor de venda, utilizando-se dados coletados de terrenos nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis pesquisados, 23 (vinte e três) no total, todos localizados na região Centro, sendo que 22 imóveis foram efetivamente utilizados no modelo e um deles se apresentou como outlier.

8.1.1 VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a o Modelo de Regressão Linear Múltipla com a utilização de três variáveis independentes: área, distância ao mar e viabilidade construtiva, sendo a variável dependente o valor do imóvel. Foram realizados testes com outras variáveis como: medida da frente e posição do terreno (esquina ou frente). Contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo do imóvel em questão.

Foram utilizados 23 (vinte e três) elementos para compor a amostra, sendo que um deles foi retirado (outlier). Foi necessário retirar o elemento 19 pois se afastava muito do 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

intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de outliers e dos resíduos elevados em relação aos demais pontos.

Segue abaixo, as variáveis selecionadas na presente avaliação:

Variável Dependente:

Variável – Valor do Imóvel: Foi utilizado, como variável dependente, o valor do imóvel (R\$) para cada elemento da amostra.

Variáveis Independentes:

- a) **Variável – Área** – variável numérica que representa a área do terreno em m²;
- b) **Variável – Distância ao mar** – variável numérica que define a distância, em metros, do polo de maior influência no preço dos imóveis da região. Segundo estudo das redondezas, o polo de maior influência na localização é a proximidade com a região da beira mar.
- c) **Viabilidade Construtiva** – variável dicotômica, que expressa o número de pavimentos que podem ser construídos no elemento da amostra, podendo ser “abaixo de 5 (cinco)” ou “acima de 5 (cinco)”. Essa informação foi obtida levando em consideração a descrição do anúncio do imóvel divulgado via internet, do mapa de georreferenciamento (em formato DWG) com o zoneamento do município e identificação dos diferentes logradouros, e da tabela de índices urbanísticos. Essas informações constam no site da Prefeitura de Balneário Camboriú (<https://www.bc.sc.gov.br/>).

8.1.2 ANÁLISE DO MODELO

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653-2, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme anexo III. Segue abaixo a equação de regressão:

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

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m ²)	b1 = 0,854	0,164	0,635	1,073
Distância ao mar (m)	b2 = 430,286	60,213	350,178	510,393
Área de risco	b3 = -0,338	0,133	-0,515	-0,161

Tabela 01 - Valor obtido dos regressores para o modelo



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

a) Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada, sendo o valor encontrado $r = 0,9470$. Isso significa que existe 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.

b) Coeficiente de Determinação Ajustado

O coeficiente de determinação ajustado encontrado $r^2_{\text{ajustado}} = 0,8795$ significa que 87,95% são explicados pelas variáveis adotadas. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

c) Análise 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 (sendo o $F_{\text{calculado}} = 52,09$ e o $F_{\text{tabelado}} = 4,221$) indica uma significância de $4,5 \times 10^{-7}\%$ 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 o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau II.

d) Significância 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: $t(\text{crítico}) = 1,3304$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área privativa (m ²)	b1	6,120	$8,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Distância ao mar(m)	b2	7,735	$3,9 \times 10^{-5}\%$	Sim
Viabilidade Construtiva(nº)	b3	-3,211	0,5%	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

de Pavimentos)				
----------------	--	--	--	--

Tabela 02 - Teste Bicaudal

Observação:

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.

Teste unicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8620$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Privativa (m2)	b1	5,186	$3,1 \times 10^{-3}\%$
Distância ao mar(m)	b2	7,146	$5,9 \times 10^{-5}\%$
Viabilidade Construtiva(nº de Pavimentos)	b3	-2,543	1,0%

Tabela 03 - Teste Unicaudal

e) Verificação de 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.



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

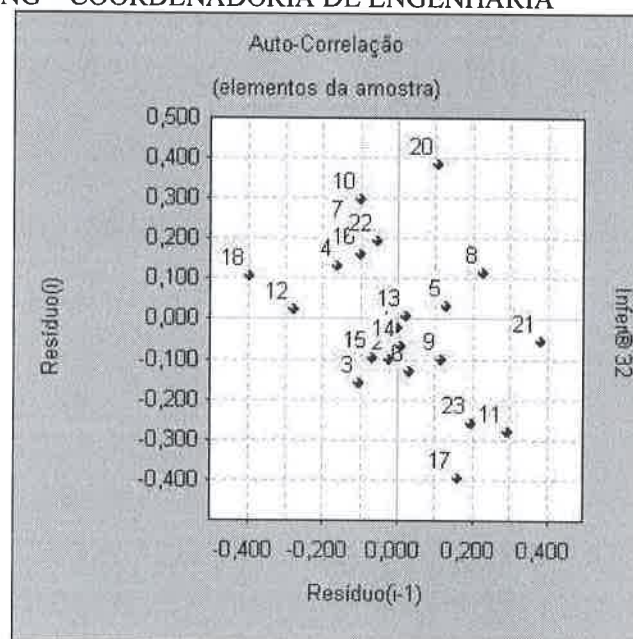


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

f) Distribuição 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 %	72,73 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,91 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Análise dos resíduos normalizados

g) 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:



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

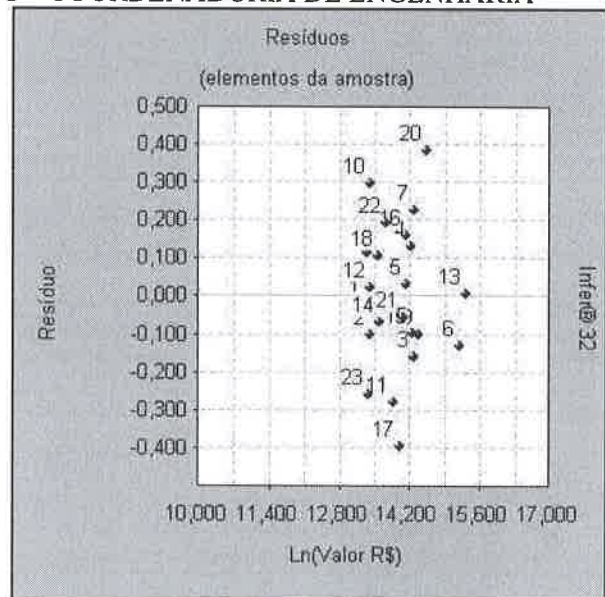


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

h) 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:

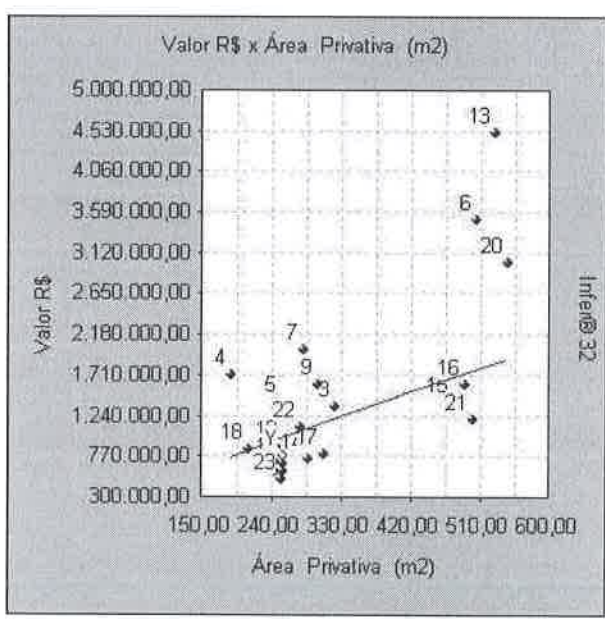


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Valor x Área privativa



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

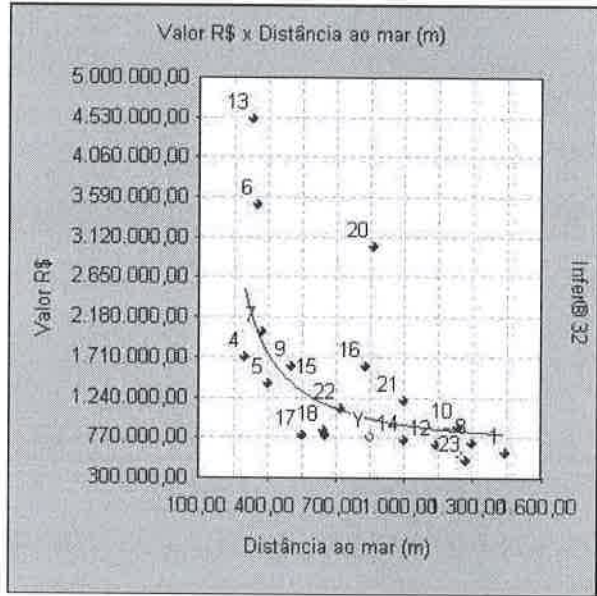


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Valor x Distância ao Mar

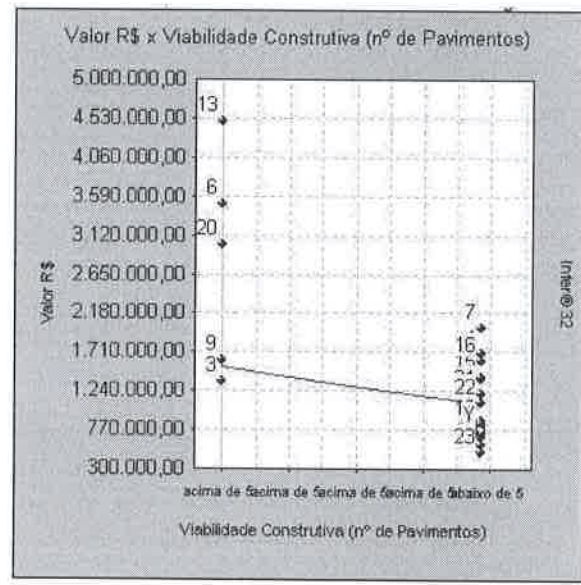


Gráfico 5– Análise da Linearidade: Valor x Viabilidade Construtiva

i) Intervalo de Confiança em torno da estimativa central

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 que é de 80%.

Para o terreno em análise, o intervalo de confiança em torno da estimativa central do valor do imóvel apresenta os seguintes valores:

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

Mínimo: R\$ 722.560,96 (Intervalo de confiança inferior a partir da estimativa central)
Estimado: R\$ 778.317,51 (Estimativa tendência central)
Máximo: R\$ 838.376,52 (Intervalo de confiança superior a partir da estimativa central)

Valor adotado para avaliação do terreno: R\$778.000,00 (setecentos e setenta e oito mil reais)

8.2. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

8.2.1. Método da quantificação de custo

Para determinar o custo de reedição da benfeitoria composta por dois pavimentos foi utilizado o Índice de Custos Unitários da Construção Civil (CUB) fornecido pelo Sinduscon/SC, para o município de Balneário Camboriú, de maio/2020 para ser usado em junho/2020.

Para a estimação do custo de construção foi utilizada a fórmula abaixo, conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 da ABNT:

$$C = \frac{[(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)] * (1+A) * (1+F) * (1+L)}{S}$$

Onde:

C = Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico (maio/2020);

OE = Orçamento de Elevadores;

OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistema de proteção contra incêndio, centrais de gás, antenas coletivas, urbanização, projetos, etc;

OFe = Orçamento de fundações especiais;

OFd = orçamento de fundações diretas;

S = Área equivalente de construção conforme NBR 12.721:1999 da ABNT;

A = Taxa de administração da obra;

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o tempo de construção;

L = Percentual perante o lucro ou remuneração da construtora;

A; F; L = BDI (Benefício e Despesas Indiretas).

Com isso, temos:

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

CUB (R\$/m²) = R\$1.770,96/m² (Para projetos padrão comercial – normal)

OE= 0,00

OI = 0,00

OFe = 0,00

OFd = já contabilizada no valor do CUB

BDI = 25,00% (referência DEINFRA 2018)

S = 1,00 (para área privativa – salas com acabamento, conforme NBR 12721/2006)

Resultando:

$C = (1.770,96 * 1,25)$

C = R\$ 2.213,70/m² (Custo unitário por metro quadrado)

Com isso o valor da benfeitoria nova seria:

$V_n = 2213,70 \times 239,38 = R\$529.915,50$

Vn adotado= R\$530.000,00

8.2.2. Depreciação

Como a construção avaliada é usada, para que se possa compará-la com uma outra ou equivalente, mas construída hoje, é necessário que se atribua à nova um desconto em seu valor, que se chama depreciação.

Depreciação é a perda de valor sofrida por um bem. Esta perda pode ser de ordem física ou funcional (Fiker, 1993).

A depreciação física é decorrente do desgaste nas partes constitutivas do bem e é geralmente causada pelo uso e desgaste ou fraqueza estrutural. O uso constante através dos anos provoca um desgaste material.

A depreciação de ordem funcional é a diminuição da capacidade da estrutura de cumprir a função para a qual foi destinada de acordo com os padrões correntes, podendo ser provocada por inadequação, superação ou anulação. A inadequação pode ocorrer quando existem falhas no projeto ou na execução. A anulação é o resultado da inadaptação para outros fins.

Tanto a deterioração física quanto a obsolescência funcional podem ser curáveis ou incuráveis. Para que um elemento de depreciação da propriedade possa ser considerado curável, ele deve ser fisicamente passível de reparo e economicamente viável o seu tratamento.

A depreciação determinará o preço final, levando em conta o obsolescimento funcional e o desgaste

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

físico. Ou seja, o valor final da propriedade será o custo de reprodução como novo, subtraído da depreciação física ou funcional.

A NBR 14653-2, em seu item 8.3.1.3 recomenda o uso do método Ross-Heidecke para depreciação das benfeitorias. O método de Ross-Heidecke é uma combinação entre o método desenvolvido por Ross e o método desenvolvido por Heidecke, pois reúne em uma tabela os fatores considerados mais importantes para a avaliação do imóvel: estado do imóvel, vida útil e idade.

A tabela abaixo apresenta a depreciação física - fator K segundo o método de Ross-Heidecke:

Idade, em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	15,9	33,9	53,1	75,4
4	2,06	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,6	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,6	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,6	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,5	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,8	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,5	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabela 05 – Critério de Ross - Heidecke

Para a tabela 01, a classificação do estado de conservação obedece a seguinte nomenclatura:

a- Novo;

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

- 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:

- a) Idade da benfeitoria (i): 38anos (1982 - 2020);
- b) Vida útil estimada (Vu): 50anos;
- c) 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
ITENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ITENS 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
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

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

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

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 reedificação	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 – 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



Foto 04 – Vista do andar superior



Foto 05 – Vista lateral



Foto 06 – Rua de acesso frontal

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 II- DOCUMENTOS

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

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 1 - 111
Folha nº 158

MATRÍCULA Nº 17.791
16 de abril de 1991.-
Imóvel: IM TERCENHO situado na rua 400, nesta cidade, com a área de 255,00m², representado pelo lote nº 62 da desmembramento de um terreno dos vendedores, com denominação especial, medindo 15,00m na frente, ao Norte, com a referida rua, com igual retragimento nas fundos, ao Sul, as terras de Luiz Igoministrans no 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 102.442.390-01 e ZANI CARVAL REBELO, bancário e sua mulher DILMA A. DE A. REBELO, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Blumenau-SC, CPF. nº 025.700.619-00.-
Registros anteriores nºs 11.547 e 13.301, fls. 209, 194 dos livros 30 e 31.-
R-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 Baumert, engenheiro civil e sua mulher Silvana Rebelo Meirinho Baumert, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Florianópolis-SC.-Adquirentes: TELMO CESÁRIO PEREIRA, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, CPF. nº 309.354.099-13.-COMPRA E VENDA.-Escritura pública de 06.04.91, do 1º Ofício de Notas desta cidade, fls. 01 e 02, fls. 015.-Valor: R\$130.000,00.-Dou fe,
O Oficial.-

AV-3-17791-Prot. 119.488 - 28.08.95.- CONTRATO.- Fez e presente para mostrar que sobre o imóvel descrito na matrícula, foi edificada UMA CASA em alvenaria, com a área de 154,30m², contendo um pavimento, quitando-se o nº 383 de Rua 400.- A mesma tagua sacramentada, inscrita e nº 569.303, datada de 27.07.95, Série nº 1.-
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 Fls. 155

R-3-17791-Proc. 118.382.- 28.08.93.- COMPRA E VENDA.- Adquirente Maria Casarin Filho e a mulher Eunice Helena Casarin compra para sua filha MAURICIO CASAL CASARIN, solteiro, maior, CPF nº 491.222.580-00; TATIANA CASARIN, menor pública, CPF nº 752.676.210-34 e CASIO CASAL CASARIN, menor incapaz, todos brasileiros, estudantes e residentes e domiciliados nesta cidade. Transmittente: Telo Casarin Pereira e a mulher Rosilene Rely de Mairinho Casarin Pereira, brasileira, do 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 fê, Oficial.-

R-4-17791-Proc. 118.382.- 28.08.93.- USUFRUTO VITALICÍO.- Usufrutuário Maria Casarin Filho e a mulher Eunice Helena Casarin, ambos brasileiros, inscritos no CPF nº 057.368.380-87, residentes e domiciliados nesta cidade.- NÚ-Proprietária: Maria Casarin Casarin; Tatiana Casarin e Casio Casarin Casarin. Tudo conforme Escritura Pública constante de R-3.- Dou fê, Oficial.-

R-5-17791-Proc. 141146.- 08.04.94.- RENUNCIA DE USUFRUTO VITALICÍO.- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 11.05.93, do 2º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 145, Fls. 997, faço e presente para constar que o usufrutuário Maria Casarin Filho e sua mulher Eunice Helena Casarin, renunciaram ao Usufruto Vitalício constante de R-4, ficando o mesmo talmente cancelado.- Tudo conforme referido Instrumento Público.- Dou fê, Oficial.-

R-6-17791-Proc. 141146.- 08.04.94.- COMPRA E VENDA.- Adquirente ANGELO MASSOTTI, brasileiro, comerciante, CPF-034.187.079-04, RG-C.T. nº 349.444-SDF-PR, residente e domiciliado nesta cidade, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Iolci Coutinho Massotti.- Transmittentes: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Casio Casalin Casarin.- Tudo conforme Escritura Pública citada no R-5.- Valor: R\$63.370,00.- Dou fê, Oficial.-

R-7-17791, 22.03.2001.- PROC. 156702, em 08.03.2001.- - segue Fls. 155A -

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
 BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro nº 2 - 2001 REGISTRO GERAL Fls. 146A

Matrícula nº 17791 - cont.-

ACRÉSCIMO: A requerimento da parte interessada, datado de 08.03.2000, averba-se em ACRÉSCIMO em alvenaria com área de 55,99m², totalizando uma área de 239,28m². Foram apresentados: Hóu Habite-se nº 327/02 datada de 29.06.92 e Certidão nº 034/2001 de 20.02.01, expedidas pela municipalidade e CND-IMRS nº 006722001-2002/081 de 09.03.2001, arquivadas.- Valor: R\$13.720,00.- Oficial.-

R-8-17791, 16.04.2001.- PROC. 160103, em 29.01.2001.- COMPRA E VENDA: Escritura Pública Compra e Venda, de 28.03.2001, 1º Ofício de Notas desta cidade, Liv. 143, Fls. 168 e 91.- Transmittentes: Angelo Massotti e a mulher Maria Iolci Coutinho Massotti.- Adquirente: ORLANDINO LOCH, brasileiro, comerciante, CPF-021.118.328-87, RG-278.151.842-SDF-SC, divorciado, residente na Rua Tailândia, nº 172, Bairro das Nações, 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 LOCH.

Adquirente: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 02.951.110/0001-58, com sede na Praça Tancredo Neves, s/nº, Florianópolis-SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula, permutado pelo imóvel da M-80071.- Valor: R\$70.000,00.- PROTOCOLO nº 16336, 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 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, anexada nesta certidão.

Imóvel: Terreno, com 255,00m², 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 12.931.310/0001-56.

Certidão de Ônus

Ônus: Revendo os livros e arquivos desta Serenidade, 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 relativas a ações públicas ou ações privadas repressivas, sanções ou outras contradições promulgadas até esta data e horário.

A certidão é verdadeira, do que dou fé.

Balneário Camboriú - SC, 19/06/2020 13:14:20.

Encargamentos:

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: R\$ 0,00.

Total: R\$ 0,00.

Impresso por Karen

Certidão anexada digitalmente por Renato Leão Anado, CPF 814.651.814-58, Entregueiro.

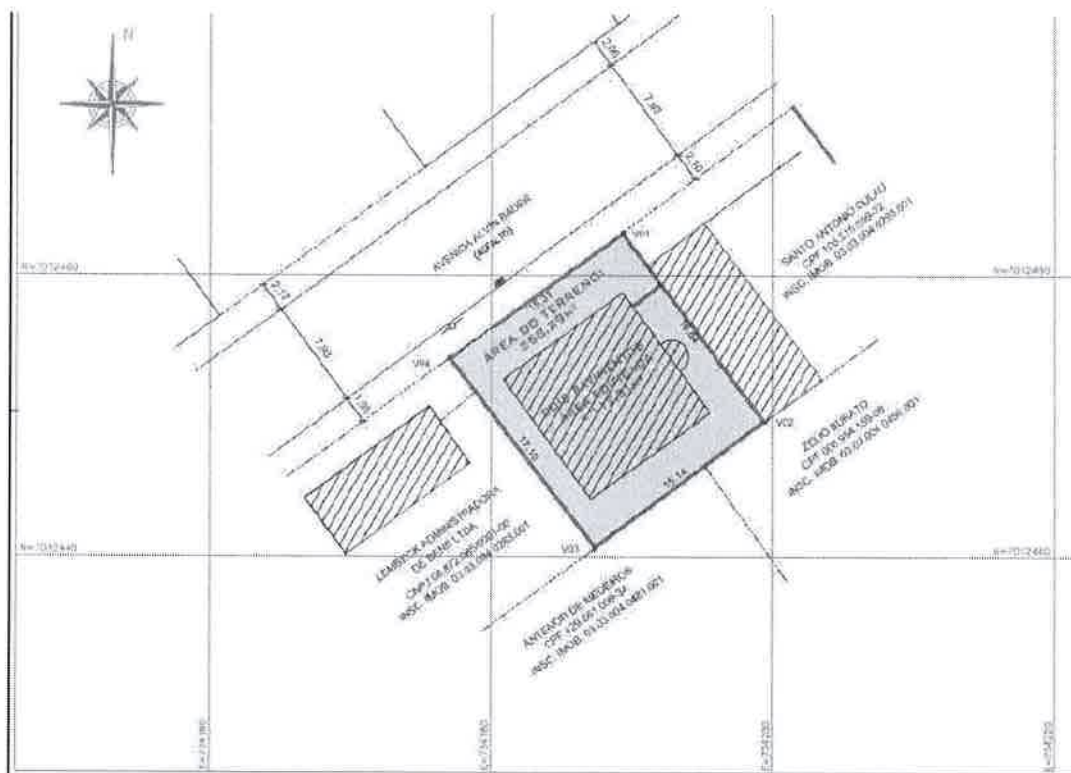




ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



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

Nº Am.	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
1	☒ abaixo de 5
2	☒ abaixo de 5
3	☐ acima de 5
4	☒ abaixo de 5
5	☒ abaixo de 5
6	☐ acima de 5
7	☒ abaixo de 5
8	☒ abaixo de 5
9	☐ acima de 5
10	☒ abaixo de 5
11	☒ abaixo de 5
12	☒ abaixo de 5
13	☐ acima de 5
14	☒ abaixo de 5
15	☒ abaixo de 5
16	☒ abaixo de 5
17	☒ abaixo de 5
18	☒ abaixo de 5
«19»	☒ abaixo de 5
20	☐ acima de 5
21	☒ abaixo de 5
22	☒ abaixo de 5
23	☒ 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

$\text{Ln}([\text{Valor R\$}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Privativa (m}^2)]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao mar (m)}] + b_3 \cdot [\text{Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)}]$

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
$\text{Ln}(\text{Valor R\$})$	13,985	0,597	4,27%
$\text{Ln}(\text{Área Privativa (m}^2))$	5,748	0,324	5,64%
$1/\text{Distância ao mar (m)}$	$1,589 \times 10^{-3}$	$8,133 \times 10^{-4}$	51,18%
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1	0,428	55,51%

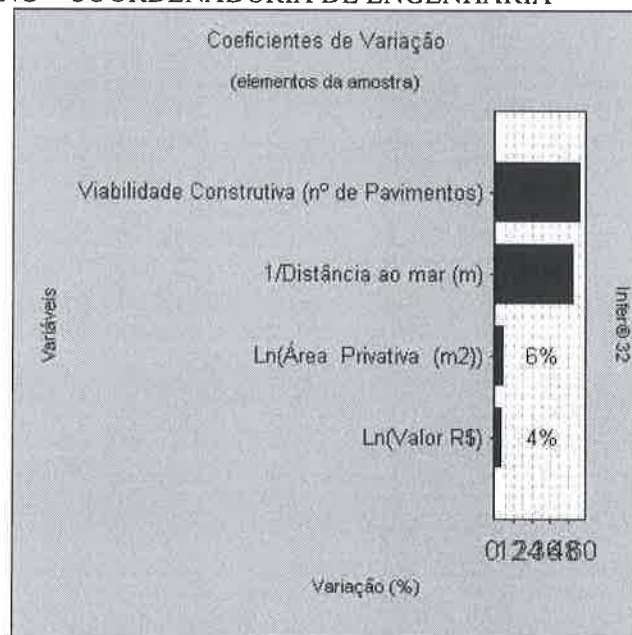
Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

Distribuição das Variáveis

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



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

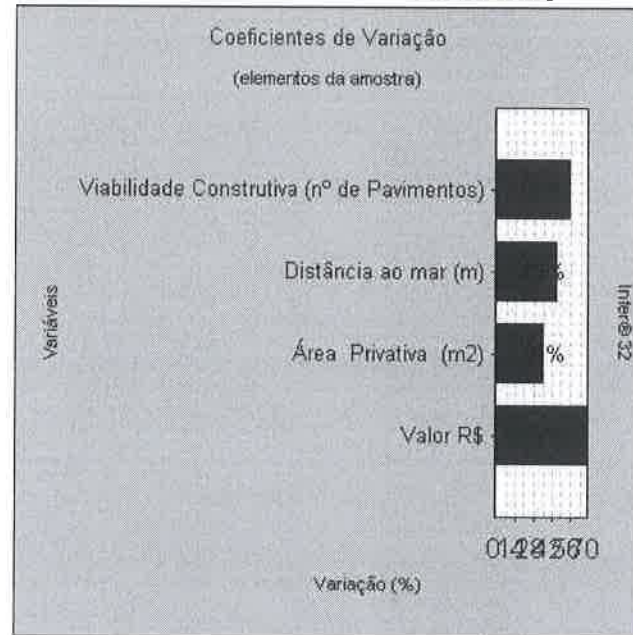
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo
Valor R\$	1430909,09	1,025x10 ⁶	500000,00	4500000,00
Área Privativa (m²)	330,82	115,244	187,00	545,00
Distância ao mar (m)	791,32	361,499	300,00	1440,00
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	0,772	0,428	0,000	1,000

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

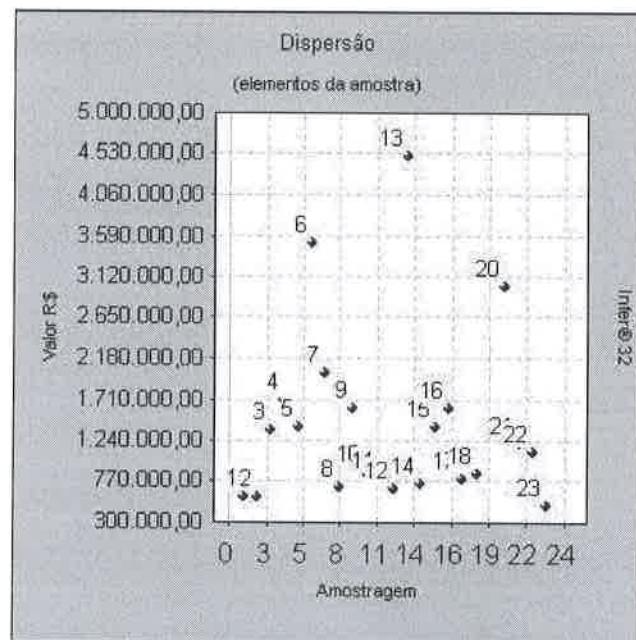
Distribuição das Variáveis não Transformadas



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

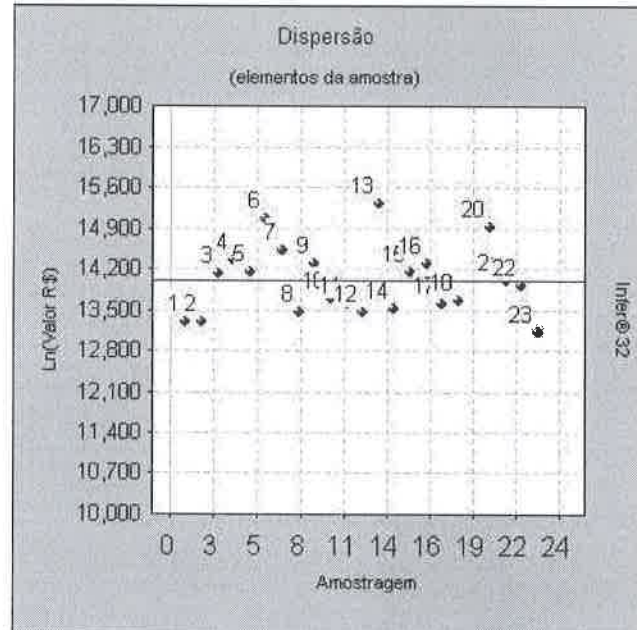


Tabela de valores estimados e observados

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

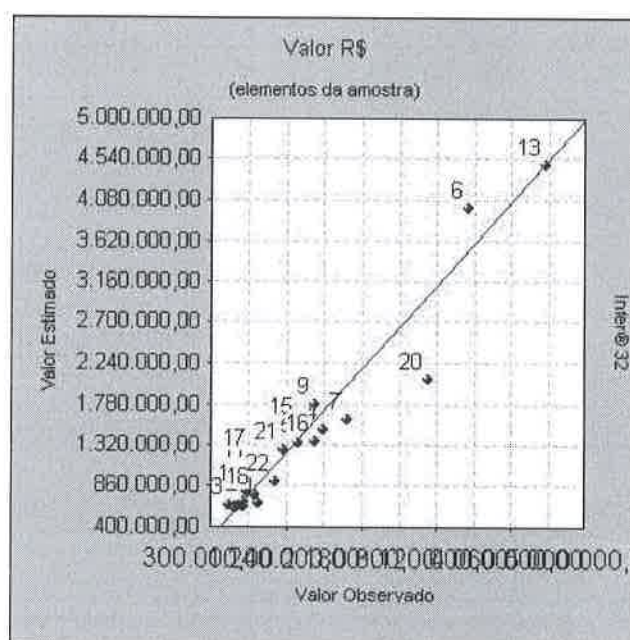


22	1.100.000,00	905.305,52	194.694,48	-17,6995 %
23	500.000,00	646.806,66	146.806,66	29,3613 %

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 Fortíssima

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	$8,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Distância ao mar (m)	b2	7,735	$3,9 \times 10^{-5}\%$	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 : $t(\text{crítico}) = 0,8620$

Variável	Coefficient e	t Calculado	Significância
Área Privativa (m2)	b1	5,186	$3,1 \times 10^{-3}\%$
Distância ao mar (m)	b2	7,146	$5,9 \times 10^{-5}\%$
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	b3	-2,543	1,0%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Valor R\$}])$.

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

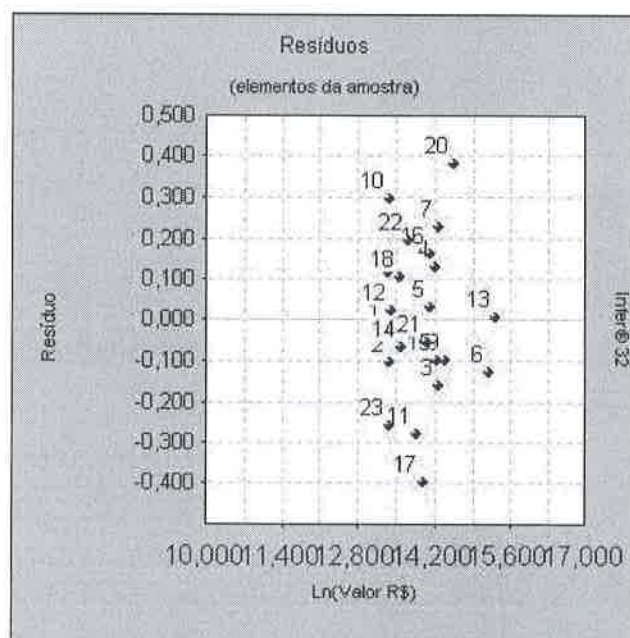
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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

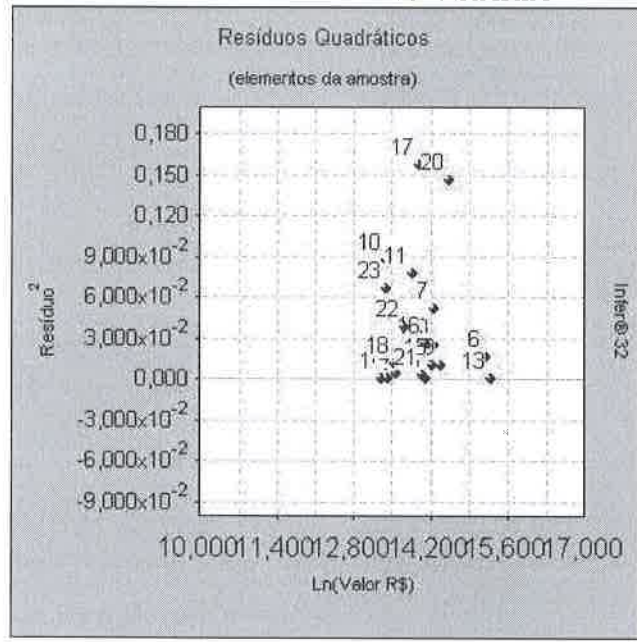


Tabela de Resíduos Deletados

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

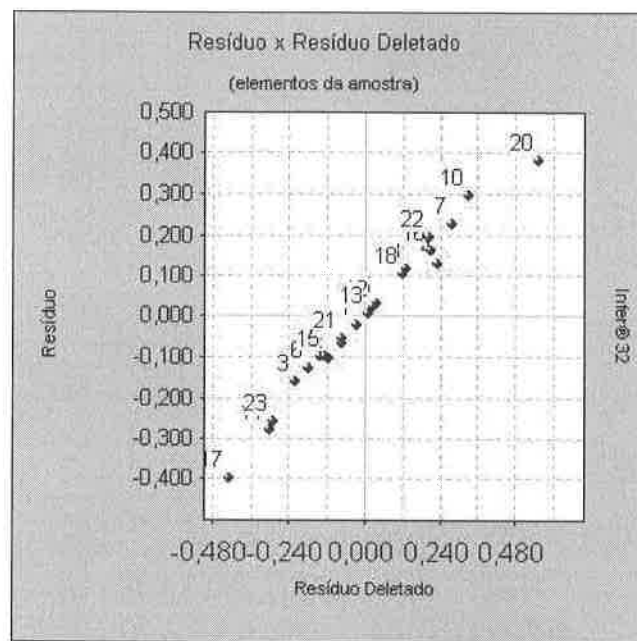
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-2,801x10 ⁻²	4,548x10 ⁻²	-0,114	-0,122
2	-0,115	4,481x10 ⁻²	-0,488	-0,516
3	-0,221	4,343x10 ⁻²	-0,766	-0,903
4	0,229	4,377x10 ⁻²	0,616	0,822
5	3,743x10 ⁻²	4,545x10 ⁻²	0,147	0,161
6	-0,177	4,417x10 ⁻²	-0,616	-0,720
7	0,280	4,176x10 ⁻²	1,113	1,236
8	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

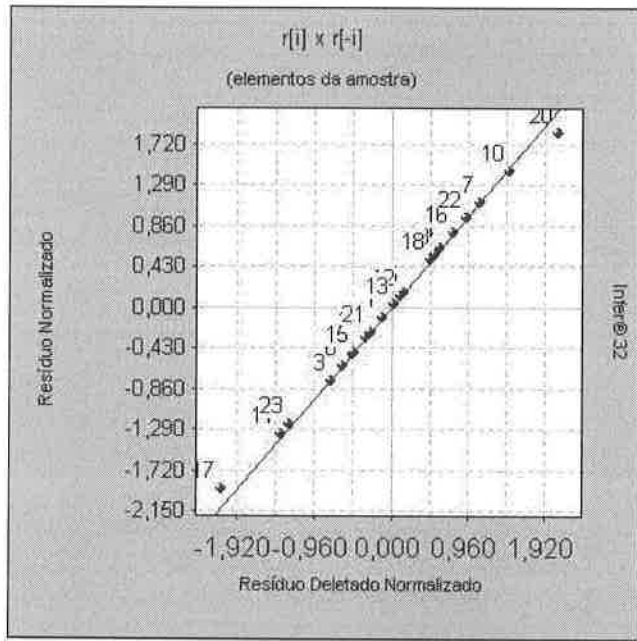
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



Resíduos Deletados Normalizados

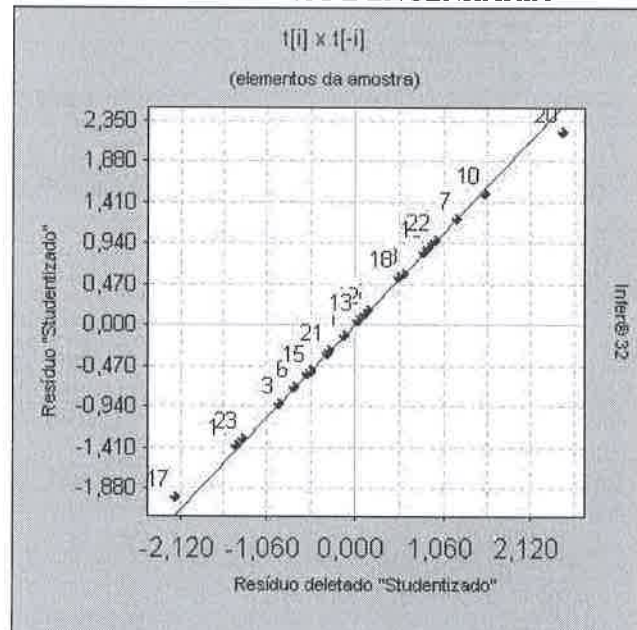


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

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: $-1,546 \times 10^{-8}$

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.

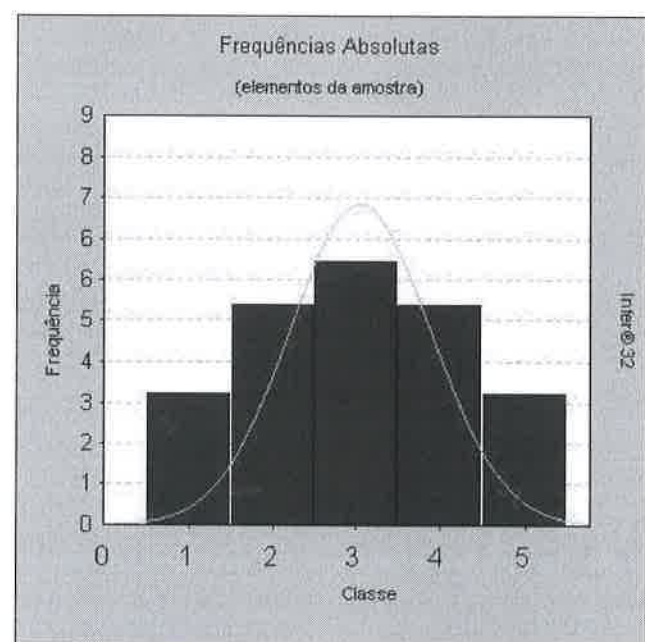
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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

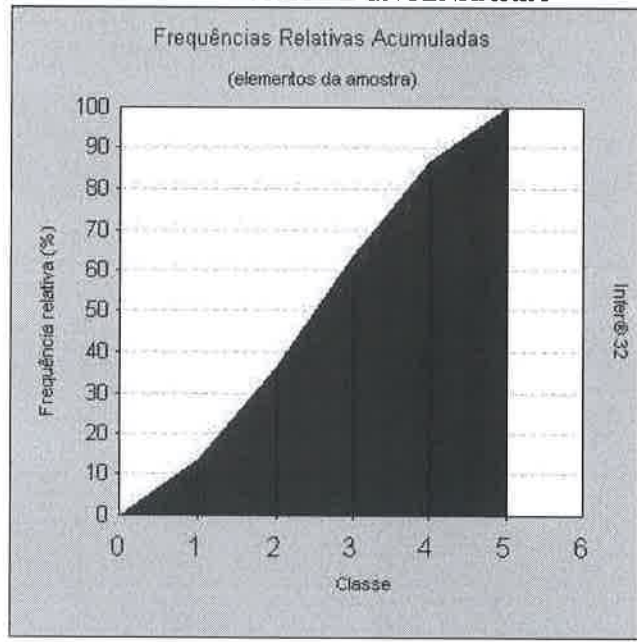
Histograma



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

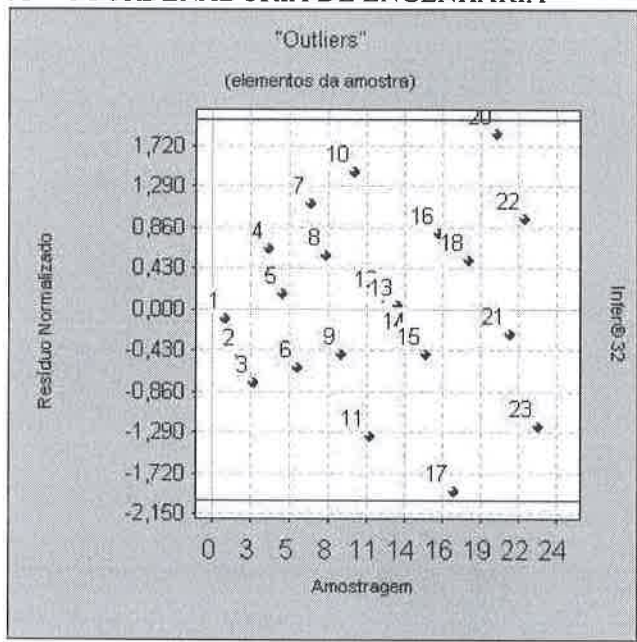
Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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(*)	Hii(**)	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

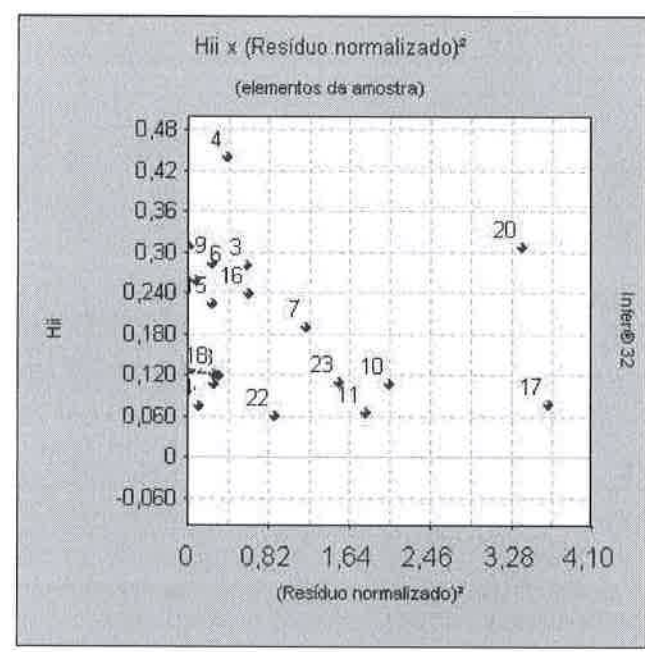


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

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

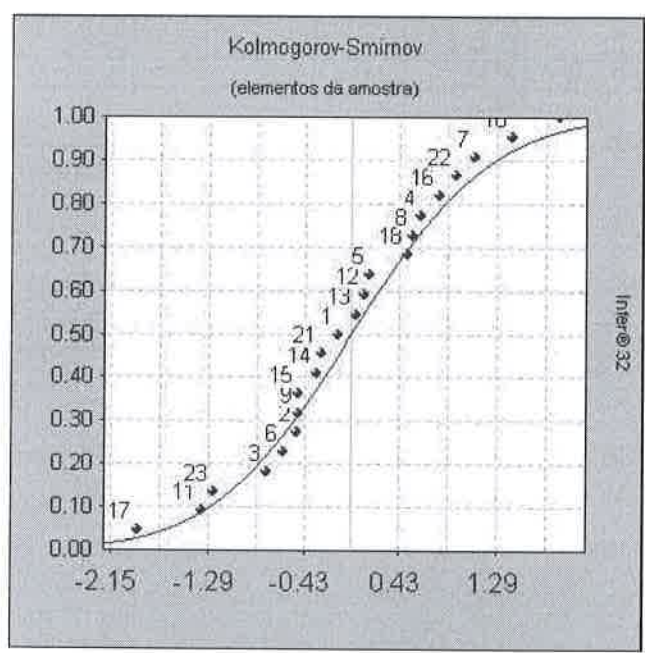
6	-0,129	0,2661	0,2273	$8,424 \times 10^{-2}$	$3,879 \times 10^{-2}$
2	-0,103	0,309	0,2727	$8,157 \times 10^{-2}$	$3,612 \times 10^{-2}$
9	-0,100	0,314	0,3182	$4,149 \times 10^{-2}$	$3,954 \times 10^{-3}$
15	$-9,940 \times 10^{-2}$	0,316	0,3636	$2,366 \times 10^{-3}$	$4,782 \times 10^{-2}$
14	$-6,755 \times 10^{-2}$	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





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%)

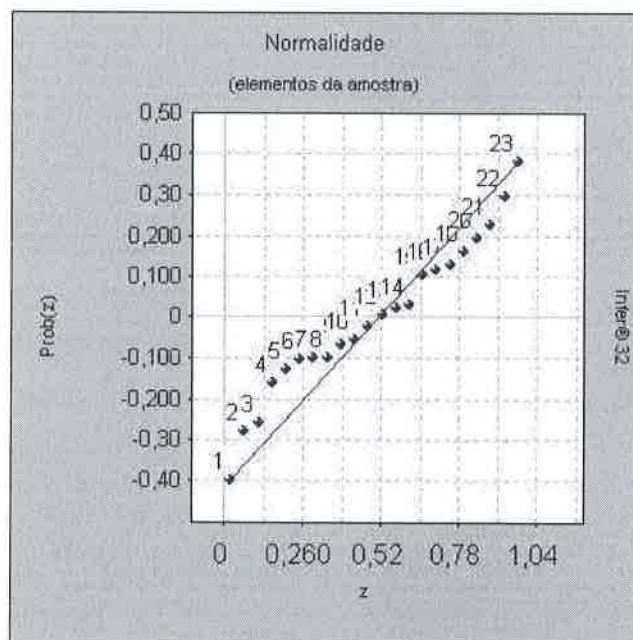
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

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

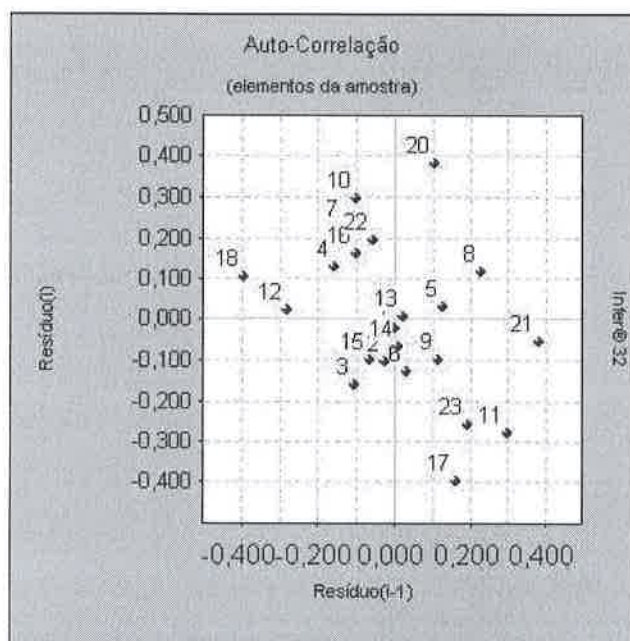
Autocorrelação positiva ($DW < DL$) : $DL = 1,12$
 Autocorrelação negativa ($DW > 4-DL$) : $4-DL = 2,88$

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



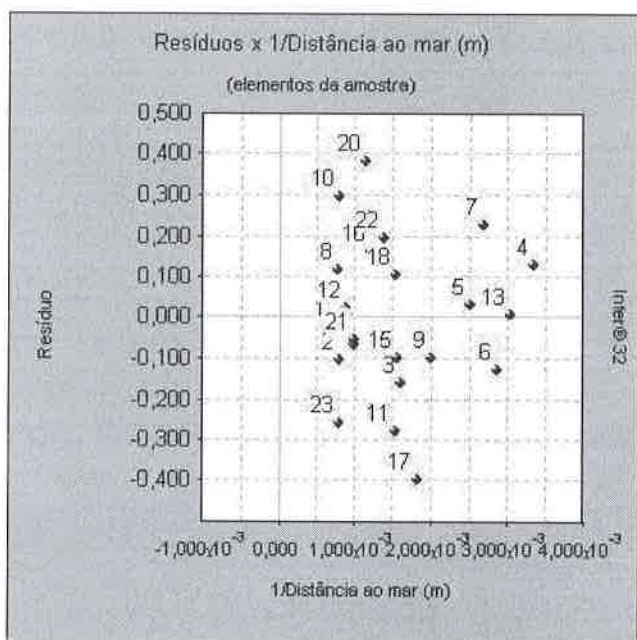
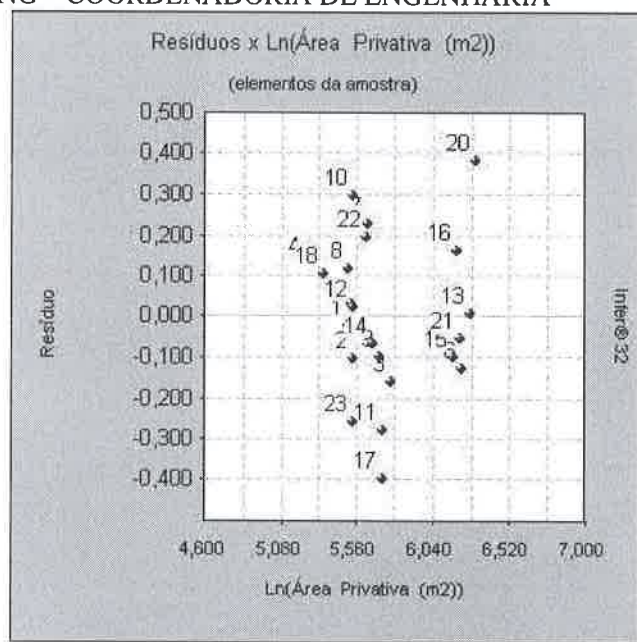
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

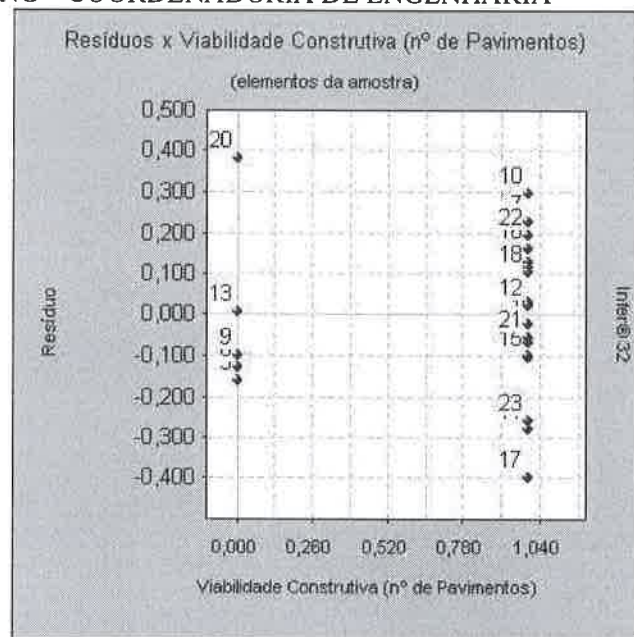


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA





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\$] = $\text{Exp}(8,6532 + 0,8542 \times \text{Ln}([\text{Área Privativa (m2)}]) + 430,29 / [\text{Distância ao mar (m)}] -$
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	Variação 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.

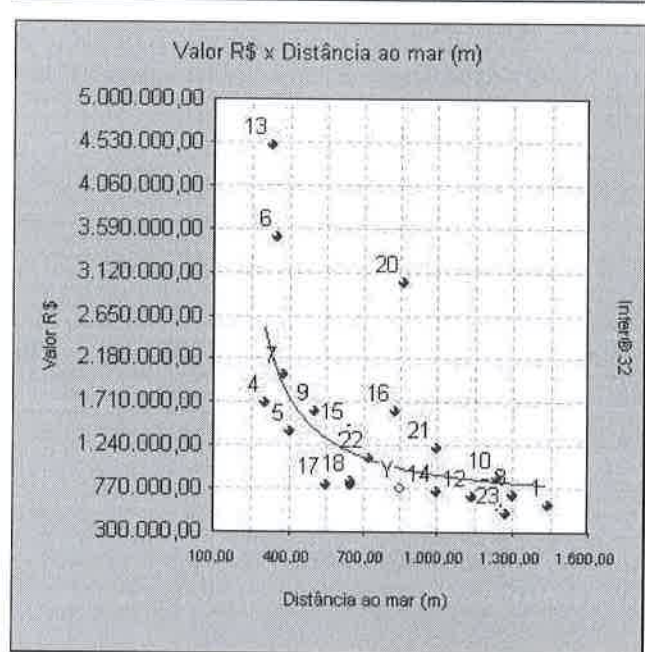
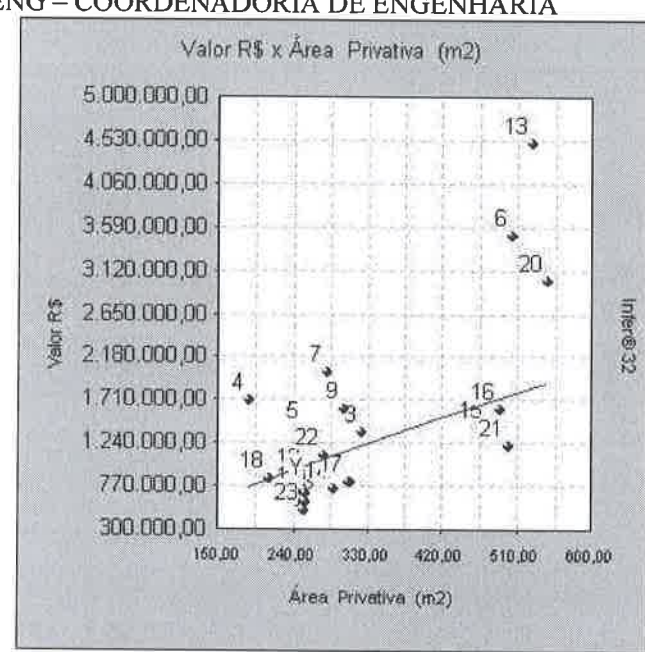
Gráficos da Regressão (2D)

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

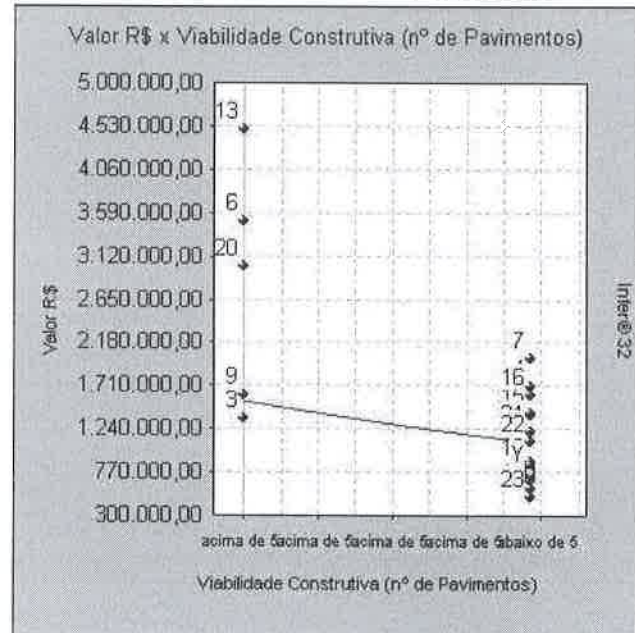


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA





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 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 CABRAL 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.- CONTRUÇÃO.- 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 ONO do INSS nº 569.303, datada
de 27.07.95, Série "F" - Dou fé,
1 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. Trans mitante: Telmo Casário Pereira e s/mulher Rosilene Rebelo Meirinho Casário Pereira, brasileira, do lar.- Escritura 7 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



REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2 -BH	REGISTRO GERAL	Fls.: 188A
MATRÍCULA Nº 17791 - cont.: ACRÉSCIMO: A requerimento da parte interessada, datado de 08.03.2000, averba-se um ACRÉSCIMO em alvenaria com área de 55,08m², totalizando uma área de 239,38m². Foram apresentados Habite-se nº 325/82 datada de 29.06.82 e Certidão nº 034/2001 de 20.02.01, expedidos pela municipalidade e CND-INSS nº 005722001-20021051 de 08.03.2001, arquivados.- VALOR: R\$13.770,00.- Oficial.- <i>[Signature]</i>		
-----E.C.		
R-8-17791, 16.04.2001.- PROT. 160183, em 29.03.2001.- COMPRA E VENDA: Escritura Pública Compra e Venda, 28.03.2001, 1º Ofício de Notas desta cidade, lv. 145, fls. 160 e v.- Transmitentes: Angelo Mazzotti e s/mulher Maria Ioni Coutinho Mazzotti.- ADQUIRENTE: ORLANDINO LOCH, brasileiro, comerciante, CPF-021.128.339-87, RG-2/R-113.542-SSP-SC, divorciado, residente na rua Tailândia, nº 172, bairro das Nações, nesta cidade.- DIC nº 220-8.- VALOR: R\$70.000,00.- o Oficial.- <i>[Signature]</i>		
-----M.A		
R.9-17791, 15 de Outubro de 2001. PERMUTA: Escritura Pública do 2º Ofício de Notas desta cidade, lavrada às fls. 143 do livro 221, datada de 21.09.2001.- Transmitente: ORLANDINO LOCH.- Adquirente: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 82.951.310/0001-56, com sede na Praça Tancredo Neves, s/nº, Florianópolis-SC.- Objeto: O imóvel desta matrícula, permutado pelo imóvel da M-80073.- VALOR: R\$70.000,00.- PROTOCOLO: Nº 163536, 21/09/2001.- (LS) Oficial.- <i>[Signature]</i>		

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
Pág. 04 de 04 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00006696/2020 e o código A5R121JQ.



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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0E1UjEyMUpr> 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
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: CONCÓRDIA
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
ESTRA GERAL LINHA GRAMADO, 0
LINHA GRAMADO SEARA - SC
CEP: 89770-000

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 3.845

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: SEARA
ÁREA: 10.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 1.090 DE 05/12/1972
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/08/1981
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 37.190,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/08/2009

BENFEITORIAS

PRÉDIO ESCOLAR

MATRÍCULA: 3.845
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 27/08/1980
ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 442.238,57
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: DESCONHECIDO

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 0,00
VALOR DO TERRENO: 0,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
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.

Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919



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 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.

Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919



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

O Oficial Maior

Registro de Imóveis

Registro Geral

PASCHOAL SANTOS SQUIO - Oficial Vitalício

ORTÊNCIO DALLE LASTE - Oficial Maior

SEARA - S. C.

Matrícula nº 3.845 Folhas 245 Livro nº 2 Data: 17.09.1981 Ficha nº 1

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 Teutônia, 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, ela do lar, residentes e domiciliados em Linha Gramado distrito de Nova Teutônia, neste Município e Comarca.
TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Cartório no Livro 2º "I", às fls. 62, sob nº. 2762.-

O Oficial Maior: *Parti*

R--1--3845:- Por escritura Pública de Doação Pura e simples, lavrada em 28.08.1981, no livro 30, às 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, inclusive, um prédio de alvenaria, dividido em salas, onde encontra-se em funcionamento a Escola Básica Carlos Armando Paludo, já edificado pelo doador ao, GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - Secretaria de Educação, neste ato, representado por Iracilde Bianchin, brasileiro, casado, diretor da 10ª UCER, 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: *Parti*

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula Nº 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.





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://cepa.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 (m²)	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR DO 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

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBRA



ORÇAMENTO DE CUSTO / ORÇAMENTO DE OBRAS						CÓDIGO: CAL	
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: DEINFRA e SINAPI, e cotação de mercado.							
SOLICITANTE		Estado de Sta. Catarina		AMBIENTE: CAL - Projetos-padrão Comerciais CAL (Comercial Andaraes Livres) e CM (Comercial Salas e Lojas)			
OBRA: ESCOLA		Pesquisa		https://winduscon-fpnlis.org.br/tabelas-cub/			
		DATA:		26-nov-2020		CUB-SC das obras de 2021 (2020) R\$ 2.104,66 /m2	
		EVOLUÇÃO FÍSICA DOS SERVIÇOS					
				Local		Área (m2)	
				Terreno		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					
						36.534,32	100,00 3,12
5,0	5,0	COBERTURA					
						147.191,15	99,99 12,57
6,0	6,0	IMPERMEABILIZAÇÃO					
						18.267,16	100,00 1,56
7,0	7,0	ESQUADRIAS					
						22.131,37	104,00 1,89
8,0	8,0	PAVIMENTAÇÃO					
						46.721,77	55,54 3,99
9,0	9,0	REVESTIMENTOS					
						87.003,20	100,00 7,43
10,0	10,0	INSTALAÇÃO HIDRO-SANITÁRIA					
						27.400,74	100,00 2,34
11,0	11,0	INSTALAÇÃO ELÉTRICA/TELEFÔNICA					
						26.229,77	100,00 2,24
12,0	12,0	VIDROS					
						5.854,86	91,90 0,50
13,0	13,0	PINTURA (SINALIZAÇÃO)					
						75.410,58	100,00 6,44
14,0	14,0	INSTALAÇÃO PREV.E CONTRA INCÊNDIO					
						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
						585,49	
16,0	17,0	Outros detalhes (PAISAGÍSTICO, INSS (3,4%), HABITE-SE, SINALIZAÇÃO, CERCAS E GRADES, PORTÕES...)					
						44.496,93	3,80
RESUMO:							
1.	SERVIÇOS INICIAIS					R\$ 142.273,07	% Vir 12,15
2.	INFRA-ESTRUTURA					141.687,59	12,10
3.	SUPRA-ESTRUTURA					347.076,04	29,64
4.	ALVENARIAS					36.534,32	3,12
5,0	COBERTURA					147.191,15	12,57
6,0	IMPERMEABILIZAÇÃO					18.267,16	1,56
7,0	ESQUADRIAS					22.131,37	1,89
8,0	PAVIMENTAÇÃO					46.721,77	3,99
9,0	REVESTIMENTOS					87.003,20	7,43
10,0	INSTAL. HIDROSSANITÁRIA					27.400,74	2,34
11,0	INST. ELÉTRICA/TELEFÔNICA					26.229,77	2,24
12,0	VIDROS					5.854,86	0,50
13,0	PINTURA					75.410,58	6,44
14,0	INST. PREV. INCÊNDIO					2.107,75	0,18
15,0	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
						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

DEPRECIAÇÃO 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 descobriremos 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 (R\$)	Tab. Ross-Heidecke	$d = (100 - K) / 100$	$V_0 = V_{xd}$	VCF	VALOR DA CONSTRUÇÃO
				K				R\$
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

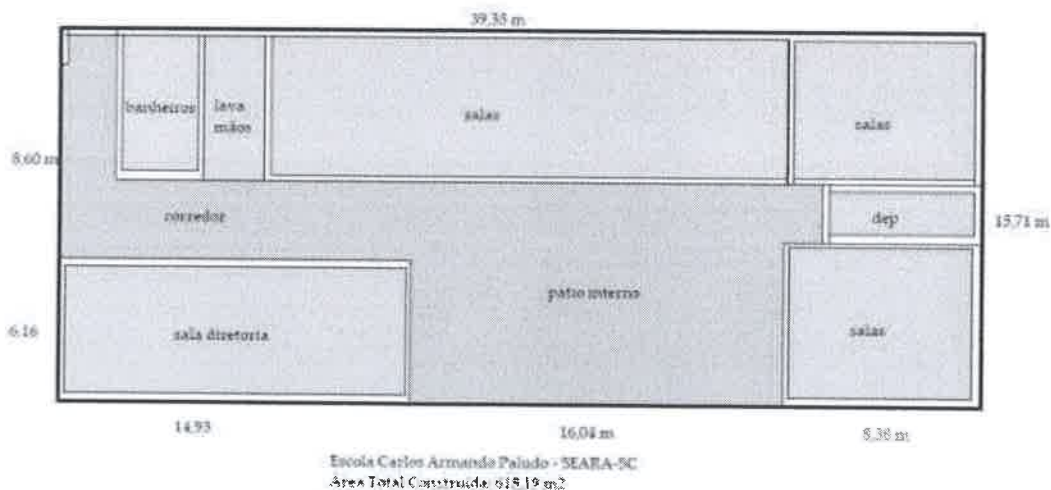
IMAGEM GOOGLE EARTH – IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



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

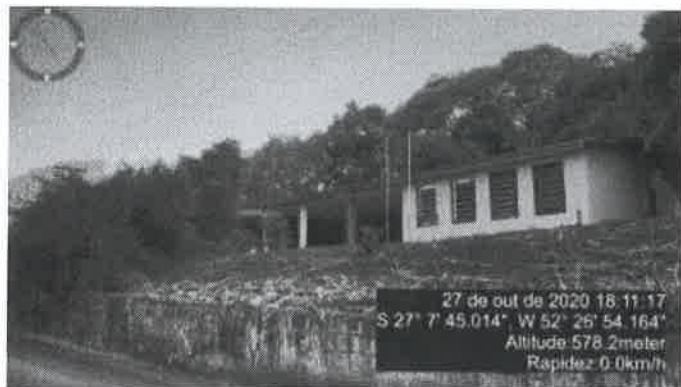


Foto 01: Frente diagonal direita



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
 DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
 ENDEREÇO:
 LINHA LINHA GUARANI, LOTE RURAL Nº 105
 CONCÓRDIA - SC
 CONFRONTANTES:
 CEMITÉRIO
 ESTRADA GERAL
 IGREJA

ZONA: RURAL
 PAVIMENTO: NÃO INFORMADO



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 25508

MAT./REG: Registro
 PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
 AVERBAÇÃO: 0
 COMARCA: CONCÓRDIA
 ÁREA: 2.500,00
 INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 1639 DE 18/06/1957
 FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 30/09/2020
 CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 VALOR VENAL: R\$ 20.000,00
 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
 VALOR DO TERRENO: 20.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
 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

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

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 Nº 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

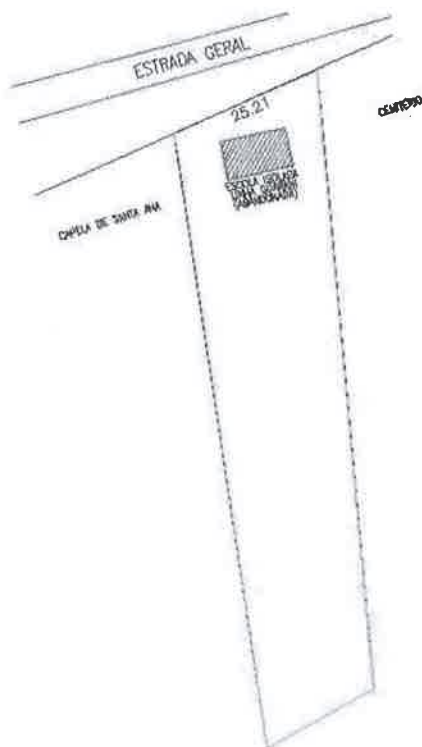
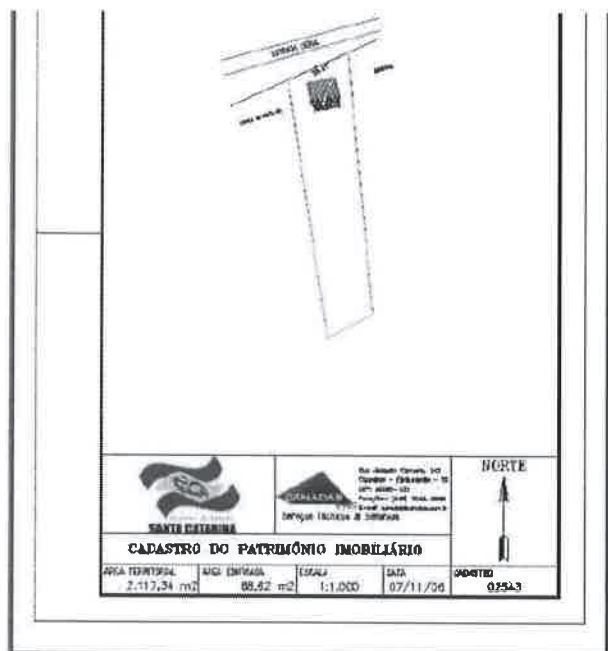
Diretoria de Gestão Patrimonial

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, sitos 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 1.460 m², 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, sítio 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 INTERVENTOR: EDUARDO SCHENK
Rua Prefeito Domingos Martins de Lima, nº 501, Edifício Concórdia, Sala 02,
Concórdia, Santa Catarina
Fone: (48) 3642-3550 / (48) 3444-0440 / (48) 30125-1250
E-mail: fiscoconcordia@fisco.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 25.588 encontrei o registro do seguinte teor: Parte do lote urbano nº 1, com a área de 736 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 8.000 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 nºs 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 Frágosos, 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 4263, 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 4.262, fls. 263 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 6.286, fls. 125 do livro nº 3 G, deste cartório. Lotes urbanos nºs 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 68 e o lote nº 92 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

Certificação Transcrição 2021
Impressão em: 13/05/2021 12:17:44

Página 04

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SCHENK, CPF: 0251152819

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SCHENK, CPF: 0251152819



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 GOMENS
Rua Paraná/Danielson Machado de Lima, nº 308, Ed. Office Concórdia, Sala 02,
Centro, Concórdia/SC
Fone: (48) 3442-2261 / (22) 3444-6443 / (48) 30179-8259
E-mail: t1concordia@cat.gov.br



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

VALOR: Nihil.

AVERBAÇÕES: Douo 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 Lº 3V. Em 18/10/57. Douo partes dos lotes urbanos n.ºs 1 e 2 com a área de 385m². Registro nº 31.032 as fls. 160 do Lº 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 Lº 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 2ºAU, 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 Lº 2 "BA" deste Cartório, a vista da doação feita à Prefeitura Municipal de Ararutã - S.C. Dou fé. Em 28/11/02. Douo o lote nº 316 com 10.000m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 18.637 no Lº 2BA deste cartório. Em 10/01/03. Douo a parte do lote nº901 com a área de 2.300 m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 18.643 no Lº 2BA deste cartório. Em 14.01.03. Douo parte do lote nº 2.314 com a área de 2.040,00m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 16.130 no Lº 2BD do 2º ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Douo a parte do lote nº 1.435 e 1.436 com 2.460,00m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 16.131 no Lº 2BD do 2º ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Douo a área de 2.500,00m² do lote nº 1.237 ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 16.132 no Lº 2BD do 2º ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Douo a área de 2.500,00m² do lote nº 2148 ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 16.140 no Lº 2BQ do 2º Ofício. Em 20.01.03. Dou fé. Douo a área de 1.625,00m² do lote nº 171 ao Município de Alto Bela Vista. Matriculado sob nº 16.943 no Lº 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.

Cartório da Transcrição 25228
Impresso em: 13/05/2020 17:37:44

Página 374



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 SOARES
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 426, Ed. Office Concórdia, Sala 32
Centro, Concórdia/SC
Fone: (48) 3443-0568 / (48) 3664-0446 / (48) 36126-1559
E-mail: f.flores@sc.gov.br

O referido é verdade e dou fé.

Concórdia - SC, 13 de Maio de 2020



Eduardo Soares - Oficial Interventor
Guilherme Roberto Marinello - Substituto Legal
Gisele Gulani Maro - Escrivente
Leandra Ebert Batista Albano - Escrivente

Emolumentos:
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 SOARES. CPF: 086555523000

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOARES. CPF: 086555523000



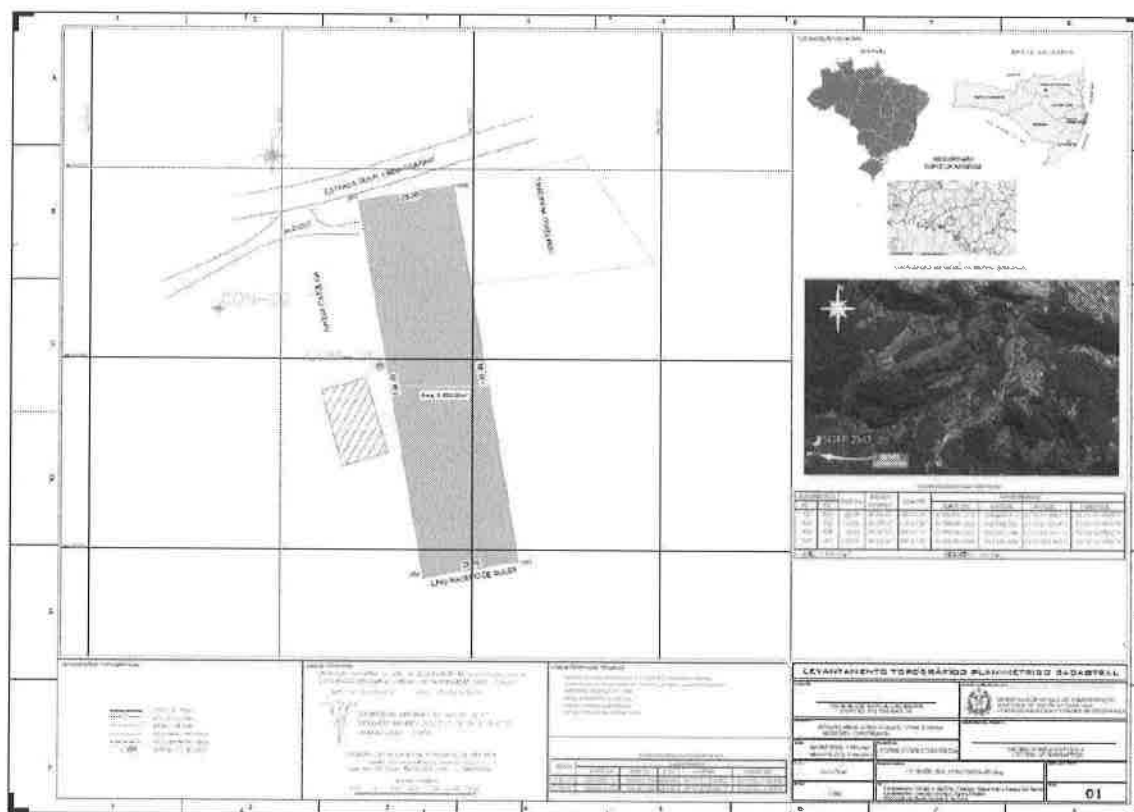
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

INSCRIÇÃO RFB:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

01.01.009.0916.001.01.01

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: RIO DO SUL

DELIMITAÇÃO: SEM DELIMITAÇÃO

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

ZONA: URBANA

PAVIMENTO: ASFALTO



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

VALOR DO TERRENO: 2.190.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

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:

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:

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.



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
- ☐ Giovanni Bähr - Registrador Substituto
- ☐ Cristiano Angioleti - Escrevente
- ☐ Delmar Adão Angioleti Junior - Escrevente
- ☐ Felipe Olini - 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.



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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 Oficial 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.

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 5-80



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



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.

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 6-80



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



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 consequentemente 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 Nº. 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 (m²)	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.

Cronograma Físico-Financeiro							
Serviço	0	1	2	3	4	5	Total
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\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
9	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00		R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
10	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00		R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
11	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00		R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
12	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00		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

9.1.5.3 Cenário Otimista:

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

DADOS - OTIMISTA	
Valor unitário médio do lote	R\$ 213,34
Área média lote	R\$ 450,00
Valor total médio lote	R\$ 96.003,00
Número de lotes	7
Preço de venda total (PVT)	R\$ 6.816.213,00
TMA ao bimestre	3,00%
Lucro do Loteador	15%
Corretagem	5%

Tabela 09 – Dados otimistas.

Período (Bimestre)	Lotes vendidos	Receita	(-) Corretagem	(=) Receita líquida	(-) Custo Construção mensal	(-) Lucro do loteador	Fluxo de caixa líquido
0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 195.028,10	R\$ -	-R\$ 195.028,10
1	4	R\$ 384.012,00	R\$ 19.200,60	R\$ 364.811,40	R\$ 503.893,55	R\$ 57.601,80	-R\$ 196.683,95
2	6	R\$ 576.018,00	R\$ 28.800,90	R\$ 547.217,10	R\$ 477.706,33	R\$ 86.402,70	-R\$ 16.891,93
3	6	R\$ 576.018,00	R\$ 28.800,90	R\$ 547.217,10	R\$ 477.706,33	R\$ 86.402,70	-R\$ 16.891,93
4	6	R\$ 576.018,00	R\$ 28.800,90	R\$ 547.217,10	R\$ 430.736,16	R\$ 86.402,70	R\$ 30.078,24
5	9	R\$ 864.027,00	R\$ 43.201,35	R\$ 820.825,65	R\$ 430.736,16	R\$ 129.604,05	R\$ 260.485,44
6	10	R\$ 960.030,00	R\$ 48.001,50	R\$ 912.028,50	R\$ -	R\$ 144.004,50	R\$ 768.024,00
7	10	R\$ 960.030,00	R\$ 48.001,50	R\$ 912.028,50	R\$ -	R\$ 144.004,50	R\$ 768.024,00
8	10	R\$ 960.030,00	R\$ 48.001,50	R\$ 912.028,50		R\$ 144.004,50	R\$ 768.024,00
9	10	R\$ 960.030,00	R\$ 48.001,50	R\$ 912.028,50		R\$ 144.004,50	R\$ 768.024,00
		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\$ -
		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\$ 6.816.213,00	R\$ 340.810,65	R\$ 6.475.402,35	R\$ 2.515.806,63	R\$ 1.022.431,95	R\$ 2.937.163,77
Valor da Gle0a (VPL - 3,0 % a.b.)	R\$ 2.296.650,48						

Tabela 10 – Fluxo de caixa otimista.

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.

Laudo de Avaliação
Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC– Florianópolis – SC - 17-80



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

10.3 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	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

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 6,1x10⁻⁸% 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.

Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC– Florianópolis – SC - 18-80



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



10.7 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:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.

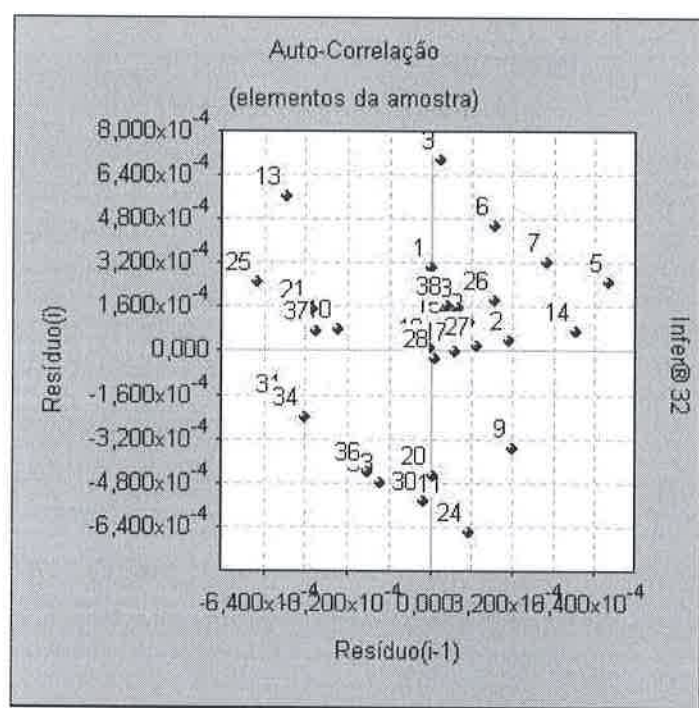


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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:

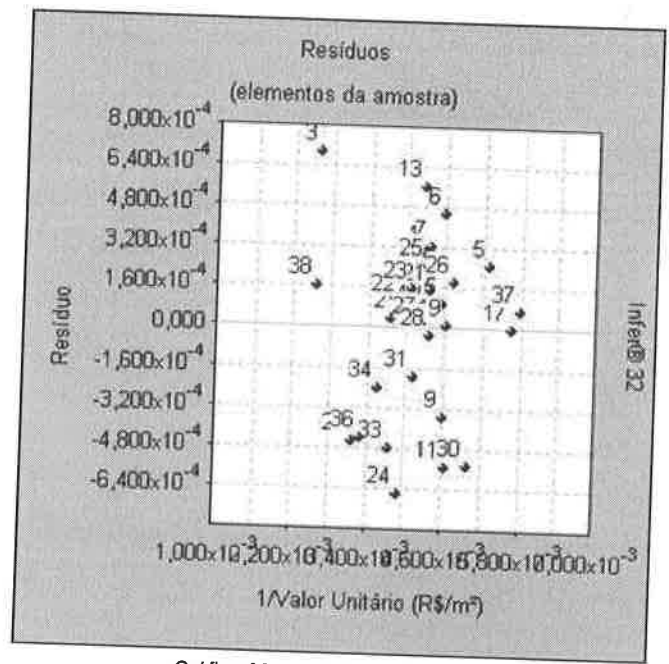


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade



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:

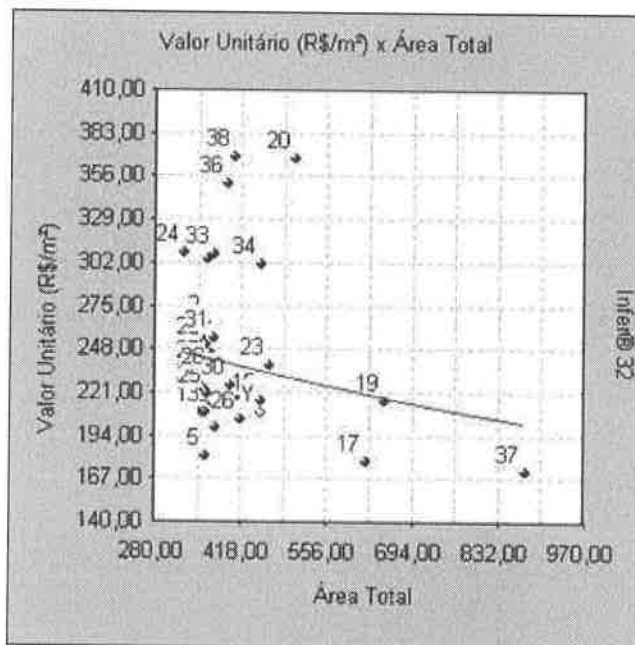


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área Total

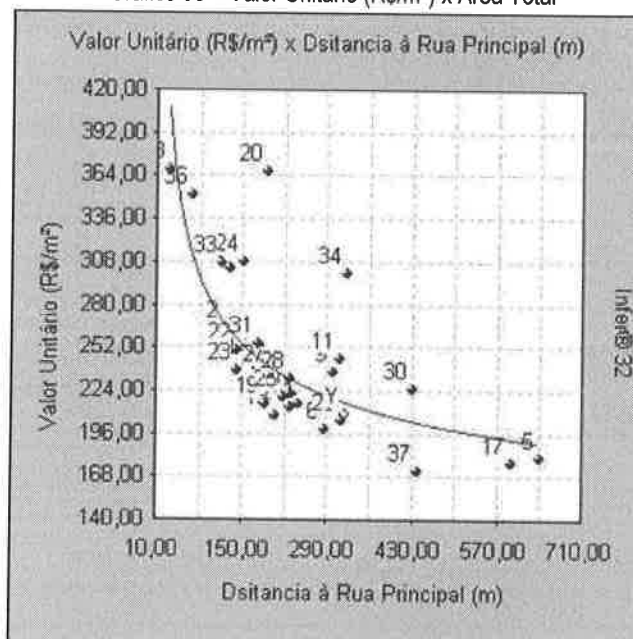


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância à rua principal



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 (somatório 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
ÍTEM Atingidos no Grau Correspondente			ÍTEM 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
Ítems 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

Laudos 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 ADÃO ANJOULETTI.00076196904 - CPF: 03076196904



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE PRESIDENTE GETÚLIO
Cartório Adão Anjoletti - Registrador 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: 02 de Julho de 2010

Identificação do Imóvel: O terreno urbano, situado no (são) tempo da rua Curt Hering, cidade e Comarca do Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), desmembrada do lote de terras número 479, constituindo na PRESENT, ao Oeste com a rua Curt Hering, em 92,22 metros; FUNDOOS, ao LESTE, com área de propriedade de Paulo Paulo, em 32,50 metros; do LADO DIREITO, ao Norte com terra da Erceia Vânia, em 626,11 metros; sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC, 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 1963, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itirama, SC. Protocolo nº 13.974 da 07/07/2010.

Desa f. Registrador Substituto:

R-13.759 no Livro 2-RGI - Data 02 de Dezembro de 2010.

Pela escritura pública de Ocorrência lavrada aos 23 de novembro de 2010, a fls. 299 e 292 do livro nº 029, do 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 Especial 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 05.519.080/0001-09, com sede na rua Teófilo Bráulio, nº 162, 10º andar, bairro Centro, cidade de Florianópolis, SC, representada por Márcio Vinícius Ulla Andrade, conforme procuração lavrada no 3º Ofício de Notas e Promissas da cidade de Florianópolis, SC, a fls. 163 e 165 do livro de Procurações nº 308, deu a 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, Órgão Público do Poder Executivo Estadual, inscrita no CNPJ nº 02.951.329/0001-76, com sede na Rodovia SC-401, Km 5, nº 4.600, bairro Saco Grande II, cidade de Florianópolis, SC, representada por Davaldo 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, Emot. Nihil. Protocolo nº 15.074, em 23/11/2010 - fls. 02. Registrador 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 Anjoletti - Oficial
- [] Giovanni Bähr - Registrador Substituto
- [] Cristiano Anjoletti - Escrevente
- [] Delmar Adão Anjoletti Junior - Escrevente
- [] Felipe Cilari - Escrevente
- [] Diego Rafael Brandt - Escrevente
- [] Márcio Vinícius Beltrami - Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - Isento R\$ 0,00
Selo: 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
Des. Gislene de Figueiredo
Neto
EJ165487-B7Z4
Confira os dados do ato em:
seio.tjsc.jus.br

Rua Dr. Carlos Magalhães, nº 250 - Fonefones - CEP 01.310-010
Fone: (47) 3333-0345 - Florianópolis, Santa Catarina

Documento assinado por meio eletrônico. Qualquer dúvida ou contestação deve ser encaminhada ao: 03076196904



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 fe.
Presidente Getúlio, SC, 13 de Maio de 2020.

Dennar Adão Angioletti - Oficial
Giovani Bahr - Registrador Substituto
Cristiano Angioletti - Escrivente
Dennar Adão Angioletti Junior - Escrivente
Felipe Ottoni - Escrivente
Diego Rafael Brandt - Escrivente
Maicon Vinícius Salmeim - 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.
Assinaturas impressas por meio eletrônico. Assinaturas no Ofício de autenticação serão consideradas válidas.

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 680 - São Vitor - CEP 68.150-000
Fone: (48) 3353-0343 - 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 Angioletti - 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, 05, 13 de Maio de 2020.

Delmar Adão Angioletti - Oficial
Giovani Bähr - Registrador Substituto
Cristiano Angioletti - Escrivente
Delmar Adão Angioletti Junior - Escrivente
Felipe Oiani - Escrivente
Diego Rafael Brandt - Escrivente
Márcio Vinícius Sehnem - 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 falta de autenticidade será considerada fraude.

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 4600 - Saco Grande - CEP 88.400-000
Fone: (48) 3665-0543 - 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: 5.758
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: 05.510.080/0001-49	
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) 3362-1277 - Centro - CEP 89150-000 - PRESIDENTE GETÚLIO - SC
Home-page: presidentegetulio.atende.net E-mail: info@presidentegetulio.sc.gov.br



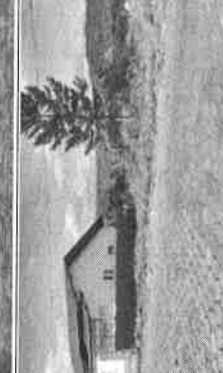
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 Diretoria de Gestão Patrimonial
 Gerência de Bens Imóveis

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 endereço/ LINK	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$/m²	Tipo de pavimentação Plano - Active - Declive	Topografia	Terreno de Esquina	Localização à Via Principal (m)	Fotos/localização
1	https://www.rosabluerealestate.com.br/contato/terreno-urbano-rio-ferro-sin-34-50	Rosabluere Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Rio Ferro	SEU LOTE, EM UM LUGAR TRANQUÍLO E COM TODA A COMODIDADE DE ESTAR PRÓXIMO A TODO, 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.rosabluerealestate.com.br/contato/terreno-urbano-rio-ferro-sin-34-50	Rosabluere Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Rio Ferro	CHEGOU A HORA DE VOCE ADQUIRIR, UM LINDO LOTE NO LOTEAMENTO COLINA DO VALE	95.000,00	360,00	263,89	Bloco Sextavado	Active	não	120,00	
3	https://www.rosabluerealestate.com.br/contato/terreno-urbano-rio-ferro-sin-34-50	Rosabluere Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Bairro Primavera	TERRENO EM UMA ÁREA NOBRE DA CIDADE, COM UMA EXCELENTE VISTA E LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO A COLEGIO PADARIA, MERCADO, POSTO DE SAÚDE	110.000,00	362,23	303,67	Asfalto	Active	sim	130,00	

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, n.º 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

4	http://www.abocorretor.com.br/mostrar/terreno-venha-por-ocultar-1434394/	Corretor Elton P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Loteamento Parisão Bairro: Primavera Ponto de Referência: Próximo Mercado Michels	Terreno em loteamento, excelente localização. Ruas Asfaltadas, próximo ao centro. Área Total: 450,00 m² Terreno Frente: 15,00 Metros Terreno Fundo: 15,00 Metros Terreno Esquerda: 30,00 Metros Terreno Direita: 30,00 Metros	110.000,00	450,00	244,44	Ativo	Não	300,00		
5	http://www.abocorretor.com.br/mostrar/terreno-venha-por-ocultar-1434394/	Corretor Elton P. de Melo (47) 99995-0410	Bairro: Niterói Ponto de Referência: Creche Niterói Área Total: 360,00 m²	Terrenos aptos a financiamento	65.000,00	360,00	180,56	Bloco Sextavado	Ativo	Não	640,00	
6	http://www.abocorretor.com.br/mostrar/terreno-venha-por-ocultar-1434394/	Corretor Elton P. de Melo (47) 99995-0410	Localizado na Rua: Raif Koepsa, no Bairro Pinheiro na cidade de Presidente Getúlio, S/C	Verde-se terreno com documentação em dia, apto para financiamento, prontos para construir. Com área de 377,48 m². Lote 11. No valor de R\$ 75.000,00.	75.000,00	377,48	198,69	Bloco Sextavado	Declive	Não	286,00	
7	http://www.abocorretor.com.br/mostrar/terreno-venha-por-ocultar-1434394/	Corretor Elton P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 187 Endereço: Rua Lydia Uhlmann Bairro: Pinheiro Ponto de Referência: Próximo Loteamento Charlotte	Área Total: 374,82 m² Terreno Frente: 14,94 Metros Terreno Fundo: 15,08 Metros Terreno Esquerda: 24,97 Metros Terreno Direita: 24,97 Metros Verde-se terreno com documentação em dia, apto para financiamento, prontos para construir. Com área de 374,82 m². Lote 09. Localizado na Rua: Lydia Uhlmann, no Bairro Pinheiro na cidade de Presidente Getúlio, S/C. Próximo ao Loteamento Charlotte. No valor de R\$ 80.000,00.	80.000,00	374,82	213,44	Bloco Sextavado	Ativo	Não	228,00	

Lauda de Avaliação
Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio – SC – Florianópolis – SC - 35-80





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

8		Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 043 Endereço: Rua Ivo Frech Complemento: Beco Bairro: Pinheiro	Vendo terreno urbano de 485m² no bairro Pinheiro em Presidente Getúlio. Medindo 15,5x30m, está bem localizado próximo à mercado, creche, escola e posto de saúde	85.000,00	485,00	182,80	Sem Pavimentação	Ative	Não	321,00	
9		Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 168 Bairro: Revolver	Terreno Frente: 14,00 Metros Terreno Fundo: 14,00 Metros Terreno Esquerda: 25,75 Metros Terreno Direita: 25,75 Metros	85.000,00	360,50	235,78	Bloco Sextavado	Ative	Não	300,00	
10		Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 128 Bairro: Pinheiro	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	89.900,00	404,69	222,15	Sem Pavimentação	Ative	Não	231,00	
11		Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Rua Anna Destreich, Presidente Getúlio - SC	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	90.000,00	368,00	244,57	Bloco Sextavado	Declive	Não	312,00	





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

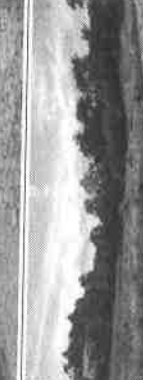
Gerência de Bens Imóveis

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

12	http://www.scribd.com/doc/100000000/100000000	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Presidente Getúlio - REVOLVER Área privativa: 558,54 m² Área total: 558,54 m² 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	393,88	Bloco Sextavado	Plano	sim	30,00	
13	http://www.scribd.com/doc/100000000/100000000	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	BAIRRO NITEROI	TERRENO NO BAIRRO NITEROI EXCELENTE OPORTUNIDADE DE R\$385.000,00 POR R\$275.000,00 CRECISC 4638J	75.000,00	360,75	207,90	Asfalto	Declive	não	205,00	
14	http://www.scribd.com/doc/100000000/100000000	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Rua: Pres. Juscelino Bairro: Centro	Terreno para venda com área de 375 m² 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 m² 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	http://www.scribd.com/doc/100000000/100000000	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 181 Endereço: Rua Giovanni Frare Bairro: Revolver	Área Total: 450,00 m² 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 m² 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	



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 2/nº no Bairro Niterói em Presidente Getúlio,SC.	Endereço: Rua Roland Bahr Bairro: Niterói Ponto de Referência: Próximo a Creche Área Total: 620,28 m² Terreno Frente: 18,00 Metros Terreno Fundo: 19,00 Metros Terreno Esquerda: 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 Cuco,	Área Terreno: 361,00 m² Terreno Frente: 19,00 Metros Terreno Fundo: 19,00 Metros Terreno Esquerda: 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 permuta.	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 Kühnen 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 Kühnen, no Bairro Pinheiro na cidade de Presidente Getúlio, S.C. Próximo ao Loteamento Charlotte No valor de R\$ 140.000,00	140.000,00	650,12	215,34	Bloco Sextavado	Plano	não	188,00	
20	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Rua Delírio Cuco 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 Cuco, esse terreno tem vocação residencial uni ou multi-familiar.	185.000,00	504,00	367,06	Bloco Sextavado	Plano	sim	191,00	

Lauda de Avaliação
Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio – SC – Florianópolis – SC – 38-80





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

21	Rosabue 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\$895.000,00 POR R\$80.000,00	80.000,00	360,00	222,22	Bloco Sextavado	Ative	não	230,00	
22	Rosabue 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	Rosabue 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 FREIRE NO BAIRRO REVOLVER.	110.000,00	463,59	237,28	Bloco Sextavado	Ative	não	140,00	
24	Rosabue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - Pinheiro Área privativa: 325,00 m² Área total: 325,00 m² R\$ 100.000,00	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	Silvania 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	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Código 879298 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Ambrosio Perfo 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	Silvania 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	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 (47) 3352-2334	Valor de Venda R\$ 85.000,00 Código 106485 Endereço Lida Uhlmann 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	Código 880796 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Roland 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	Endereço Rua Perreira 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: 15,00 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	Código 1064432 Categoria TERRENO URBANO Endereço 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	Endereço 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, pleno, pronto para construir. Frente 15,00 metros Fundo 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 Adelino Cucco Bairro Centro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	ERRENO URBANO LOCALIZADO NA RUA DO MABAS LANCHES POSSUÍ ESCRITURA RUA CALÇADA 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 MÓVEL 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 879105 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 BAIRRO REVOLVER PRÓXIMO AO MERCADO SALVADOR POSSUÍ 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 879368 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 Ostreich Bairro Centro	EXCELENTE TERRENO DE ESQUINA LOCALIZADO NO MORRO DA ANTENA PRÓXIMO 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	Rosablu (047) 99146-6720
2	Active	[]Não	120,00	Rosablu (047) 99146-6720
3	Active	[x]Sim	130,00	Rosablu (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	Active	[]Não	228,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
9	Active	[]Não	300,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
10	Active	[]Não	231,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
11	Declive	[]Não	312,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
13	Declive	[]Não	205,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
14	Plana	[]Não	170,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
15	Active	[]Não	243,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
17	Plana	[]Não	593,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
19	Plana	[]Não	188,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
20	Plana	[x]Sim	191,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
21	Active	[]Não	230,00	Rosablue (047) 99146-6720
22	Plana	[]Não	140,00	Rosablue (047) 99146-6720
23	Active	[]Não	140,00	Rosablue (047) 99146-6720
24	Plana	[]Não	152,00	Rosablue (047) 99146-6720
25	Active	[]Não	216,97	Silvania Imobiliária (47) 33521676
26	Active	[]Não	313,37	Silvania Imobiliária (47) 33521676
27	Plana	[]Não	200,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
28	Plana	[]Não	228,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
30	Declive	[]Não	430,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
31	Plana	[]Não	176,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
33	Plana	[]Não	116,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
34	Plana	[x]Sim	322,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
36	Plana	[]Não	68,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
37	Declive	[]Não	440,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
38	Declive	[]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

Lauda 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) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (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) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (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) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*\text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$
- (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) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (14) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (15) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (17) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (18) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)]) = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (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) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (22) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (23) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*\text{Ln}([\text{Área Total}]) + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (24) : $[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*[\text{Esquina}] + b_2*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (25) : $1/[\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)] = b_0 + b_1*1/[\text{Área Total}] + b_2*[\text{Esquina}] + b_3*1/[\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]$
- (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 :

$$[\text{Valor do Terreno}] + [\text{Área Total}]$$

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 : 3,600x10⁻⁴

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário (R\$/m²)	4,224x10 ⁻³	8,116x10 ⁻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

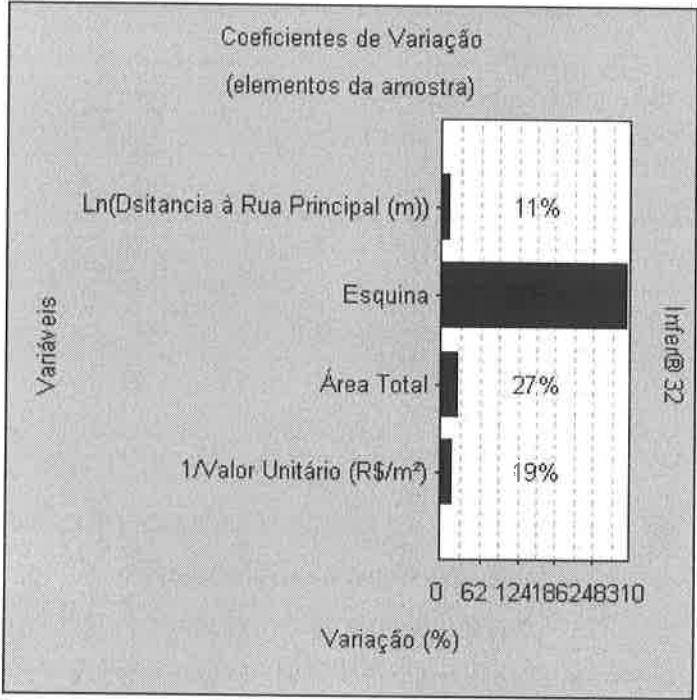


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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	Coeficiente 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

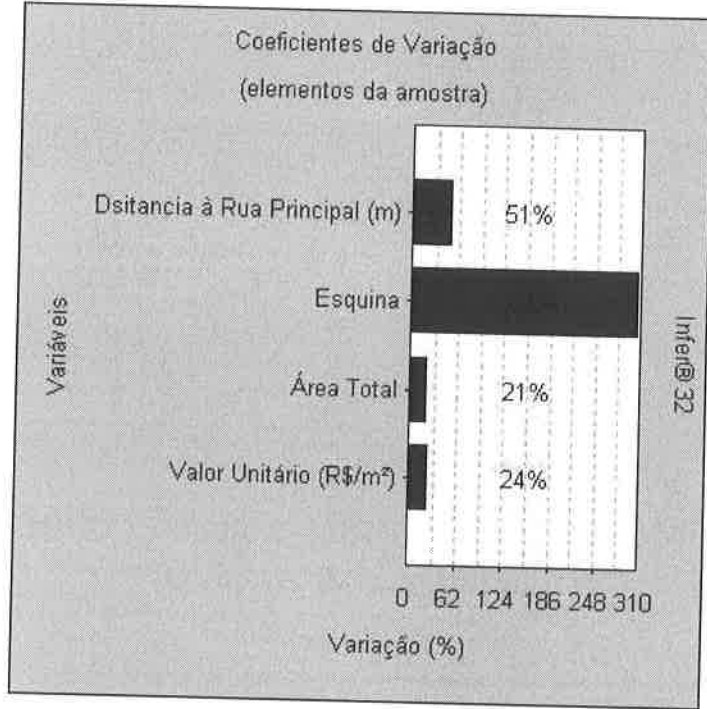


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

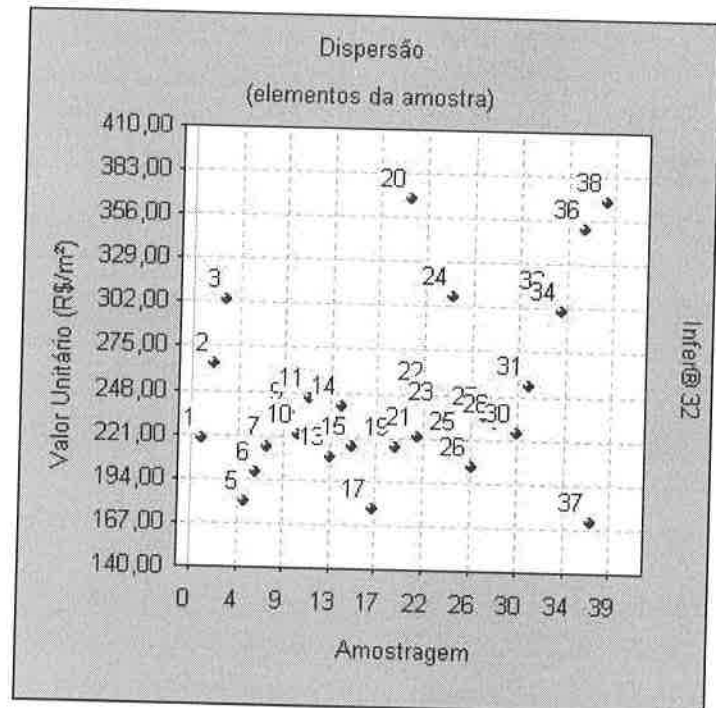
Diretoria de Gestão Patrimonial

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

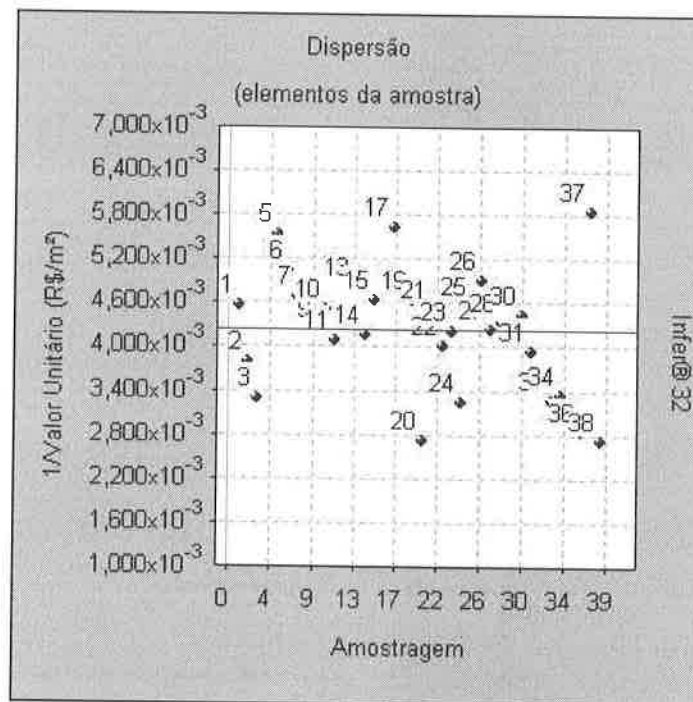


Tabela de valores estimados e observados

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 %

Laudo 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

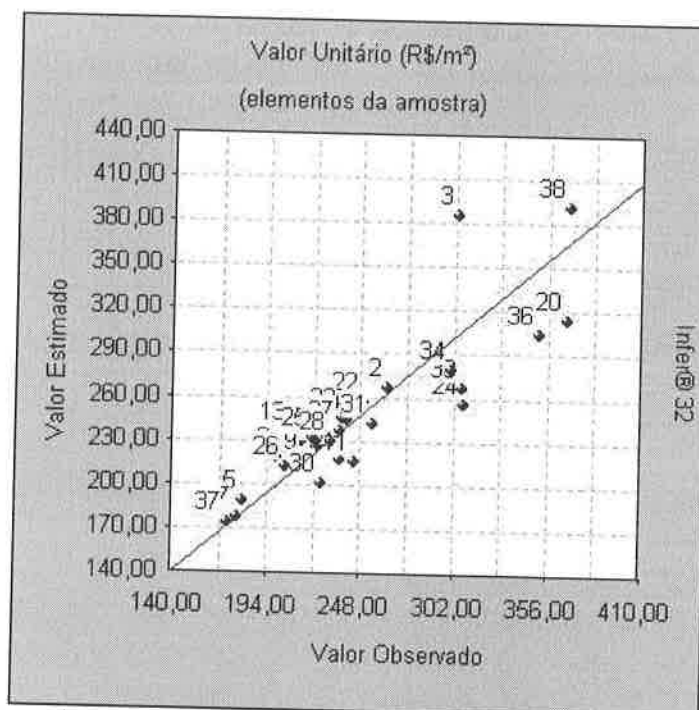
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	$b_1 = 1,607 \times 10^{-6}$	$6,198 \times 10^{-7}$	$7,920 \times 10^{-7}$	$2,422 \times 10^{-6}$
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)	$b_3 = 9,189 \times 10^{-4}$	$1,153 \times 10^{-4}$	$7,672 \times 10^{-4}$	$1,070 \times 10^{-3}$

Correlação do Modelo

Coeficiente 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 (r^2) : 0,8236
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,8032

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário (R\$/m²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R\$/m²)	0,126	$5,544 \times 10^{-4}$	54,430	$9,346 \times 10^{-3}$
Área Total	$1,263 \times 10^4$	54,430	$5,691 \times 10^6$	1315,720
Esquina	3,000	$9,346 \times 10^{-3}$	1315,720	3,000
Dsitancia à Rua Principal (m)	159,839	0,686	$6,789 \times 10^4$	15,894

	Dsitancia à Rua Principal (m)
Valor Unitário (R\$/m²)	0,686
Área Total	$6,789 \times 10^4$
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	$1,573 \times 10^{-5}$	3	$5,244 \times 10^{-6}$	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	$3,370 \times 10^{-6}$	26	$1,296 \times 10^{-7}$	
Total	$1,910 \times 10^{-5}$	29	$6,587 \times 10^{-7}$	

F Calculado : 40,46

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

Significância do modelo igual a $6,1 \times 10^{-8}\%$

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\$/m²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R\$/m²)	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\$/m²)	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\$/m²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R\$/m²)	∞	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\$/m²)	5,932
Área Total	1,543
Esquina	-0,0852
Dsitancia à Rua Principal	∞

Laudo de Avaliação
 Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio – SC – Florianópolis – SC - 56-80



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



(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	Coefficiente	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	Coefficiente	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

Laudo 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 S/N – Presidente Getúlio - SC- Florianópolis - SC - 58-80



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

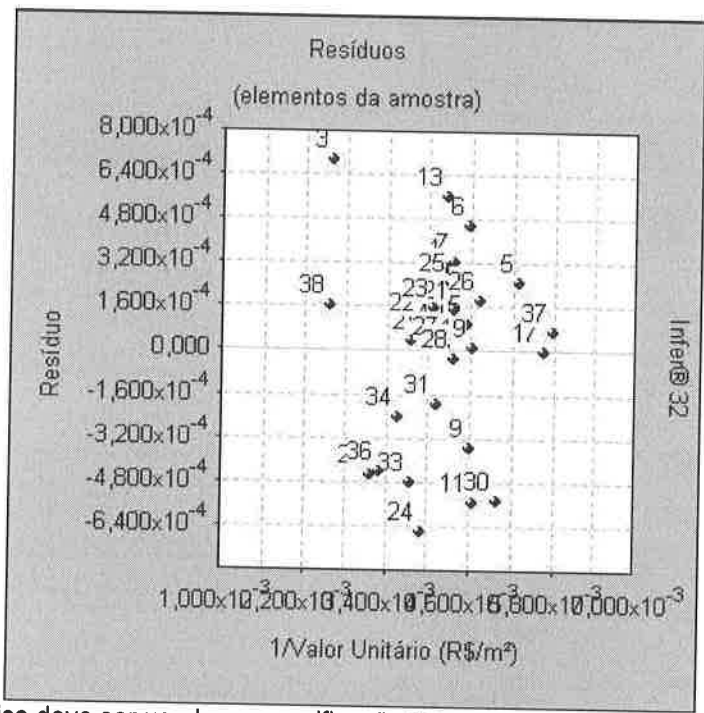
Diretoria de Gestão Patrimonial

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

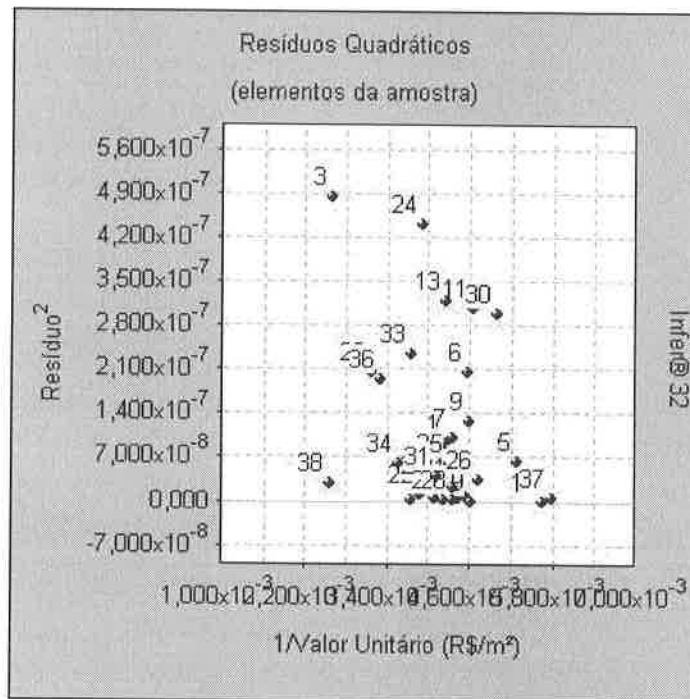


Tabela de Resíduos Deletados

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

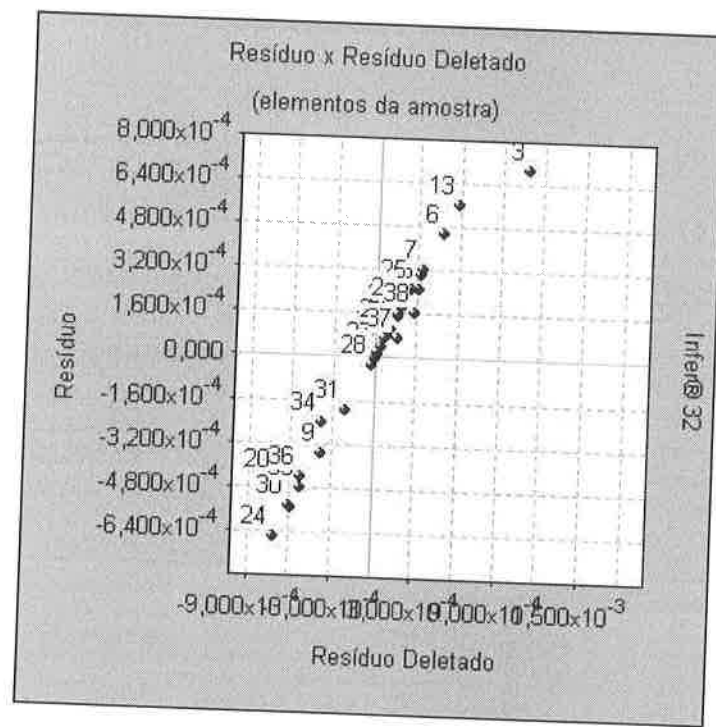
Gerência de Bens Imóveis

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

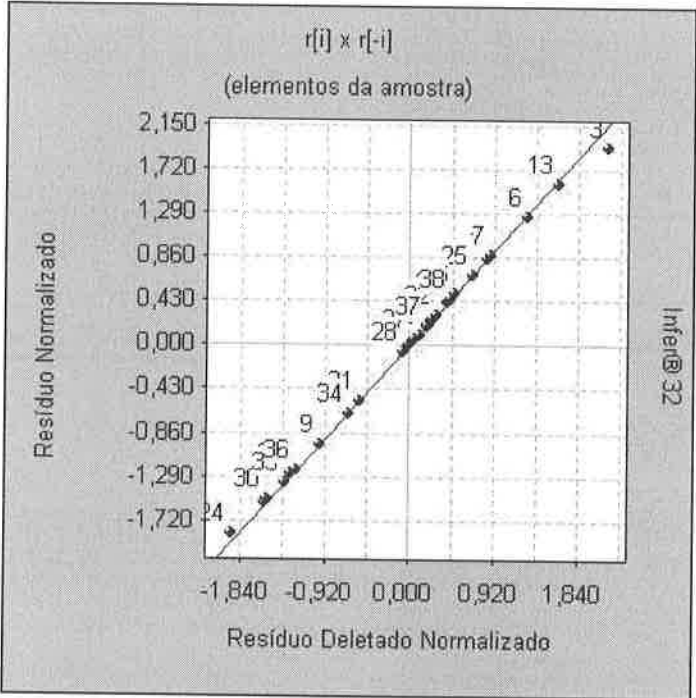


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

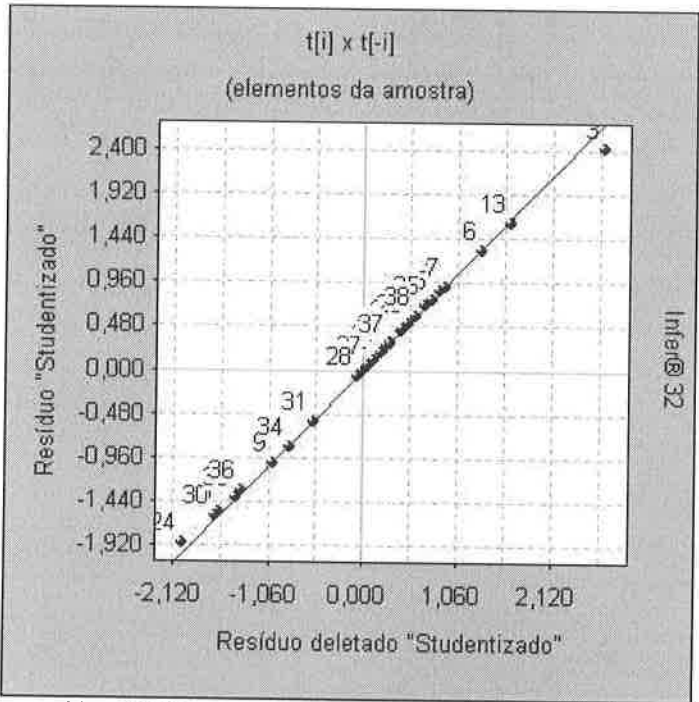
Gerência de Bens Imóveis

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 : $-2,902 \times 10^{-13}$

Coefficient e	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

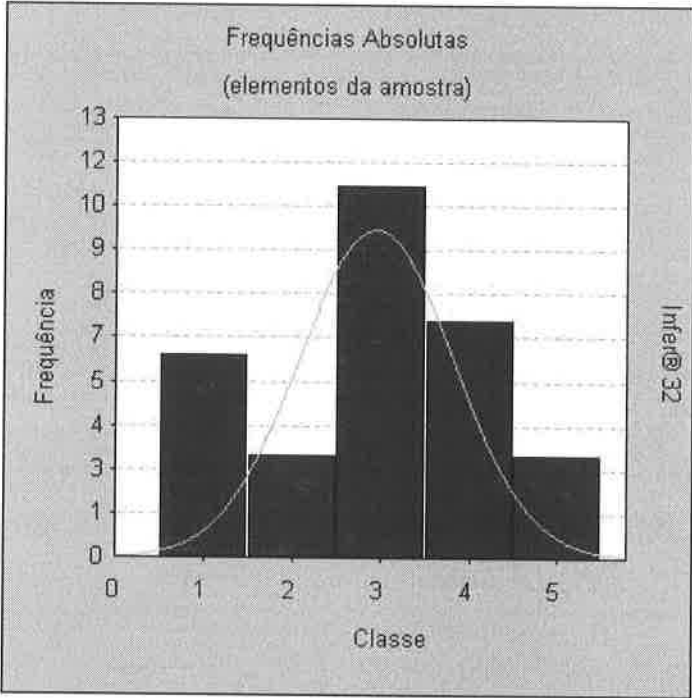


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

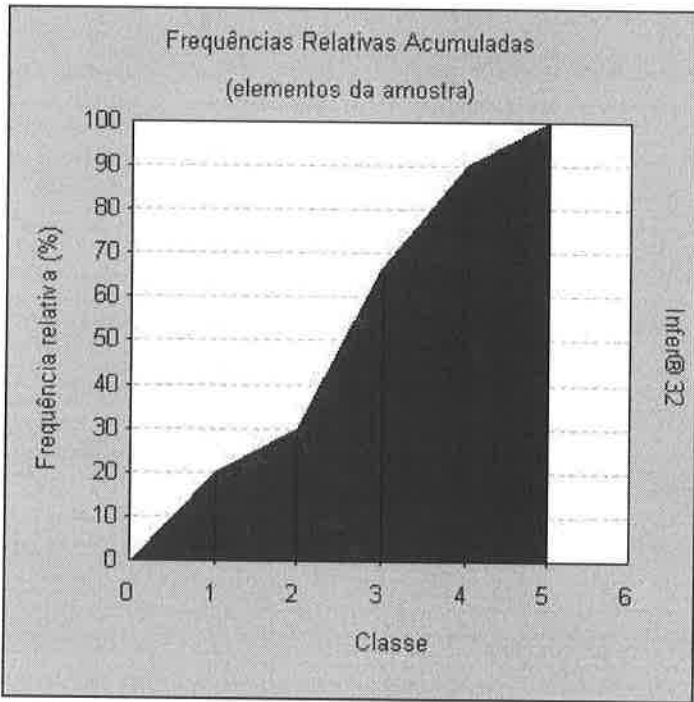
Diretoria de Gestão Patrimonial

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\$/m²)	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

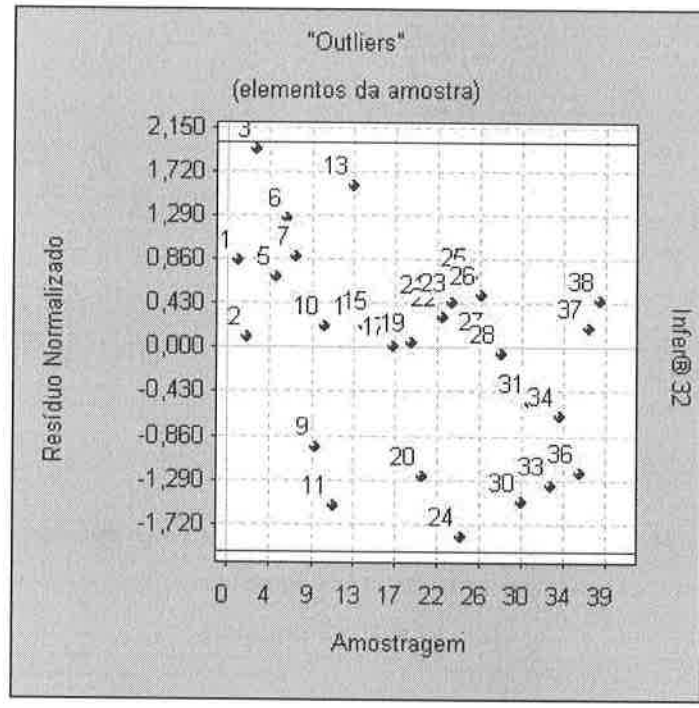


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



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

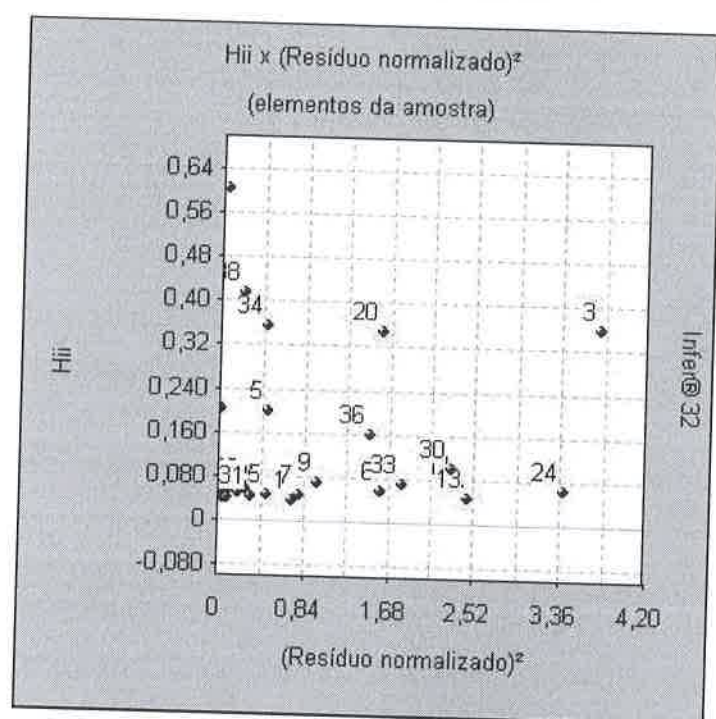
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743

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
-----------	-----------------------	------------------



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

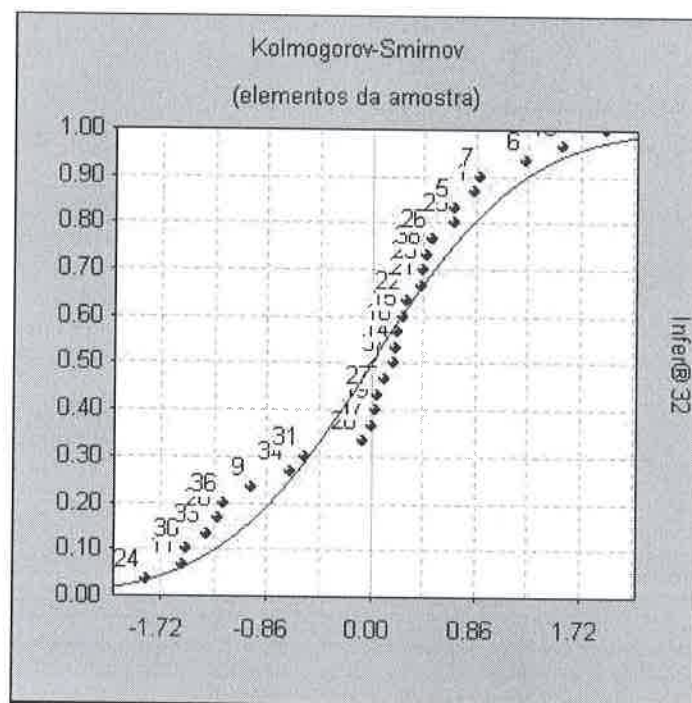
Diretoria de Gestão Patrimonial

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%)

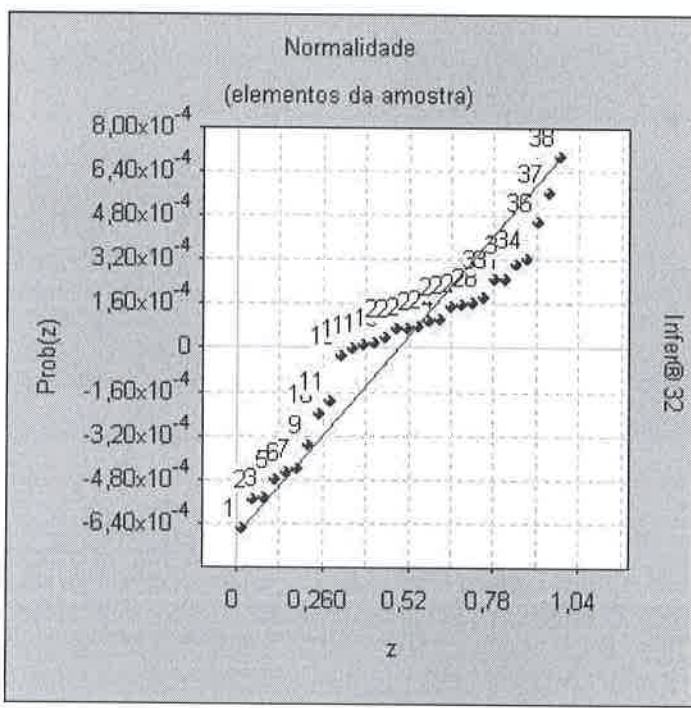


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

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.

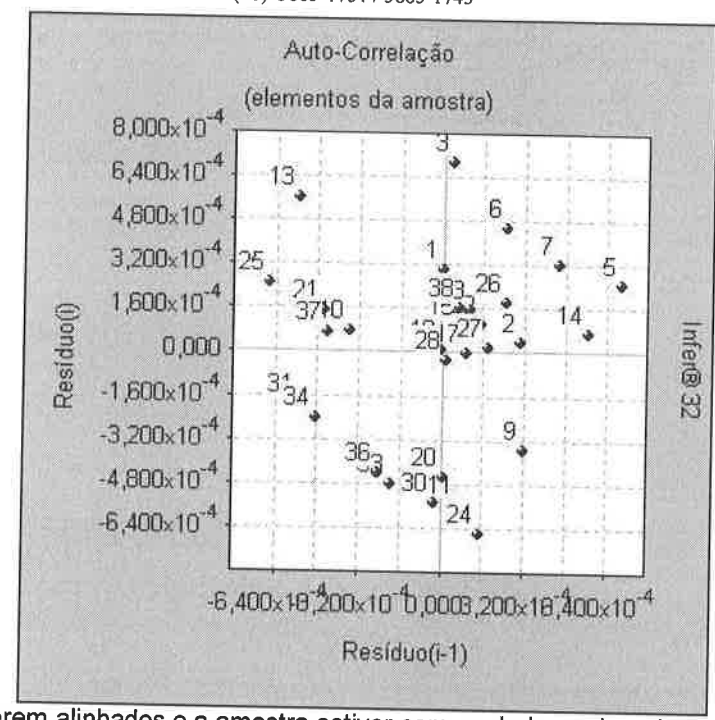
A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

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 :

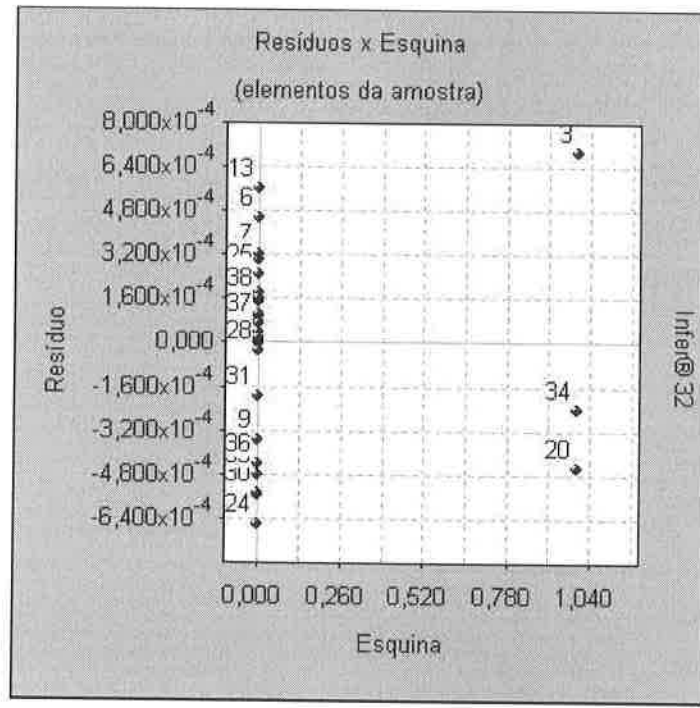
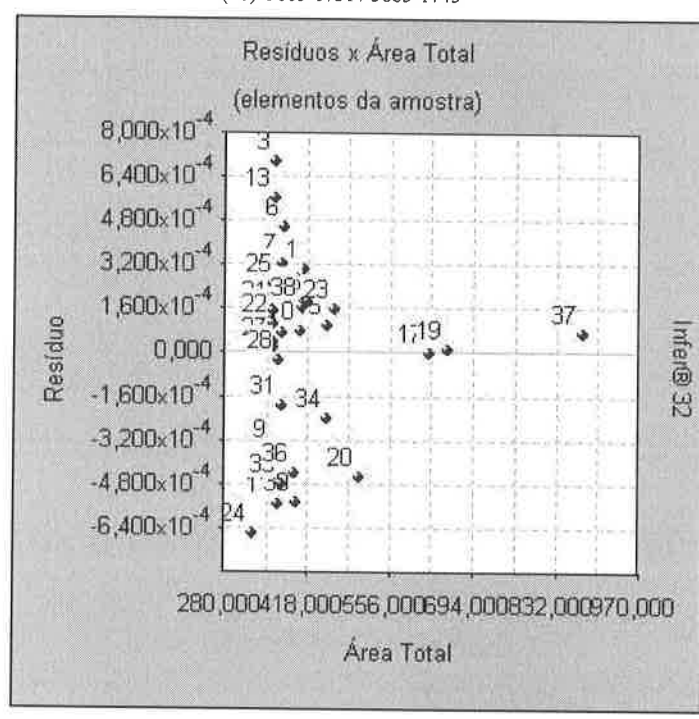


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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





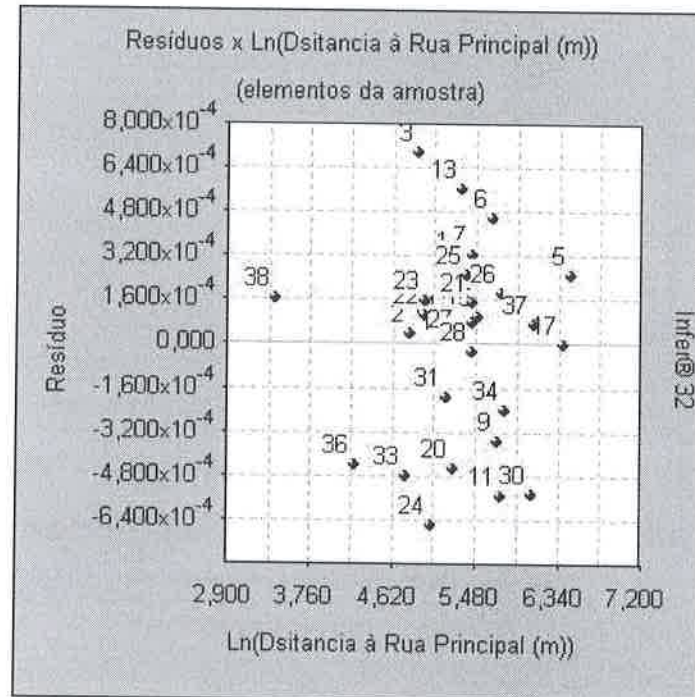
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

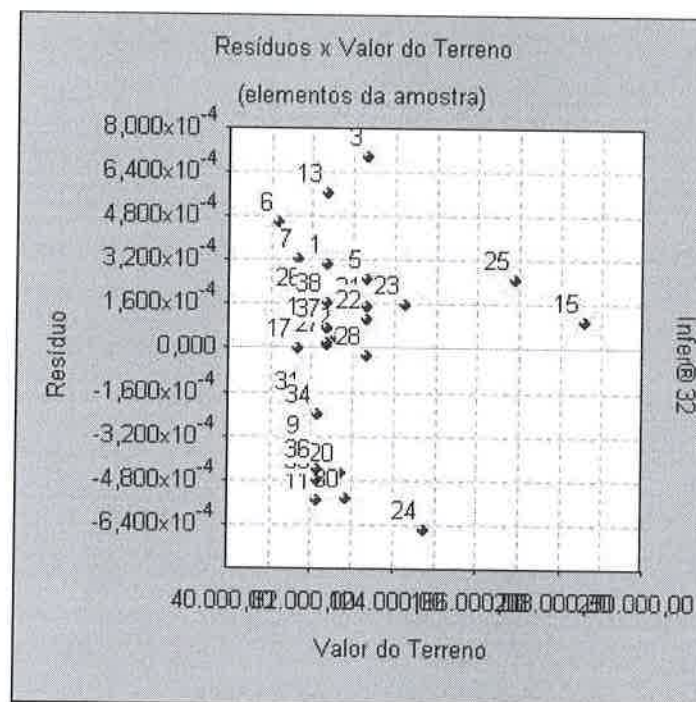
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Resíduos x Variáveis Omitidas



Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC– Florianópolis – SC - 73-80

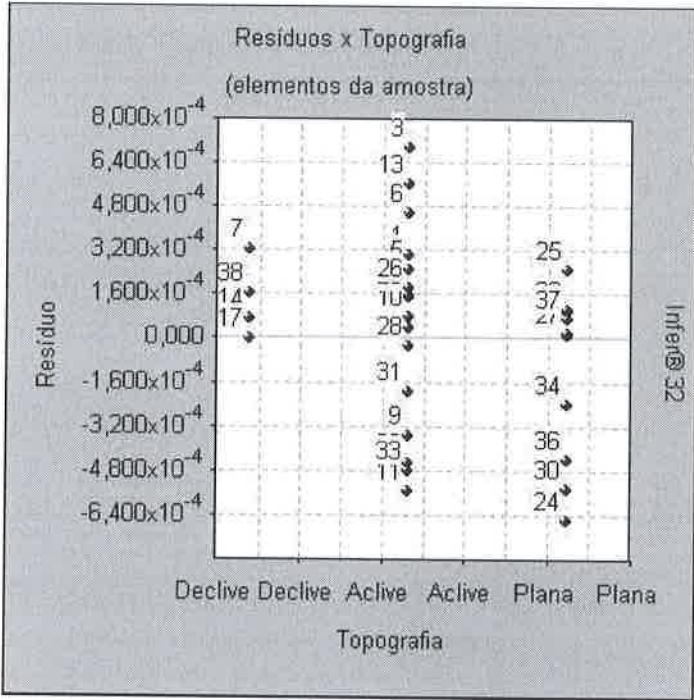
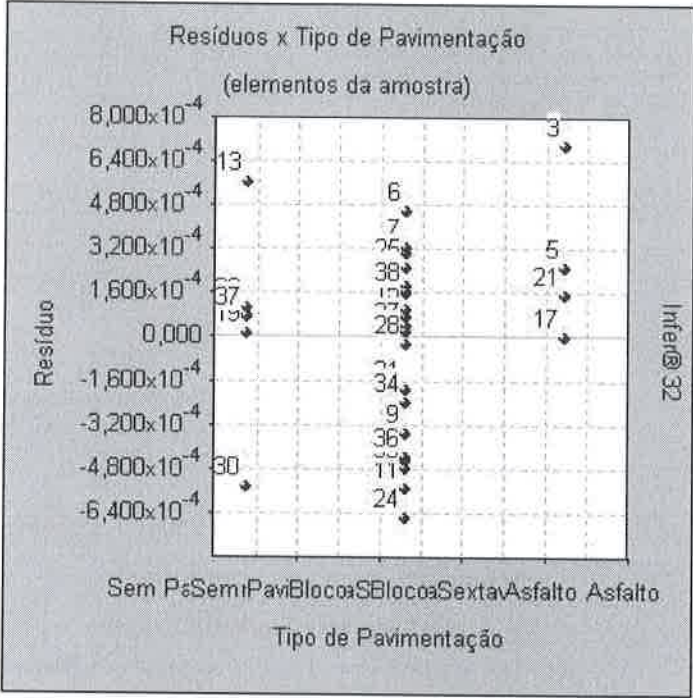


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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
---------	-------	-------	--------

Lauda de Avaliação
 Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 74-80



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	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 = Active
- Fonte da Informação = ???

Estima-se Valor Unitário (R\$/m²) do Terreno =
208,40

O modelo utilizado foi :

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

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

Extrapolção 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.

Extrapolção 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%

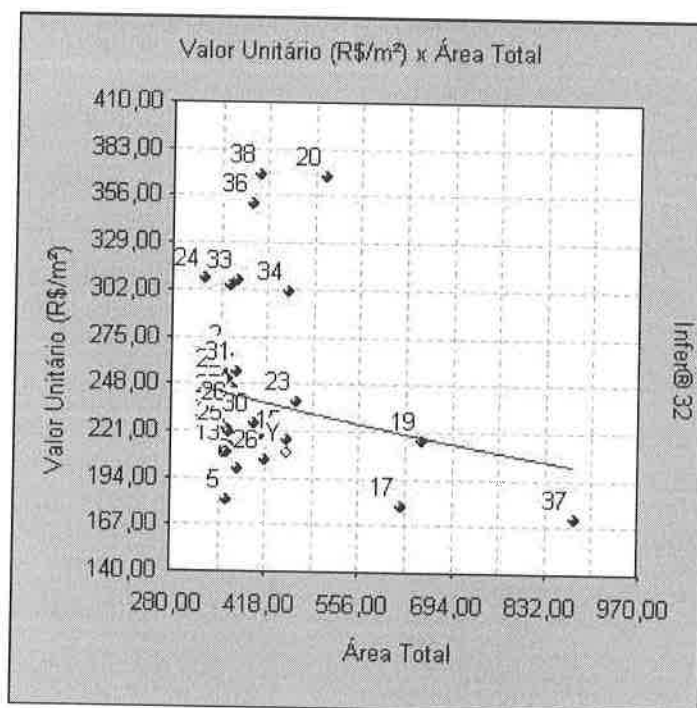
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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



Lauda de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC- Florianópolis – SC - 77-80

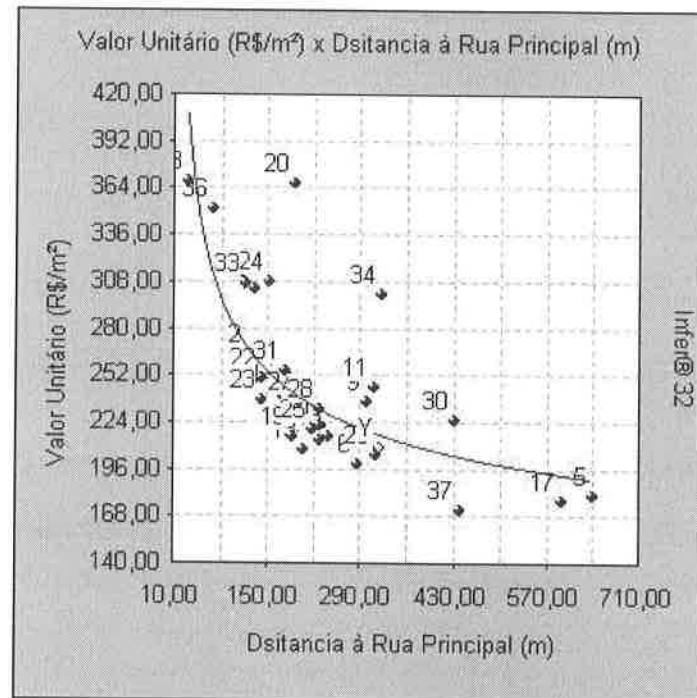


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total = 421,170
- Esquina = 0,100
- Dsitancia à Rua Principal (m) = 206,018

Laudo de Avaliação

Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC – Florianópolis – SC - 78-80

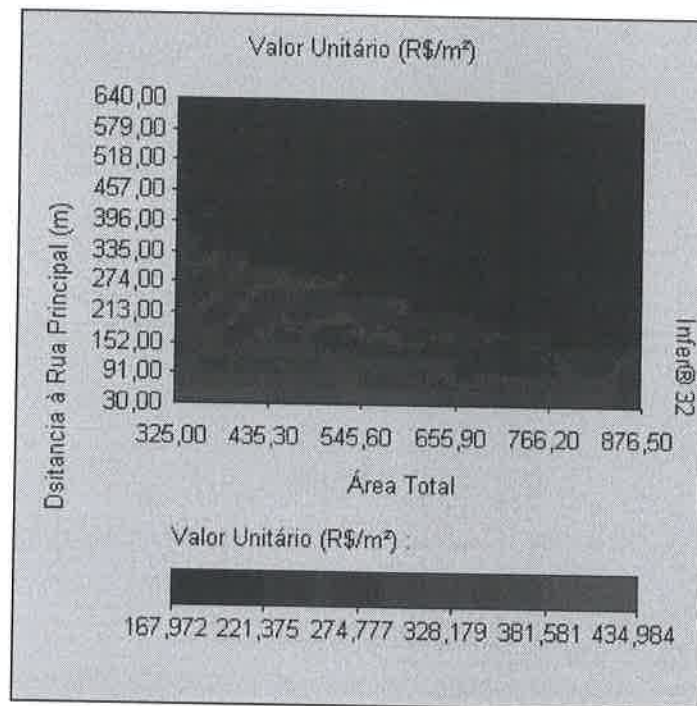


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



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]

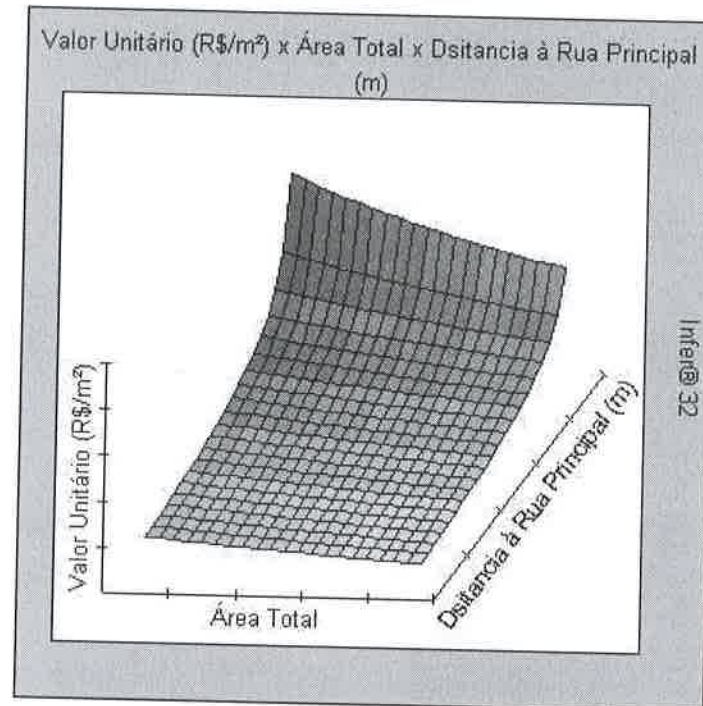


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



**ESTADO DE SANTA CATARINA**

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

SIGEP
R003
02/02/2021 18:39:18

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.

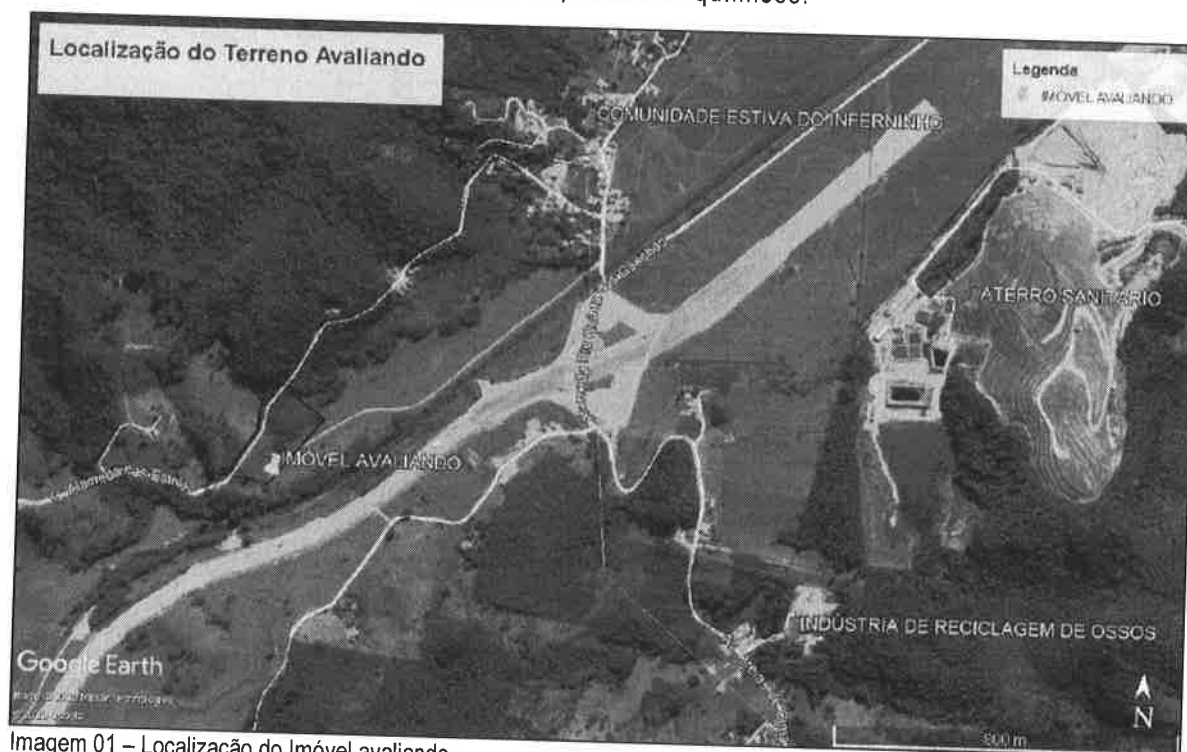


Imagem 01 – Localização do Imóvel avaliando.

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas 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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.

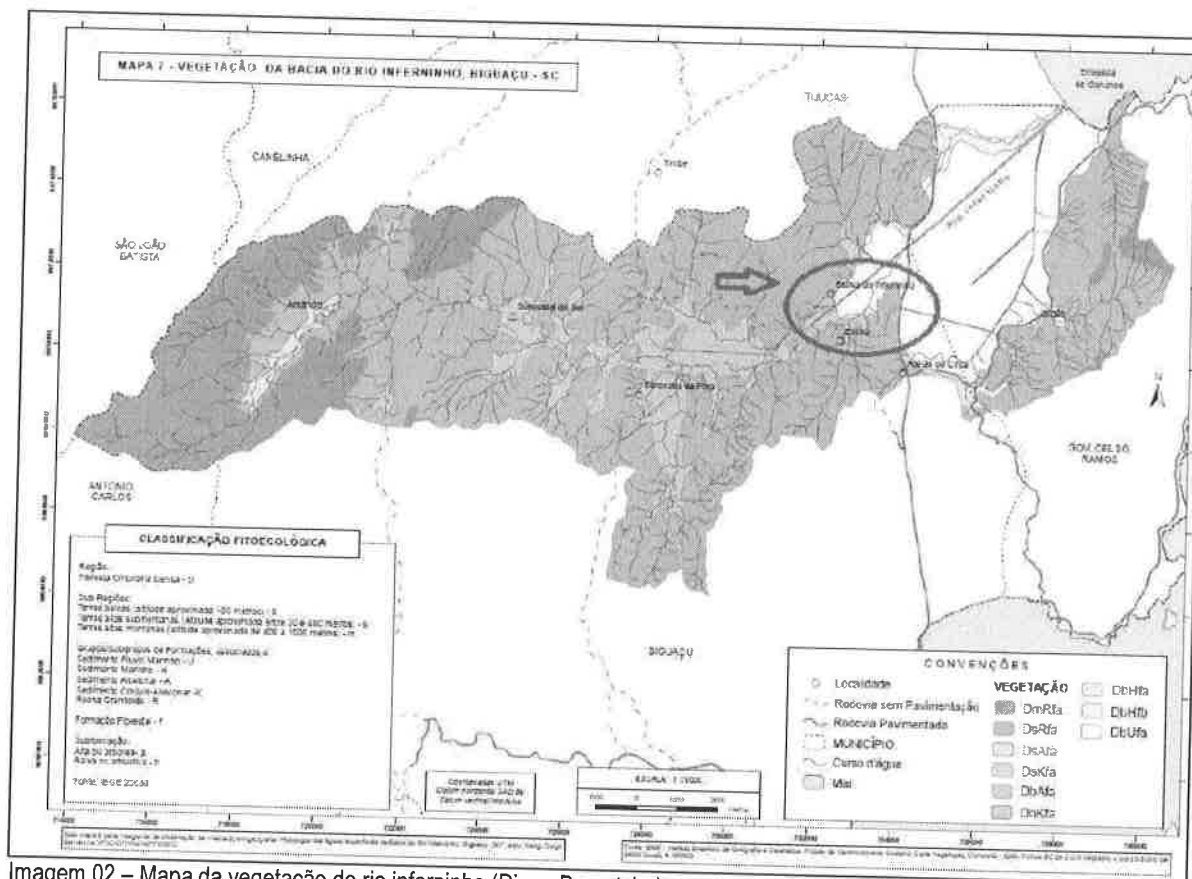


Imagem 02 – Mapa da vegetação do rio inferninho (Diogo Barnetche).

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

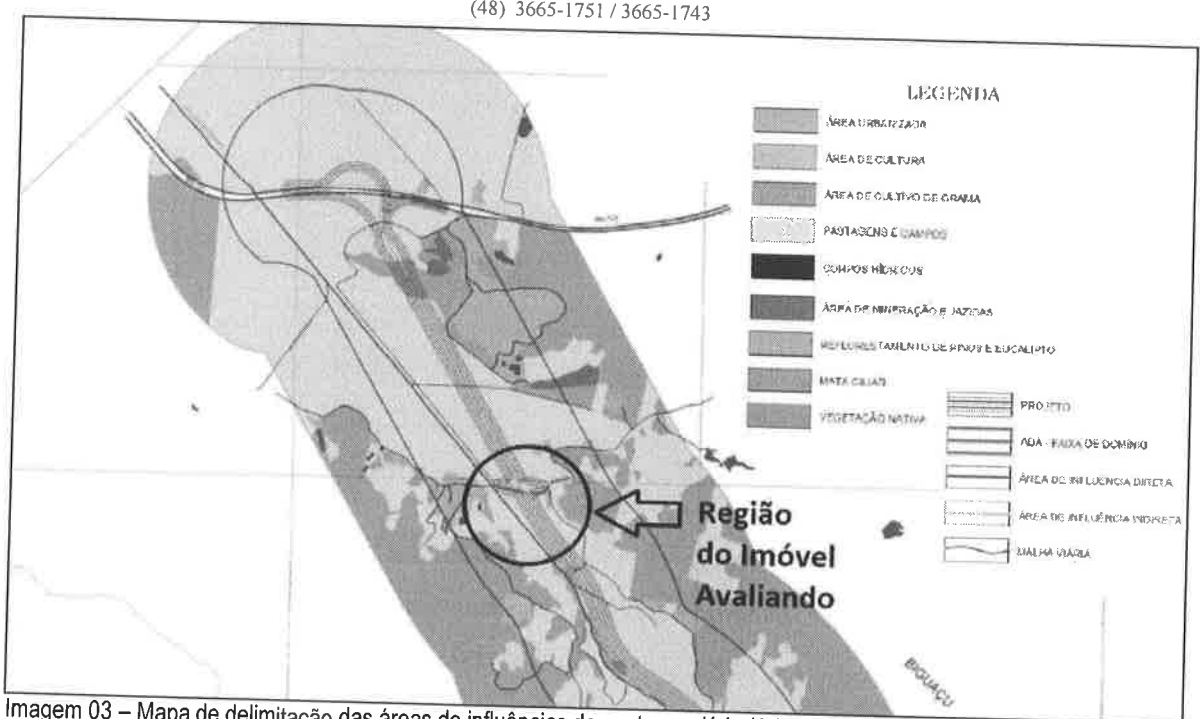


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

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.

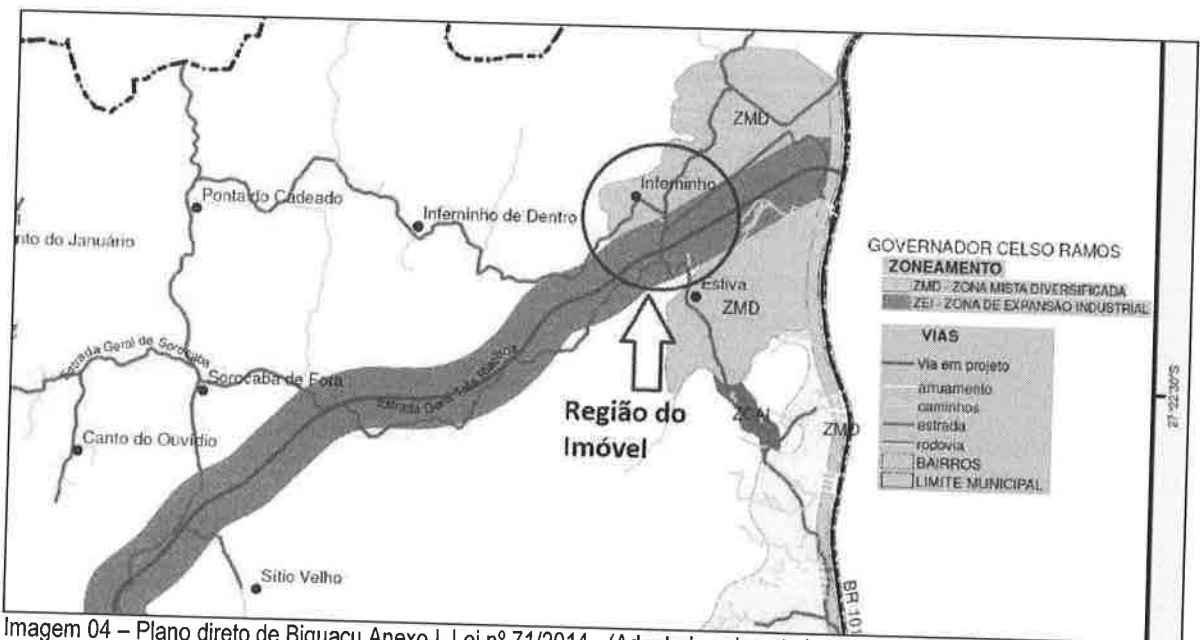


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)



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°. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE DE 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
CC - ZONA DE CORREDOR 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:

- Matrícula de nº 18.067 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.
- Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2
- NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;
- Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;
- RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;
- 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 m²	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 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

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 m²	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

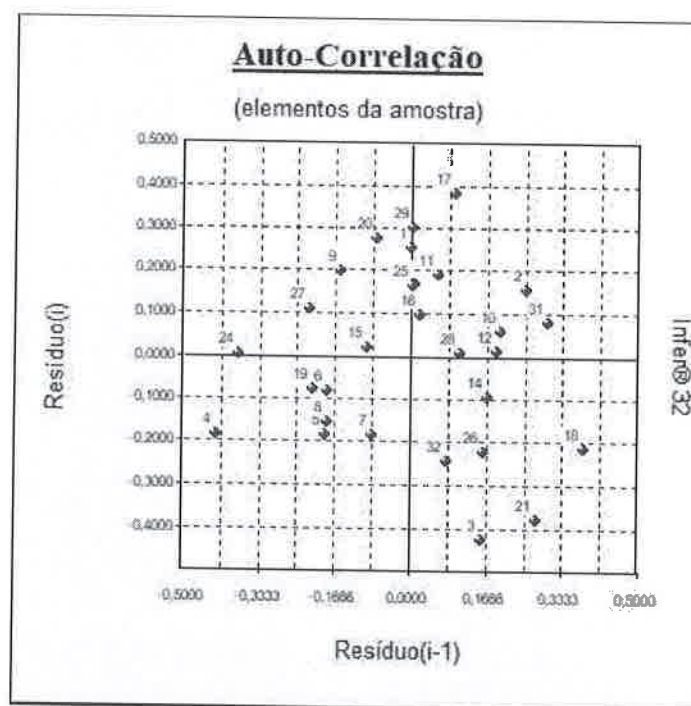


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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:

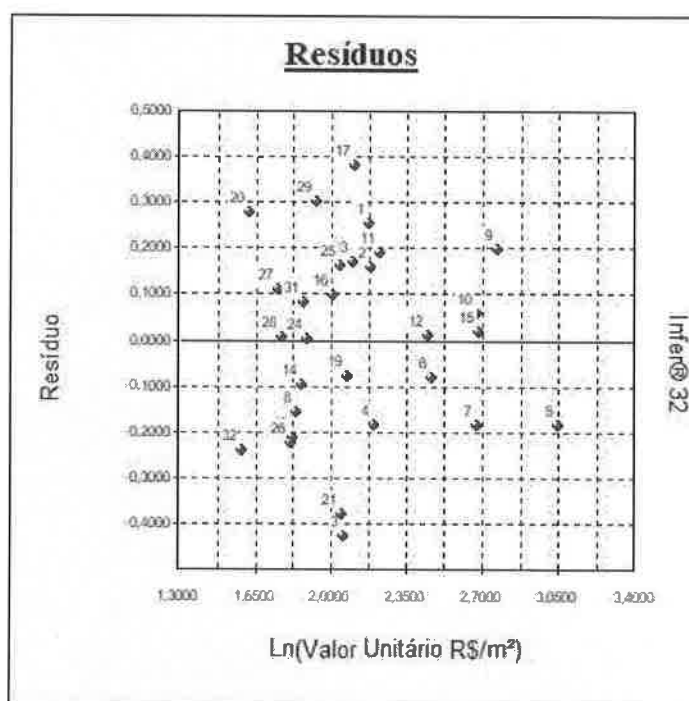


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

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

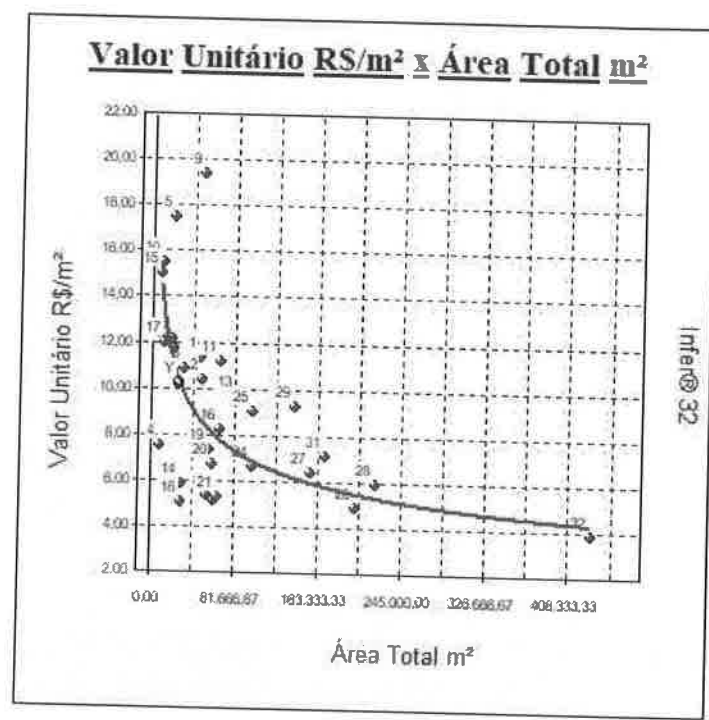


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno

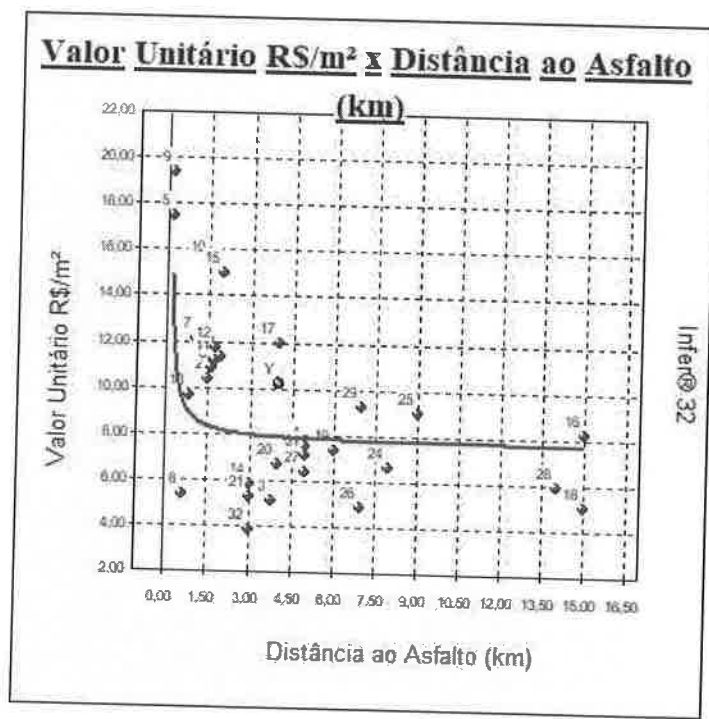


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância ao asfalto (km)



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

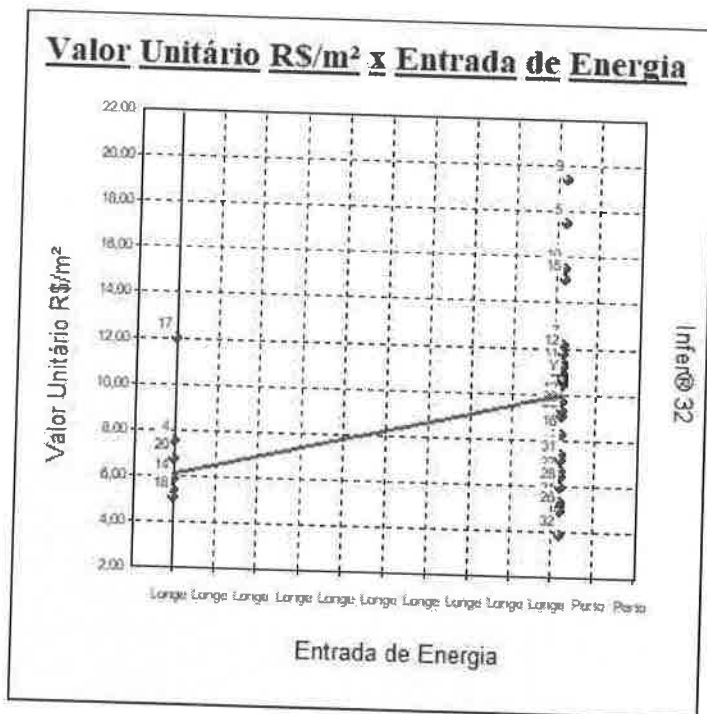


Gráfico 05 – Valor Unitário (R\$/m²) x Entrada de Energia.

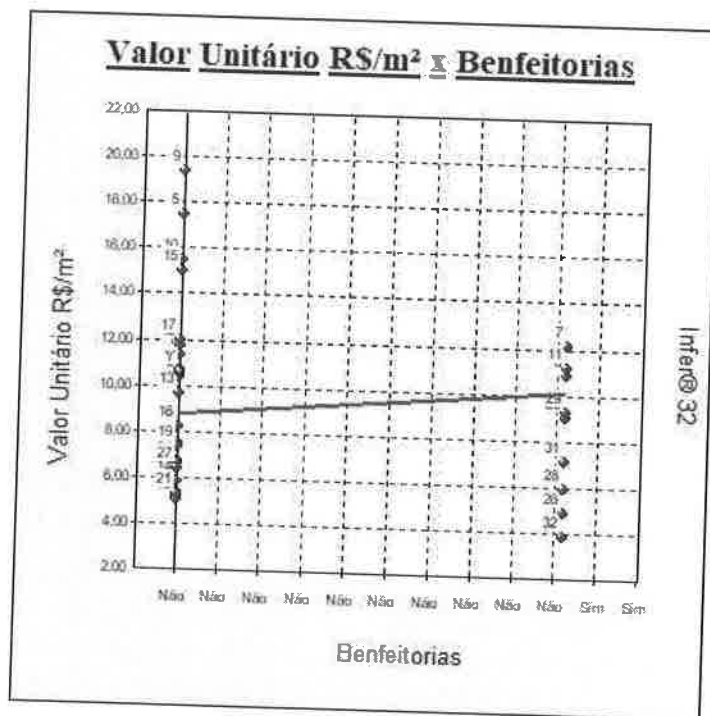


Gráfico 06 – Valor Unitário (R\$/m²) x Benfeitorias



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 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

	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.

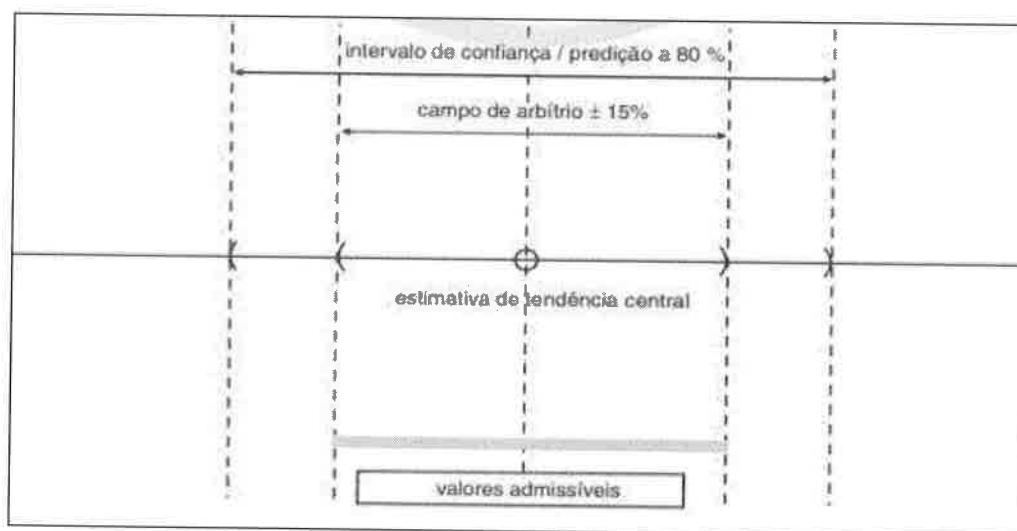


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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: $R\$291.279,29 \times 0,85 = R\$ 247.587,39$;

Estimado: **$R\$291.279,29$; (Amplitude 30 %) (Campo de Arbítrio +-15%)**

Máximo: $R\$291.279,29 \times 1,15 = R\$ 334.971,18$.

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 $R\$ 10,57/m^2$, multiplicado pela área total de $27.552,00m^2$, aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

$$VT = Vu \times AT$$

VT: Valor do Terreno

Vu: Valor Unitário $R\$/m^2$

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 influenciantes 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	Extrapolção	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.



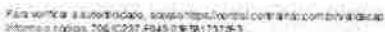
Figura 05 – Fundos do Terreno.



Figura 06 – Fundos do Terreno.



ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES



Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 18.067, datada de 01 de setembro de 2004, conforme imagem abaixo:

[illegible]

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 228, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8855 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: <http://www.nbigua.com.br>

Página 1/4
15/05/2020

528



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.certr.br/validacao>
 informando o código 705 (C257-8349-03-98-173733)



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: 002.500.610-78

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 18.067

Fls. 124v.

Qualificação, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, e fls. 47, do Livro nº 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, as fls. 033 a 036, do livro nº 032-E, em 22 de janeiro de 2010 a Escritura de Re-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro nº 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 157.046,40. **OBSERVAÇÕES:** A Área de Reserva Florestal Legal correspondente a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula acha-se citada na Averbação nº AV-2-18.067 supra; b) da Escritura que originou o presente Registro, consta que o imóvel objeto da presente Matrícula possui a seguinte identificação: um terreno situado neste Município, distrito de Guaporanga, no lugar Estiva do Inferninho, com área superficial de 27.552,00m², com as seguintes metragens e confrontações: confrontando ao Sul, onde mede 201,45m., com terras de Ascendino Bernardino Marcos, ao Norte, mede 276,12 m., com terras dos Transmigrantes, ao Leste, mede 153,61m., com terras de Georgino Constâncio, e ao Oeste, mede 114,31m., com terras dos Transmigrantes, da Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Adquirente tem ciência da referida Área de Reserva Florestal Legal. Cadastrado no INCRA sob nº 950.033.154.318-2, e na Receita Federal sob NIRE 6.784.730-7. Emolumentos: R\$ 554,66. Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. **PROTÓCOLOS:** prenotados sob nºs: 59.971 e 60.009, pags. 62 e 64, do livro nº 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.

A ESCRIVENTE:

R-4-18.067. Biguaçu, 15 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNAR, TRANSMITENTE(S):** CSX ESTACIÕES S.A. sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 11.158.242/0001-50, com sede na Rua Mauro Ramos, nº 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 22.868-04504, inscrito no CPF/MF sob nº 535.534.547-66, residente e domiciliado na Av. Grapa Aranha, 162, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 9183, fls. 65, Atto 50. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 82.951.551/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4400, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG nº 0111838257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 049.195.099-91, residente e domiciliado na Rua Lauro Mendes, nº 131, 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 085 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição nº 18.043, de 18/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob nº 00099, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado. **TÍTULO:** permuta sem tornas. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as 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 Tabelião 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 Tijupinhã, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas nºs: 22-497 e 22-497 e 18.059 desde Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal citada na Averbação nº AV-2-18.067 supra. **Documentos mencionados na Escritura:** em nome da Transmigente e Adquirente dispõem a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de Isenção de ITBI nº 599/89, de 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ 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: isento. Selo da

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Sequeira

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>

Página 2/4
 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.certrans.com.br/validacao>
Informe o código 706102374948039781151581



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: 002.560.610-76

REGISTRO DE IMÓVEIS

IMPRESSO EM PAPELO
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC
126
2010

Livro nº 2 -

Matrícula nº **18.667** (Continuação)

Data: 18 de Junho de 2010

Fiscalização: isento. **PROTÓCOLO**: protocolado sob nº 81.467, do livro nº 61-L, datado de 18/06/2010. O Oficial: *(Mauricio 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.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: <http://www.ribigua.com.br>

Página 34
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.cartasac.com.br/validar.asp>
Informe o código 704/0297-949 CPF 17373-3



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: Maurício Passala - CPF: 002.660.610-76

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula: 18.667.

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:

D1 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 Liviane S. Silveira

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: ribigua@ribigua.com.br - Site: <http://www.ribigua.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.certh.br/portal/validacao>
informando o código EDPA00000000000000000000000000000000



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: 002.660.816-78

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.

Enfrentamentos:
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>

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Siveira



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 verificação da autenticidade, acesse <https://portal.cnpj.br/portal/verificacao>
Informe o código: 06A2782DA 9161386449273536



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 Lixamara 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) 3285-9656 - 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 ESPERANÇA

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

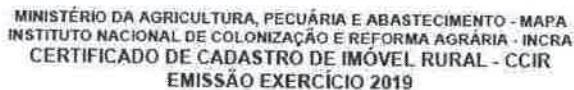
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Diretoria de Gestão Patrimonial

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

Número de Autenticidade
67710-18300-05533-04148



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	Informações	Fonte Imobiliária/valor em reais/100%	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância ao estabelecimento (km)	Tempo (minutos)	Indicador	Foto localização
1	Imóvel 1	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 1 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Foto localização
2	Imóvel 2	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 2 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Foto localização
3	Imóvel 3	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 3 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Foto localização

Item	Informações	Fonte Imobiliária/valor em reais/100%	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância ao estabelecimento (km)	Tempo (minutos)	Indicador	Foto localização
4	Imóvel 4	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 4 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Foto localização
5	Imóvel 5	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 5 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Foto localização
6	Imóvel 6	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Imóvel 6 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00 R\$ 10.000,00	Foto localização



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

[illegible][illegible]

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 38-83



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

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Símbolo	Inscrição	Fundo imobiliário (número e endereço)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ m²	Distância ao imóvel mais próximo (km)	Energia Potencial	Reabilitação	Foto localização
13		Fundo 48 0469-4171	Imóvel situado no terreno de propriedade do Estado de Santa Catarina, localizado no município de Florianópolis, no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	Terreno de 11.111,11 m², situado no município de Florianópolis, no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	600.000,00	53.119,07	9,42	2,00	sim	não	
14		Condomínio 150 47 0476-1368	Imóvel situado no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	Terreno de 11.111,11 m², situado no município de Florianópolis, no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	175.000,00	30.000,00	5,83	3,00	não	não	
15		Condomínio 150 47 0476-1368	Imóvel situado no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	Terreno de 11.111,11 m², situado no município de Florianópolis, no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	175.000,00	30.000,00	5,83	3,00	sim	não	

Símbolo	Inscrição	Fundo imobiliário (número e endereço)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ m²	Distância ao imóvel mais próximo (km)	Energia Potencial	Reabilitação	Foto localização
16		Imóvel 40 0569-2722 1801-01	Imóvel situado no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	Terreno de 11.111,11 m², situado no município de Florianópolis, no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	250.000,00	57.000,00	4,38	15,00	sim	não	
17		Fundo 150 461 9215 9742	Imóvel situado no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	Terreno de 11.111,11 m², situado no município de Florianópolis, no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	115.000,00	12.000,00	9,58	4,00	não	não	
18		Condomínio 150 461 9215 9742	Imóvel situado no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	Terreno de 11.111,11 m², situado no município de Florianópolis, no bairro de São José, no lote 11, com área total de 11.111,11 m².	150.000,00	35.000,00	4,28	15,00	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	Imagem	Foto Aerofotogrametria e/ou LULA	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ m²	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Próxima	Destino	Fotografias
13			Imunidade Tocantins 4889975-18481 4018330228	Terreno com vocação pública mediante Fundo do tel com 57 metros e Fundo do lote com 1.600 metros Totalizando 87.000 m²	420.000,00	57.000,00	7,37	5,00	sem	NÃO	
29			Imunidade Tocantins 4889975-18481 4018330228	Terreno com 9.000 metros de 50 m² metros quadrados e 500 metros de 100 metros quadrados. Terreno com Fundo do lote com 1.600 metros e Fundo do lote com 1.600 metros Totalizando 14.400 m²	400.000,00	90.000,00	4,44	4,00	não	NÃO	
31			Imunidade Tocantins 4889975-18481 4018330228	Terreno com vocação pública mediante Fundo do lote com 1.600 metros e Fundo do lote com 1.600 metros Totalizando 3.200 m²	310.000,00	55.000,00	5,64	3,00	sem	NÃO	

Item	Imagem	Foto Aerofotogrametria e/ou LULA	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ m²	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Próxima	Destino	Fotografias
22			Imunidade Tocantins 4889975-18481 4018330228	Terreno com vocação pública, com Área total de 2.000 metros de Fundo do lote. Terreno com área total de 2.000 metros de Fundo do lote	300.000,00	144.000,00	2,08	10,00	sem	NÃO	
23			Imunidade Tocantins 4889975-18481 4018330228	Terreno com vocação pública, com Área total de 2.000 metros de Fundo do lote. Terreno com área total de 2.000 metros de Fundo do lote	280.000,00	120.000,00	2,33	10,00	sem	NÃO	
24			Imunidade Tocantins 4889975-18481 4018330228	Terreno com vocação pública, com Área total de 2.000 metros de Fundo do lote. Terreno com área total de 2.000 metros de Fundo do lote	160.000,00	80.000,00	2,00	8,00	sem	NÃO	



Diretoria de Gestão Patrimonial

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

[illegible]

540



Diretoria de Gestão Patrimonial

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

[illegible]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	[x]Perto	[]Não
3	3,80	[x]Perto	[]Não
4	5,00	[]Longe	[]Não
5	0,20	[x]Perto	[]Não
6	1,60	[x]Perto	[x]Sim
7	1,00	[x]Perto	[x]Sim
8	0,60	[]Longe	[]Não
9	0,20	[x]Perto	[]Não
10	1,50	[x]Perto	[]Não
11	1,70	[x]Perto	[x]Sim
12	1,70	[x]Perto	[]Não
13	0,80	[x]Perto	[]Não
14	3,00	[]Longe	[]Não
15	2,00	[x]Perto	[]Não
16	15,00	[x]Perto	[]Não
17	4,00	[]Longe	[]Não
18	15,00	[]Longe	[]Não
19	6,00	[x]Perto	[]Não
20	4,00	[]Longe	[]Não
21	3,00	[x]Perto	[]Não
«22»	10,20	[x]Perto	[]Não
«23»	10,20	[x]Perto	[]Não
24	8,00	[x]Perto	[]Não
25	9,00	[x]Perto	[x]Sim
26	7,00	[x]Perto	[x]Sim
27	5,00	[x]Perto	[]Não
28	14,00	[x]Perto	[x]Sim
29	7,00	[x]Perto	[x]Sim
«30»	20,00	[x]Perto	[x]Sim
31	5,00	[x]Perto	[x]Sim
32	3,00	[x]Perto	[x]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 Avulsão
 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]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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) : $Ln([Valor\ Unitário\ R\$/m^2]) = b0 + b1*1/[Área\ Total\ m^2] + b2*Ln([Distância\ ao\ Asfalto\ (km)]) + b3*[Entrada\ de\ Energia] + b4*[Benfeitorias]$

(38) : $Ln([Valor\ Unitário\ R\$/m^2]) = b0 + b1*1/[Área\ Total\ m^2] + b2*Ln([Distância\ ao\ Asfalto\ (km)]) + b3*[Entrada\ de\ Energia]$

(39) : $[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = b0 + b1*[Área\ Total\ m^2] + b2*1/[Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + b3*[Benfeitorias]$

(40) : $1/[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = b0 + b1*Ln([Área\ Total\ m^2]) + b2*Ln([Distância\ ao\ Asfalto\ (km)]) + b3*[Entrada\ de\ Energia]$

(41) : $1/[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = b0 + b1*[Área\ Total\ m^2] + b2*[Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + b3*[Entrada\ de\ Energia]$

(42) : $Ln([Valor\ Unitário\ R\$/m^2]) = b0 + b1*Ln([Área\ Total\ m^2]) + b2*[Entrada\ de\ Energia] + b3*[Benfeitorias]$

(43) : $[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = b0 + b1*Ln([Área\ Total\ m^2]) + b2*[Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + b3*[Entrada\ de\ Energia] + b4*[Benfeitorias]$

(44) : $[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = b0 + b1*Ln([Área\ Total\ m^2]) + b2*[Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + b3*[Entrada\ de\ Energia]$

(45) : $1/[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = b0 + b1*[Área\ Total\ m^2] + b2*[Entrada\ de\ Energia] + b3*[Benfeitorias]$

(46) : $Ln([Valor\ Unitário\ R\$/m^2]) = b0 + b1*Ln([Área\ Total\ m^2]) + b2*[Entrada\ de\ Energia]$

(47) : $[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = b0 + b1*Ln([Área\ Total\ m^2]) + b2*Ln([Distância\ ao\ Asfalto\ (km)]) + b3*[Benfeitorias]$

(48) : $Ln([Valor\ Unitário\ R\$/m^2]) = b0 + b1*Ln([Área\ Total\ m^2]) + b2*1/[Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + b3*[Benfeitorias]$

(49) : $1/[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = b0 + b1*Ln([Área\ Total\ m^2]) + b2*[Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + b3*[Entrada\ de\ Energia] + b4*[Benfeitorias]$

(50) : $Ln([Valor\ Unitário\ R\$/m^2]) = b0 + b1*[Área\ Total\ m^2] + b2*[Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + b3*[Entrada\ de\ Energia] + b4*[Benfeitorias]$

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 :
 $[Valor\ do\ Terreno\ R\$] + [Área\ Total\ m^2]$

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

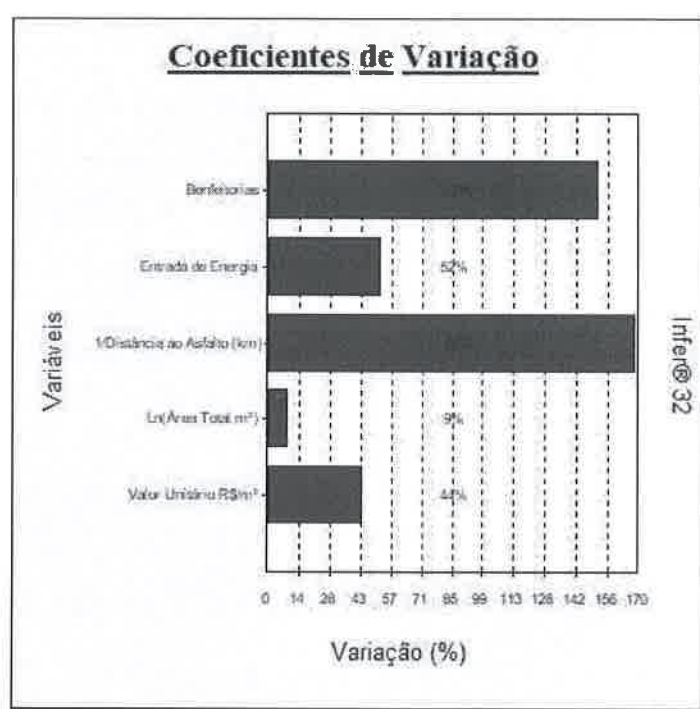
Estatísticas Básicas

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\$/m²	9,16	3,9918	43,56%
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-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

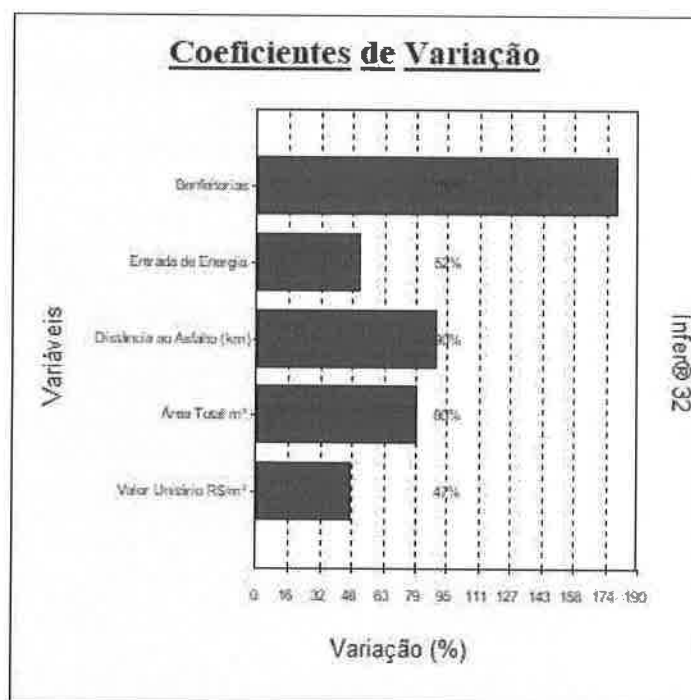
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Variável	médio	Padrão	Mínimo	Máximo	total
Valor Unitário R\$/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



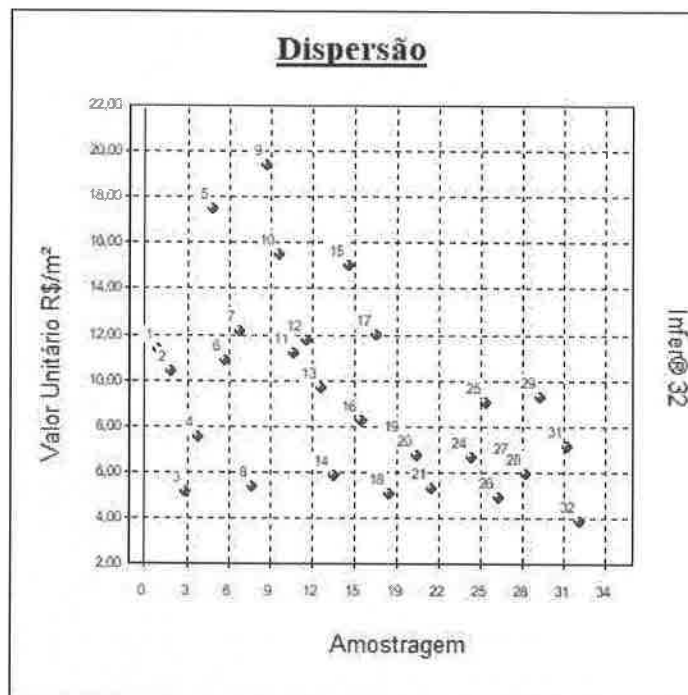
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

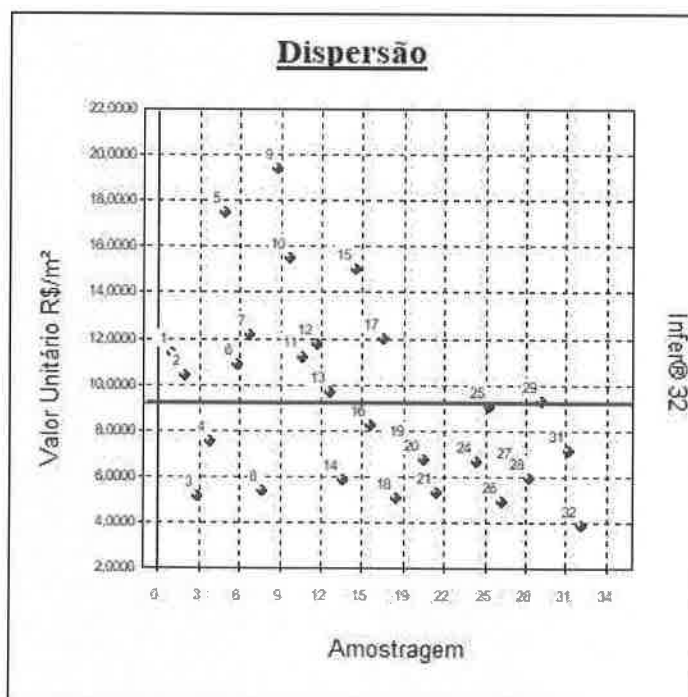


Tabela de valores estimados e observados

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-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

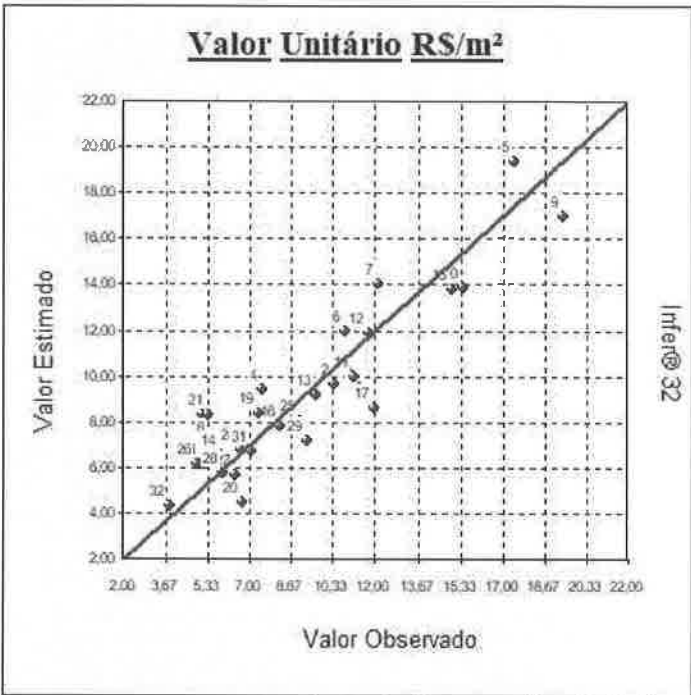


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

[Valor Unitário R\$/m²] = 34,800 - 2,7930 x Ln([Área Total m²]) + 1,7064 /[Distância ao Asfalto (km)] + 3,9008 x [Entrada de Energia] + 1,3028 x [Benfeitorias]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m²] = 34,800 - 2,7930 x Ln([Área Total m²]) + 1,7064 /[Distância ao Asfalto (km)] + 3,9008 x [Entrada de Energia] + 1,3028 x [Benfeitorias]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	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\$/m²	Área Total m²
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 $8,0 \times 10^{-7}\%$

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\$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,5623	0,6808
Área Total m²	-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\$/m²	0,2749	-0,1594
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	∞	-3,331	4,553
Área Total m²	-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\$/m²	1,400	-0,791
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)

Lauda 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	$3,5 \times 10^{-6}\%$	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	6,227	$2,0 \times 10^{-4}\%$	Sim
Entrada de Energia	b3	4,741	$8,0 \times 10^{-3}\%$	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
Área Total m ²	b1	-6,597	$4,0 \times 10^{-5}\%$
Distância ao Asfalto (km)	b2	5,876	$2,3 \times 10^{-4}\%$
Entrada de Energia	b3	4,213	$1,5 \times 10^{-2}\%$
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

Lauda de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 56-83



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

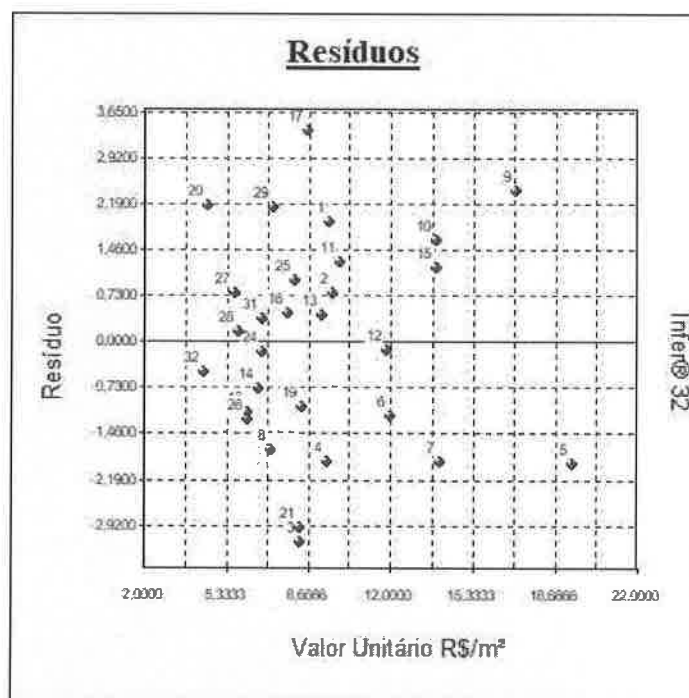
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Lauda de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC - 57-83



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

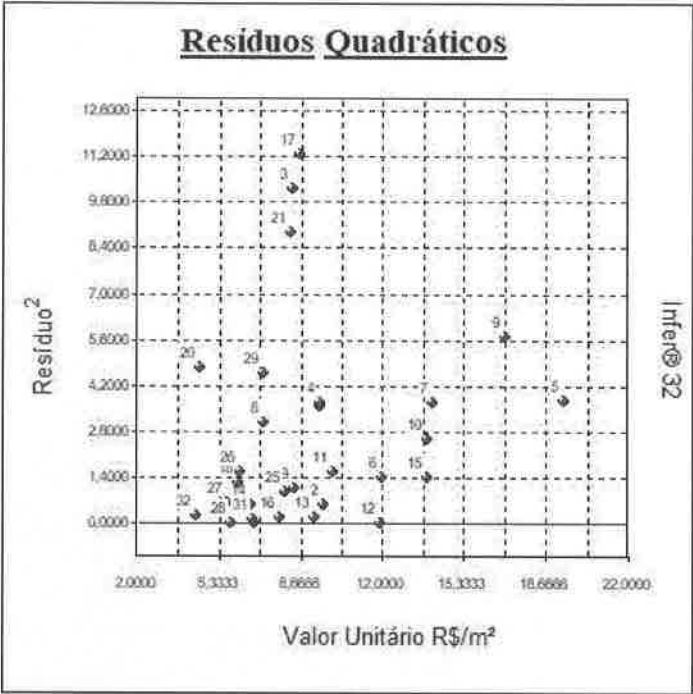


Tabela de Resíduos Deletados

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

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 : $-5,2804 \times 10^{-3}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0351	0	0
Curtose	-3,0007	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

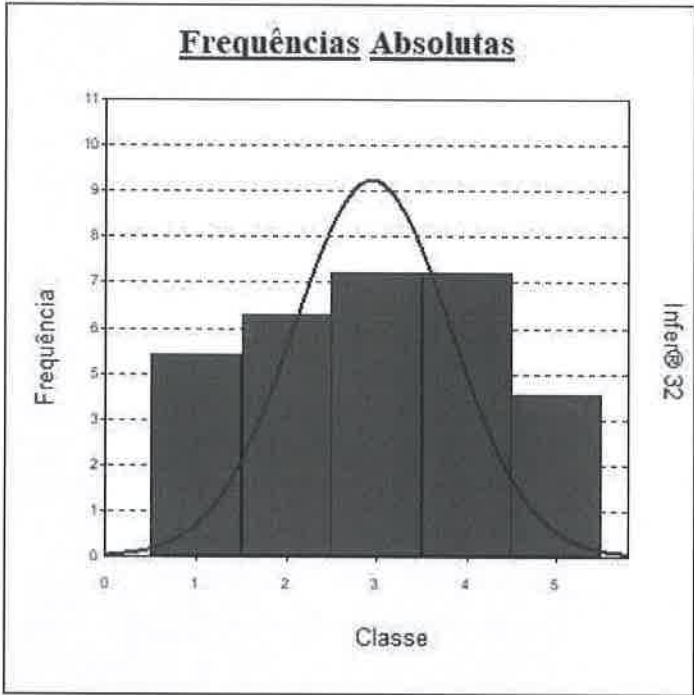
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-3,1979	-1,8868	5	17,24	-2,3887
2	-1,8868	-0,5757	6	20,69	-1,1787
3	-0,5757	0,7354	7	24,14	0,0785
4	0,7354	2,0465	7	24,14	1,2015
5	2,0465	3,3577	4	13,79	2,5138

Histograma

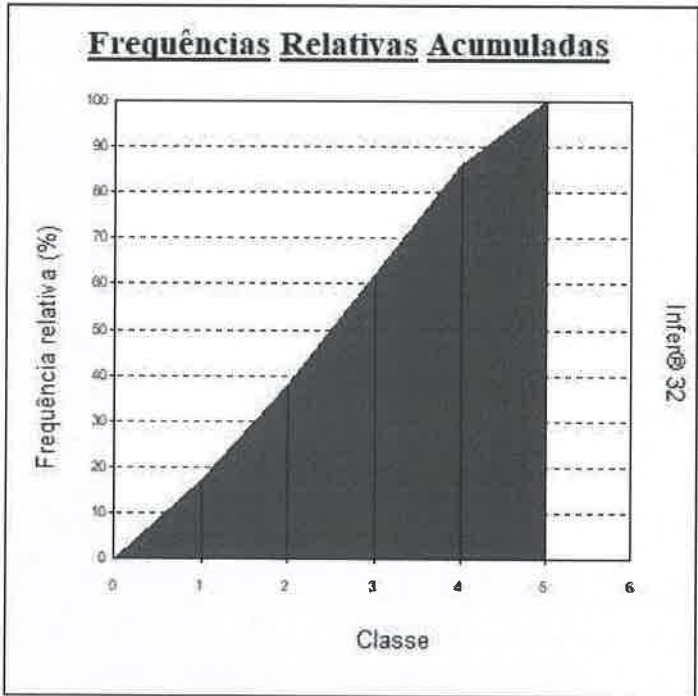


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

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

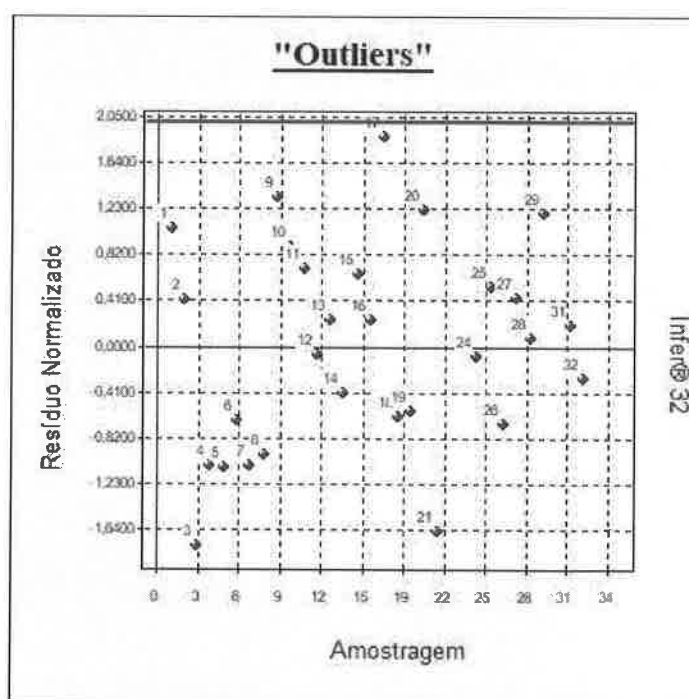
Presença de Outliers

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

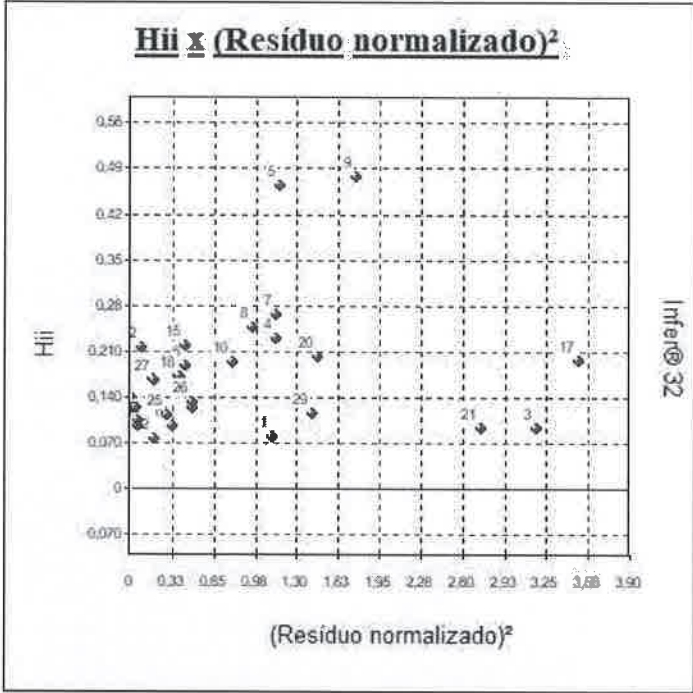


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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	5,9116x10 ⁻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	7,8109x10 ⁻³
16	0,4327	0,595	0,6207	9,0649x10 ⁻³	0,0254
2	0,7614	0,664	0,6552	0,0436	9,1439x10 ⁻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	1,4552x10 ⁻³	0,0359
10	1,6025	0,814	0,8276	0,0209	0,0135
1	1,8901	0,854	0,8621	0,0262	8,2136x10 ⁻³
29	2,1383	0,883	0,8966	0,0211	0,0133
20	2,1725	0,887	0,9310	9,6041x10 ⁻³	0,0440
9	2,3869	0,908	0,9655	0,0228	0,0572
17	3,3577	0,969	1,0000	3,7951x10 ⁻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

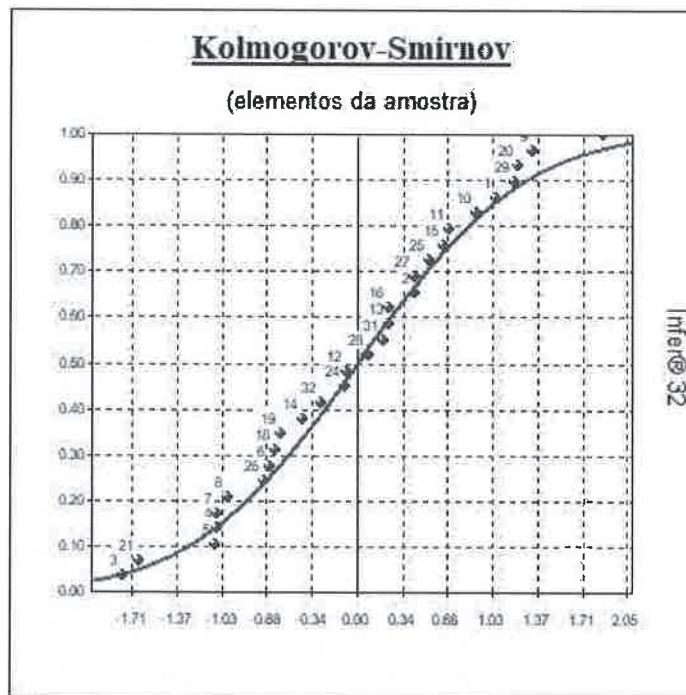


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

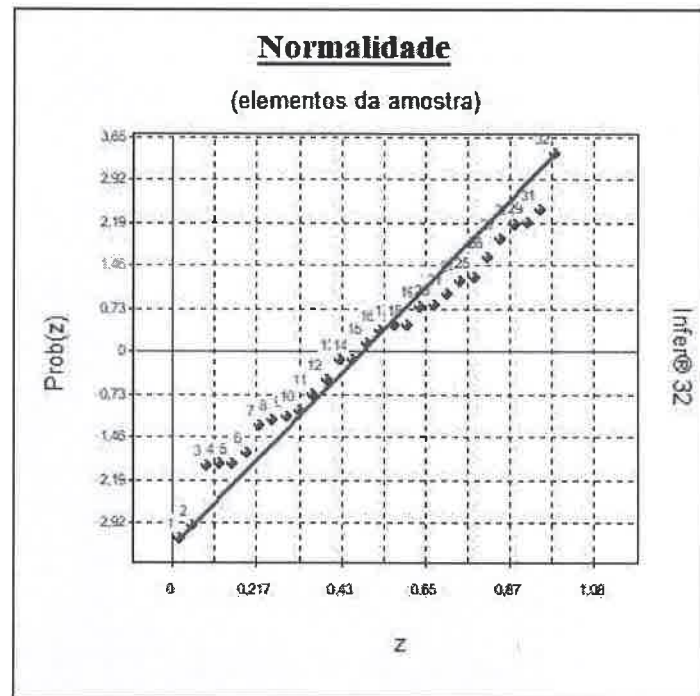
Diretoria de Gestão Patrimonial

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



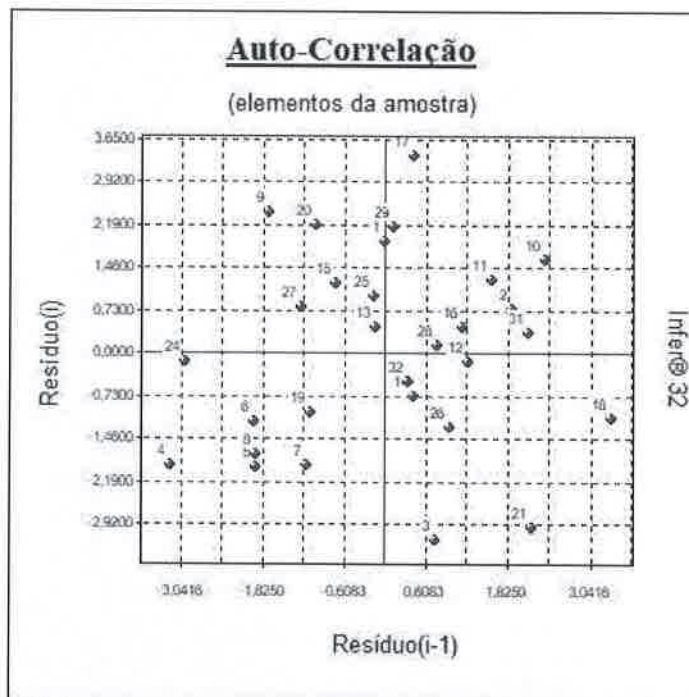
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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 :

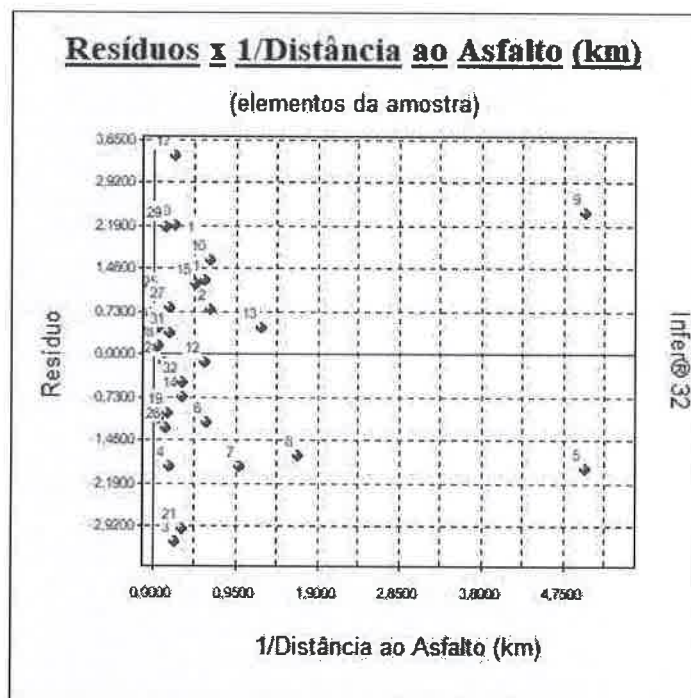
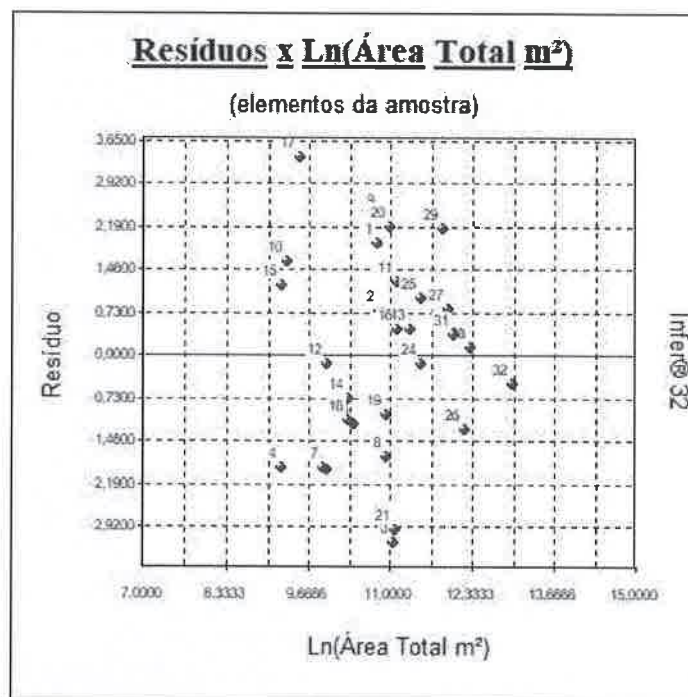


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



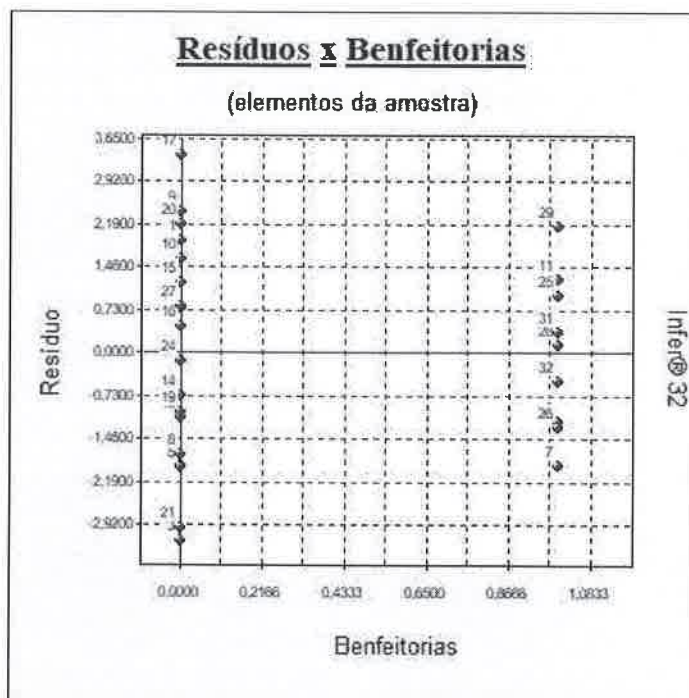
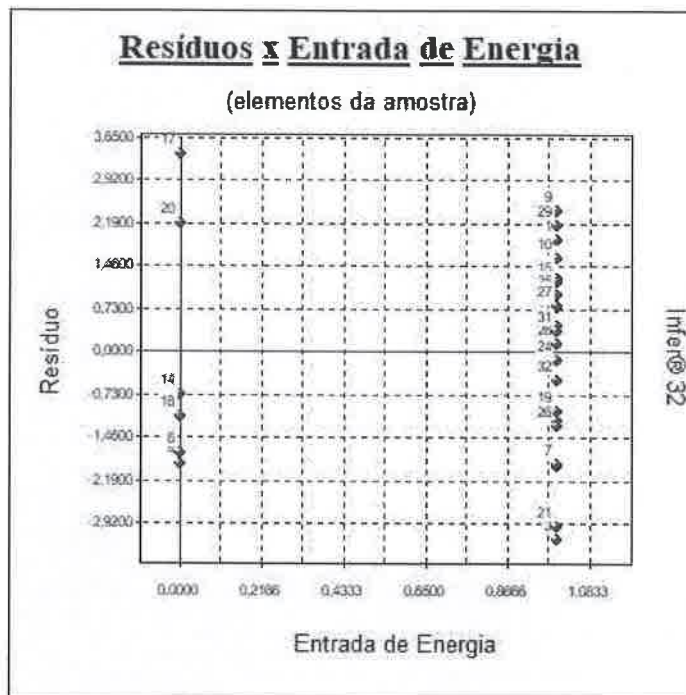


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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 m²	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	Variação em relação ao limite
Área Total m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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\$/m²)	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

Variação da variável dependente (Valor Unitário R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	-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%

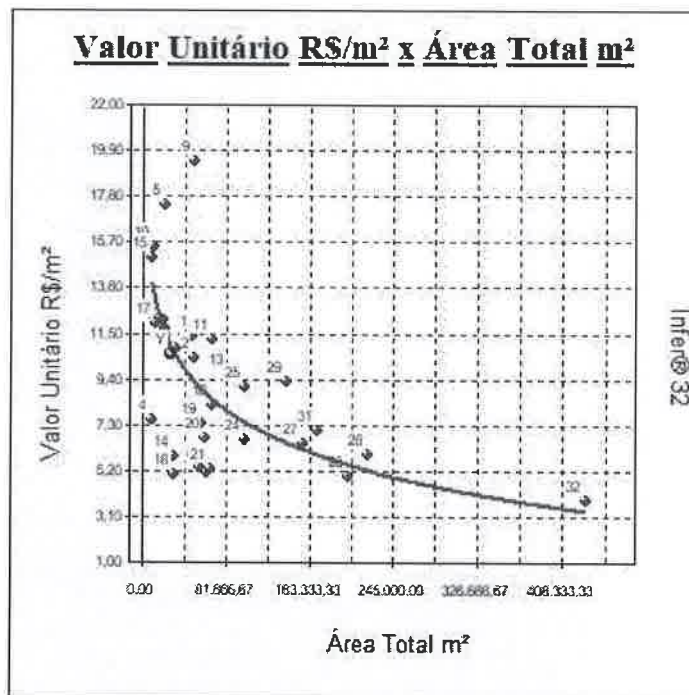
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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



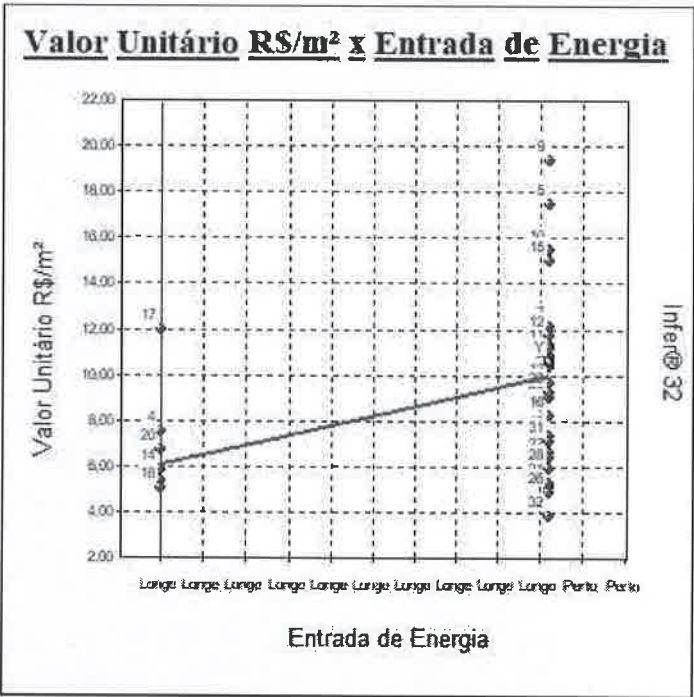
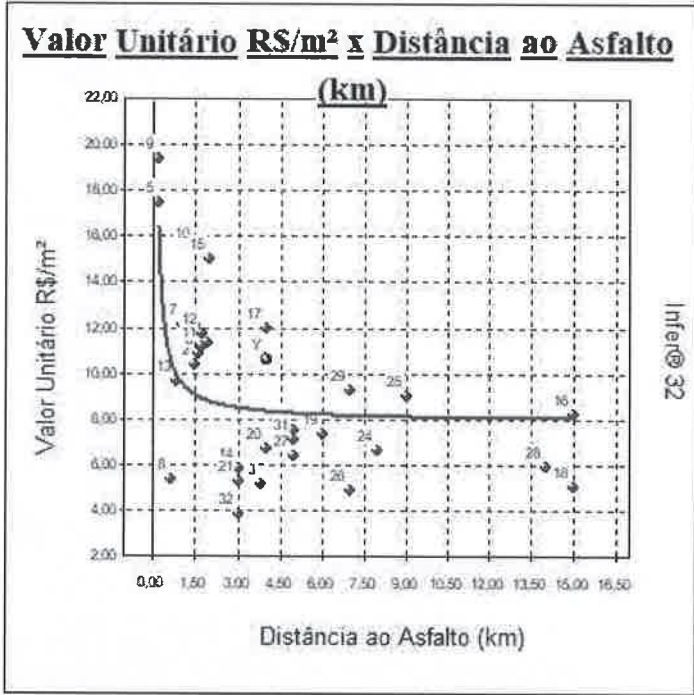


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



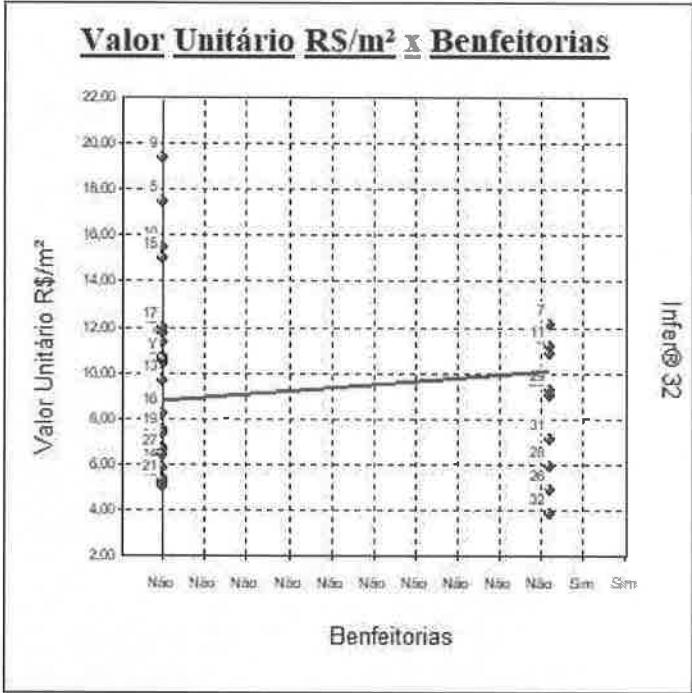


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



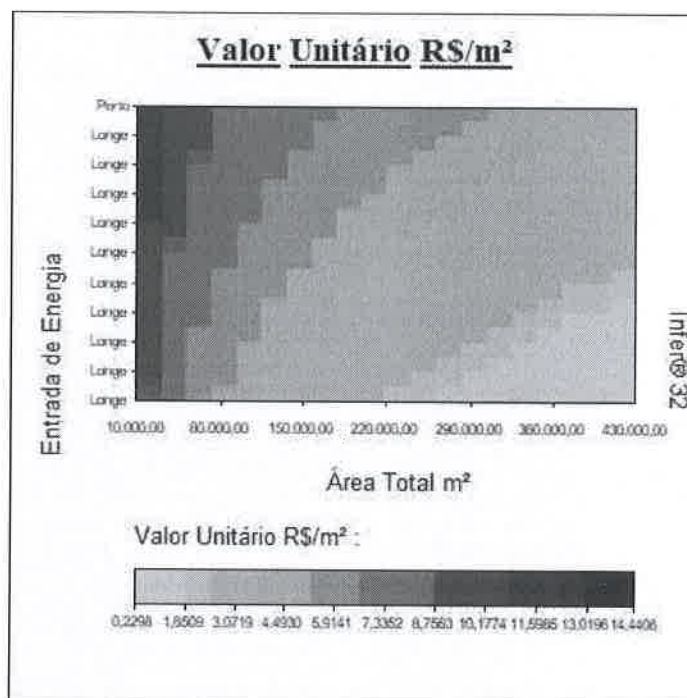
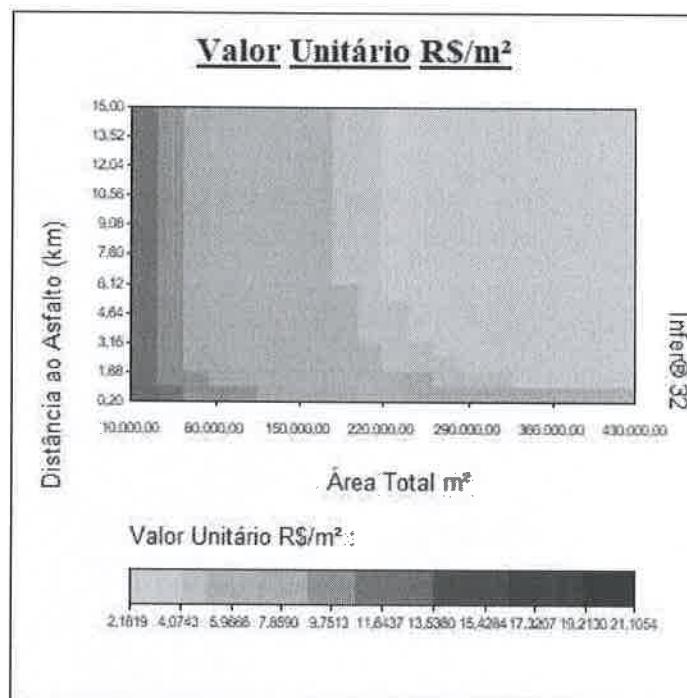
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



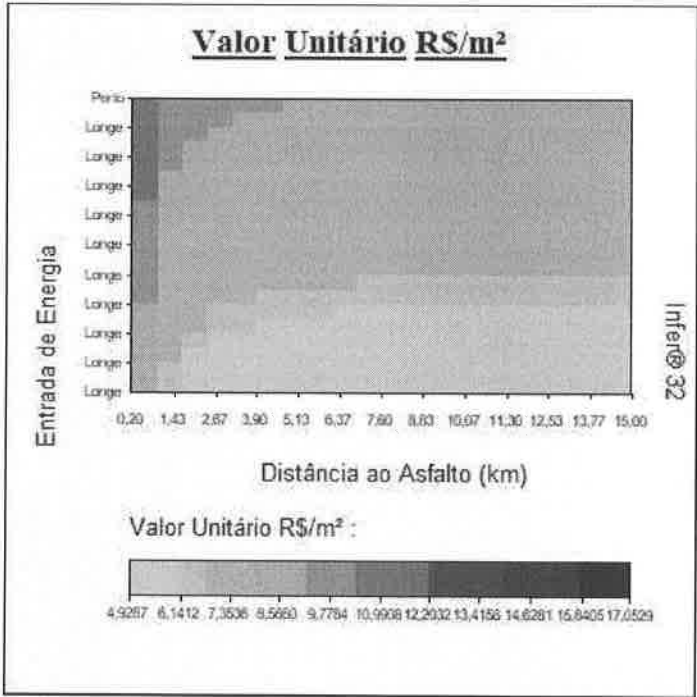
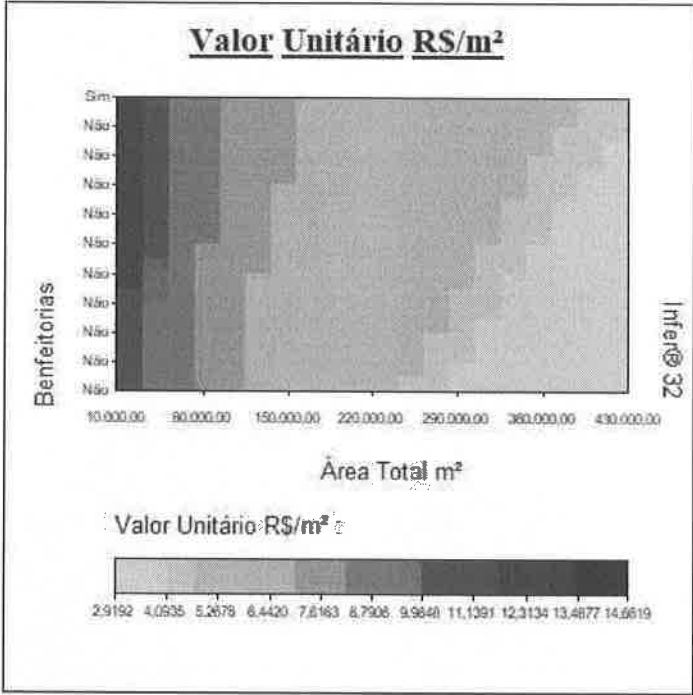


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



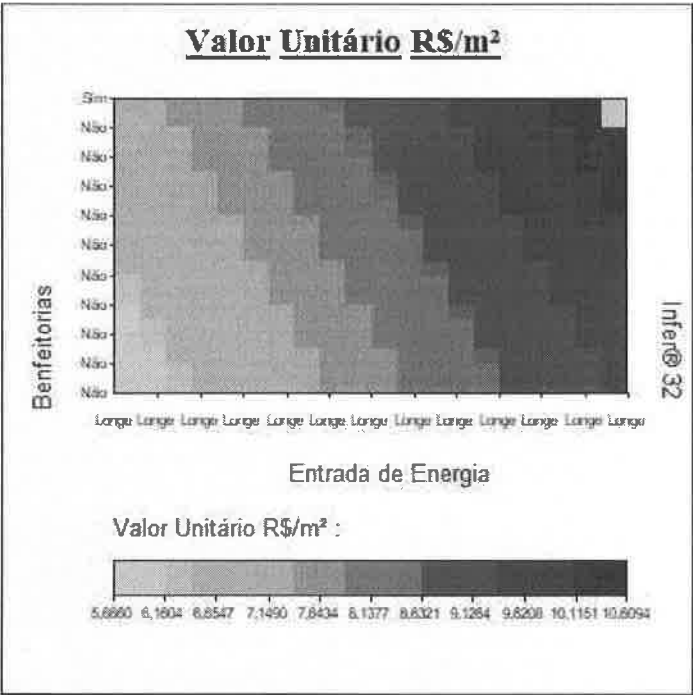
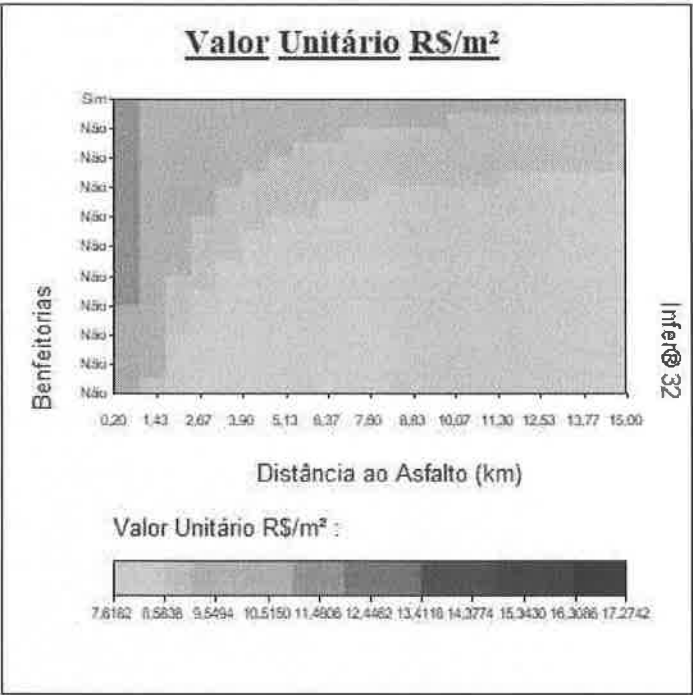


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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 :

Lauda 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

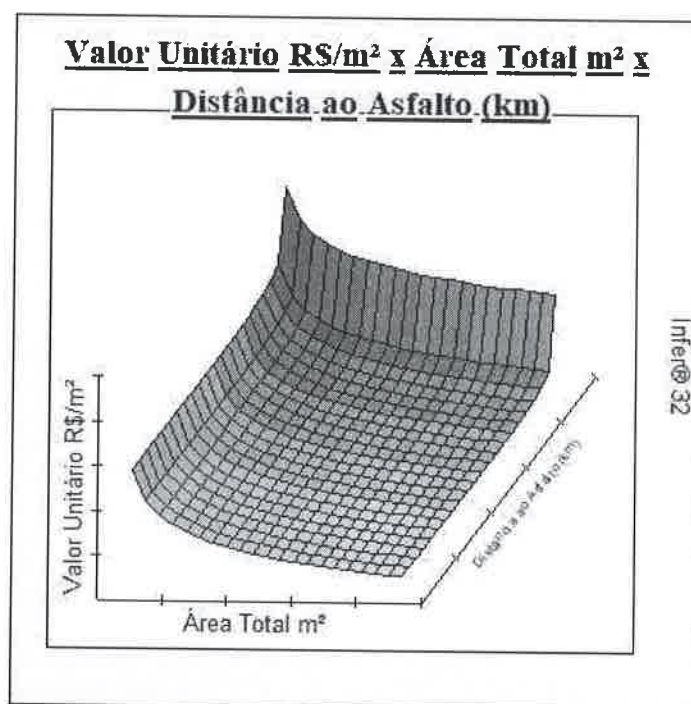
(48) 3665-1751 / 3665-1743



- 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

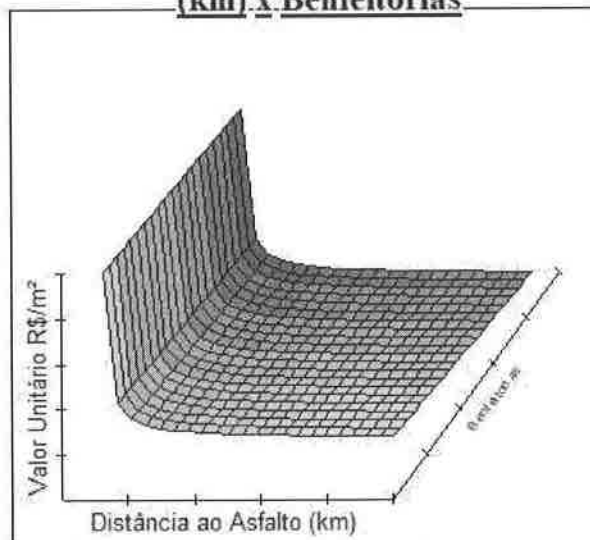


Valor Unitário R\$/m² x Distância ao Asfalto (km) x Entrada de Energia



Infer@ 32

Valor Unitário R\$/m² x Distância ao Asfalto (km) x Benfeitorias



Infer@ 32



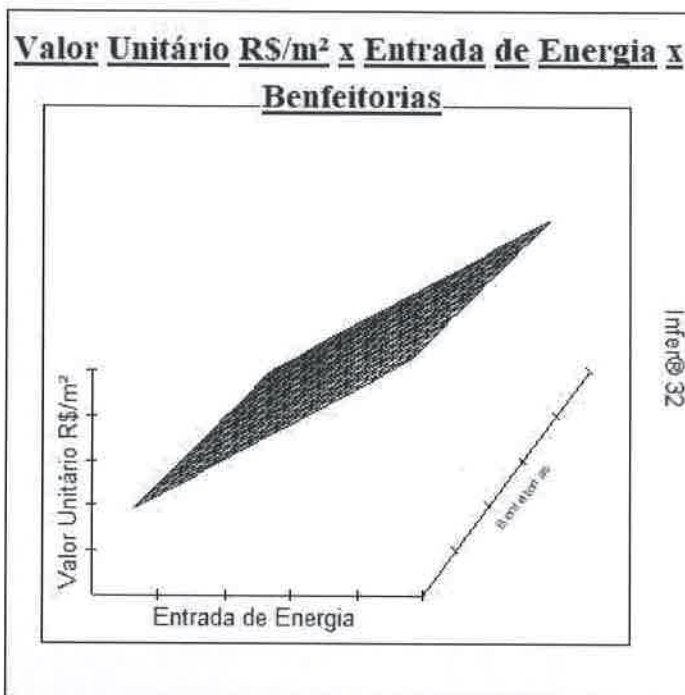
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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



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.

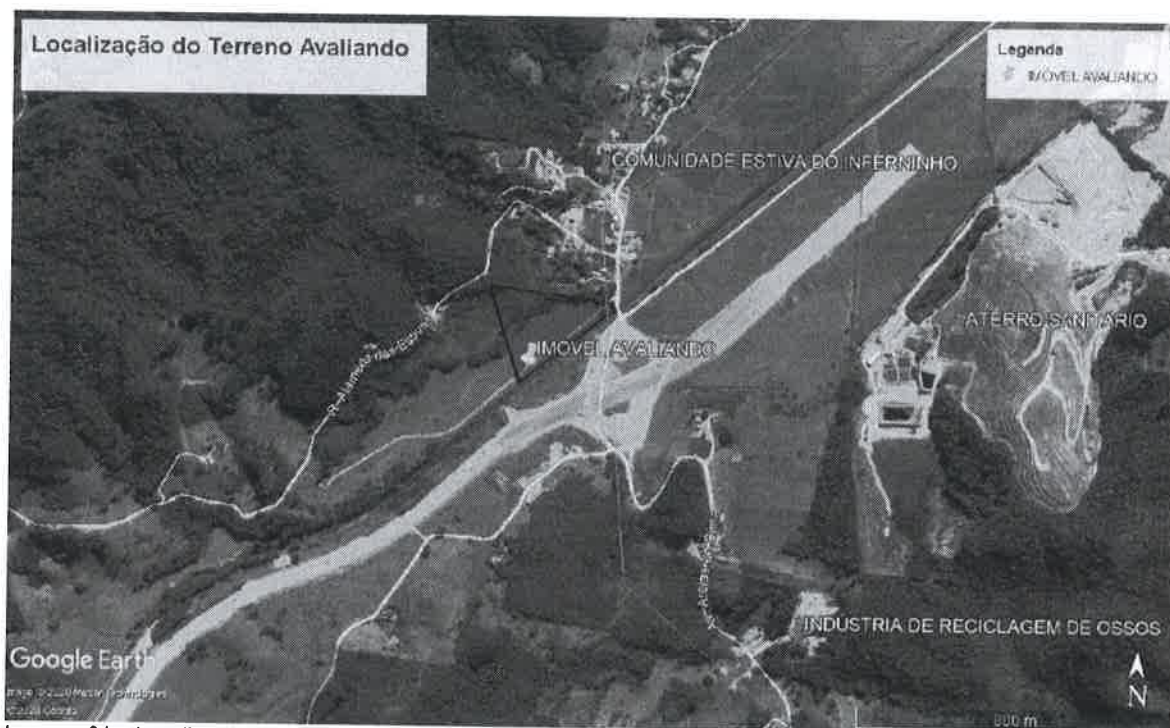


Imagem 01 – Localização do Imóvel avaliando.

Laudo de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 5-77



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

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.

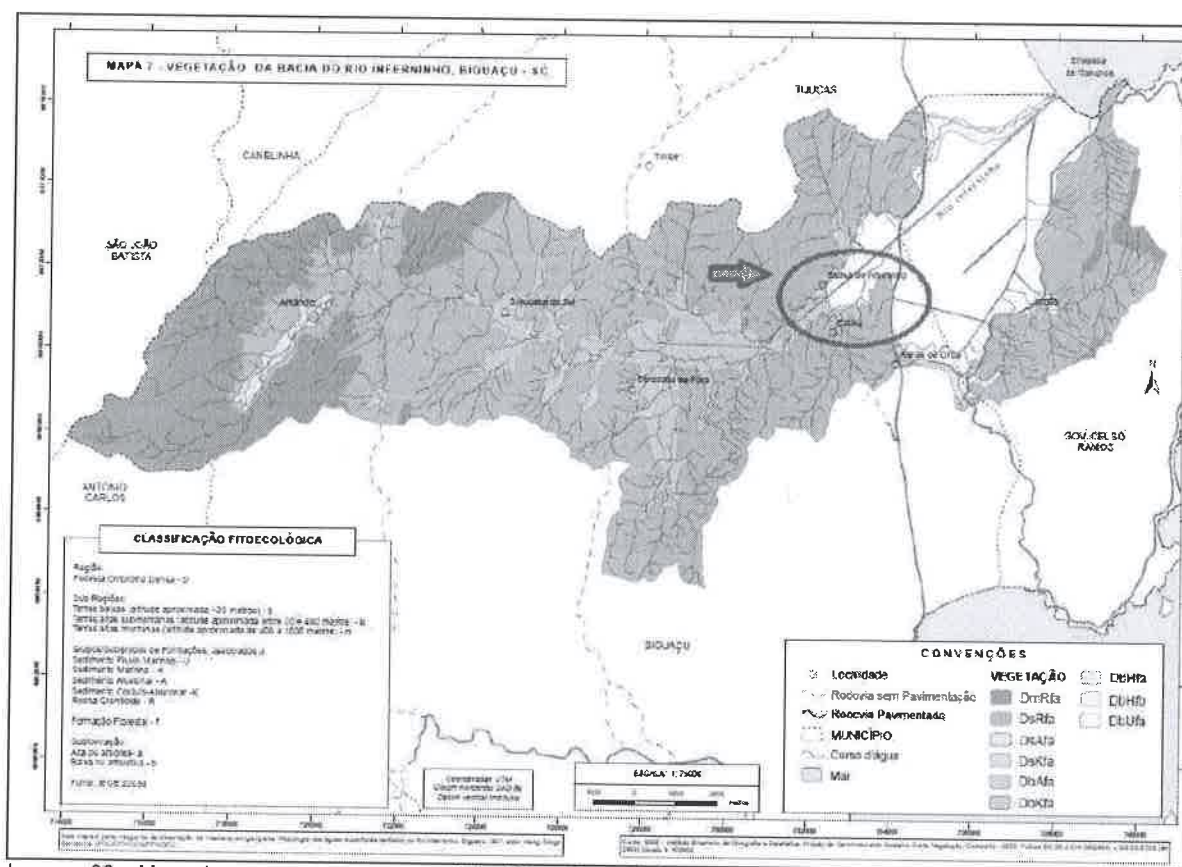


Imagem 02 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

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

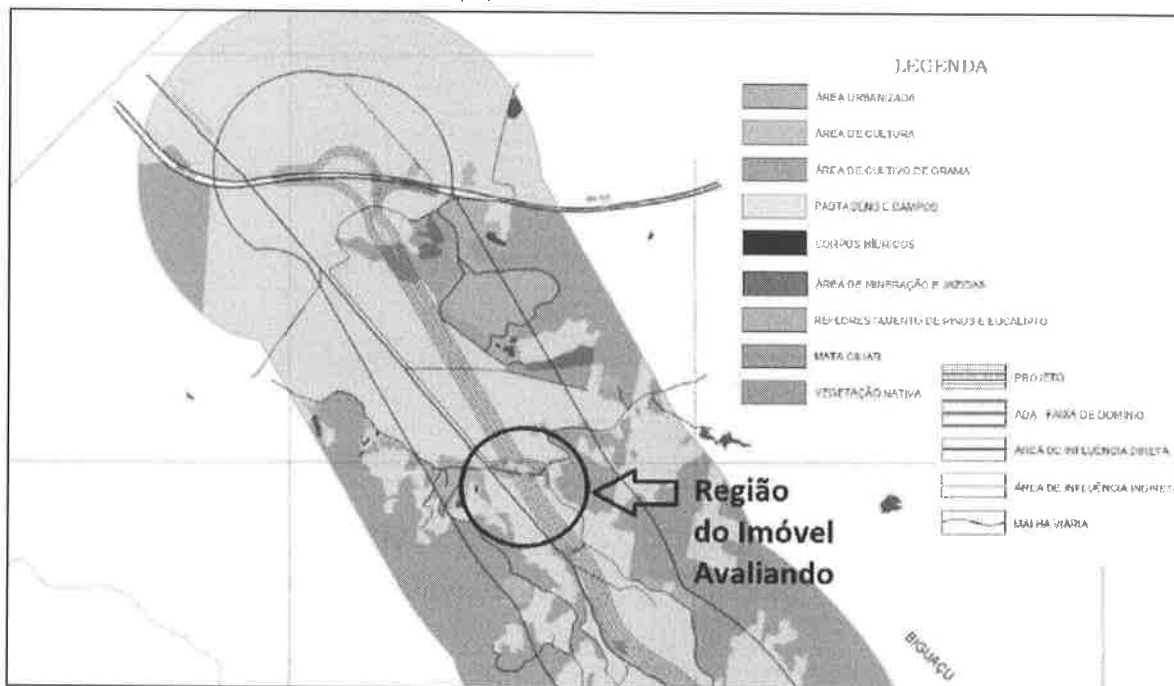


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

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.

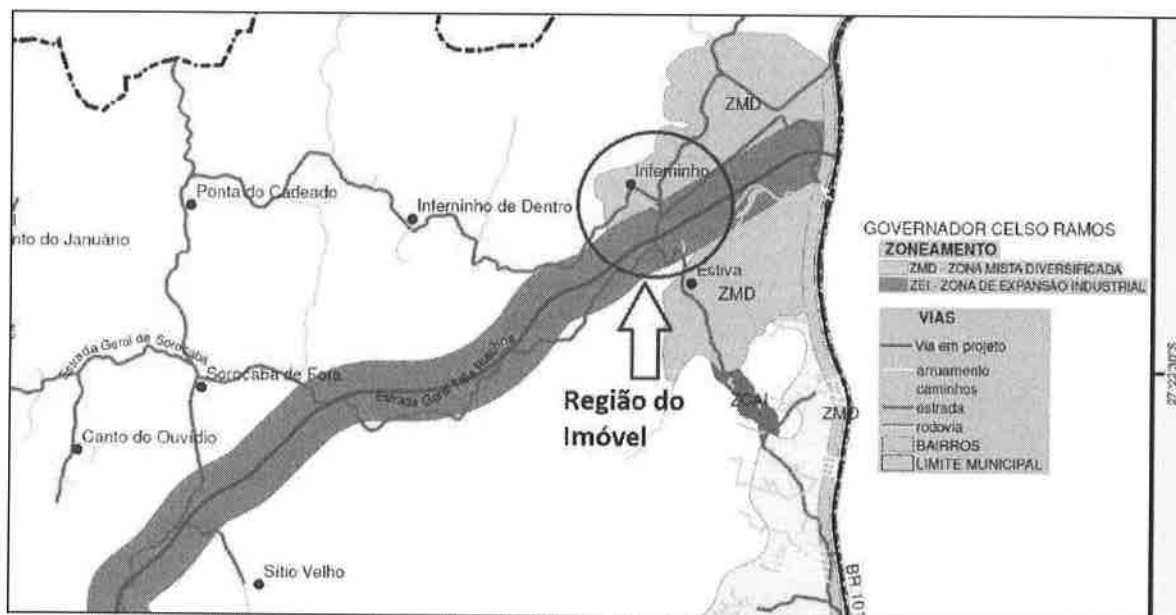


Imagem 04 – Plano diretor de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 8-77



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

PLANO DIRETOR										
Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo										
	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	CABARITO 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	1/8 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
EC - ZONA DE CORREDOR 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
ZB 1 - ZONA DE BARRIO	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:

- Matrícula de nº 18.068 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.
- Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2
- NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;
- Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;
- 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.

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 10-77



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

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 m²	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 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

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 m²	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.**

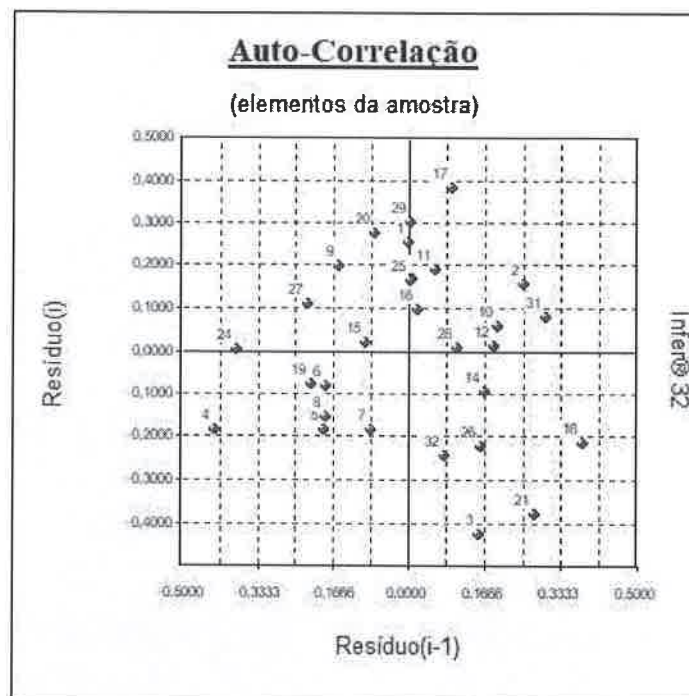


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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:

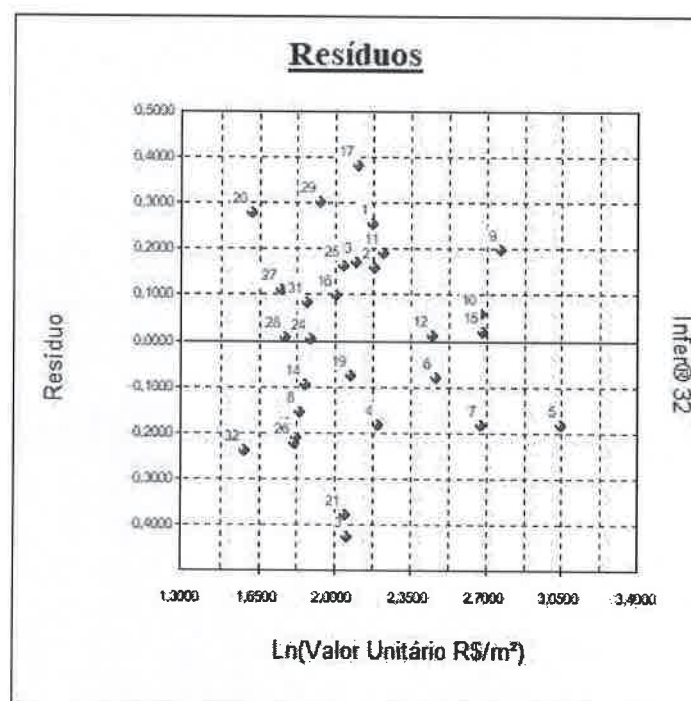


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

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

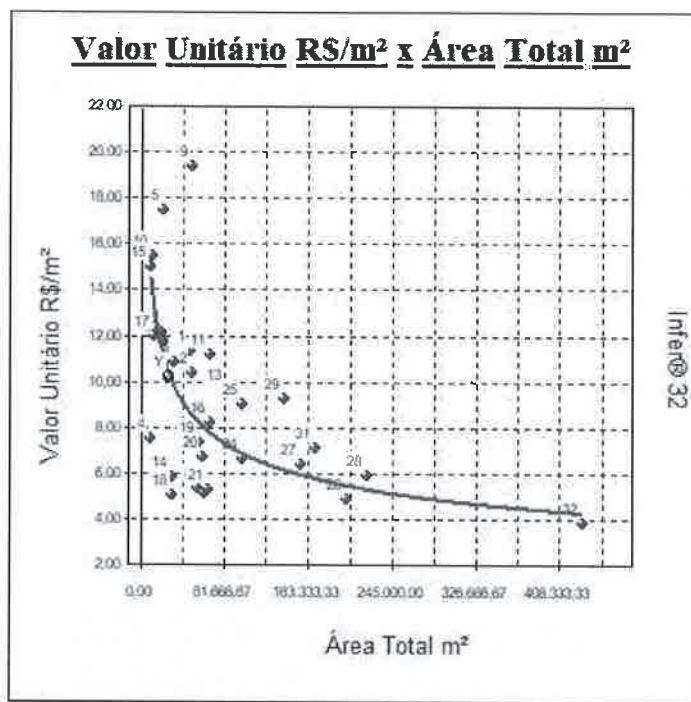


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno

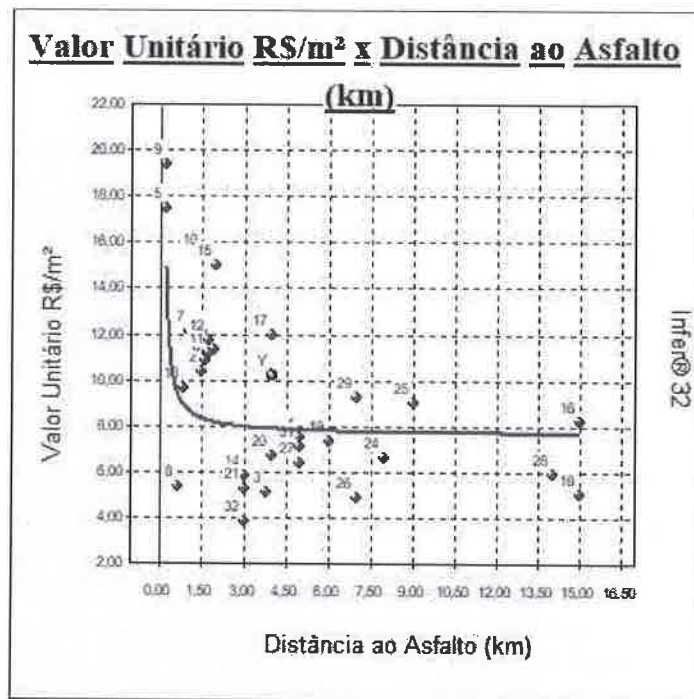


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância ao asfalto (km)

Lauda 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

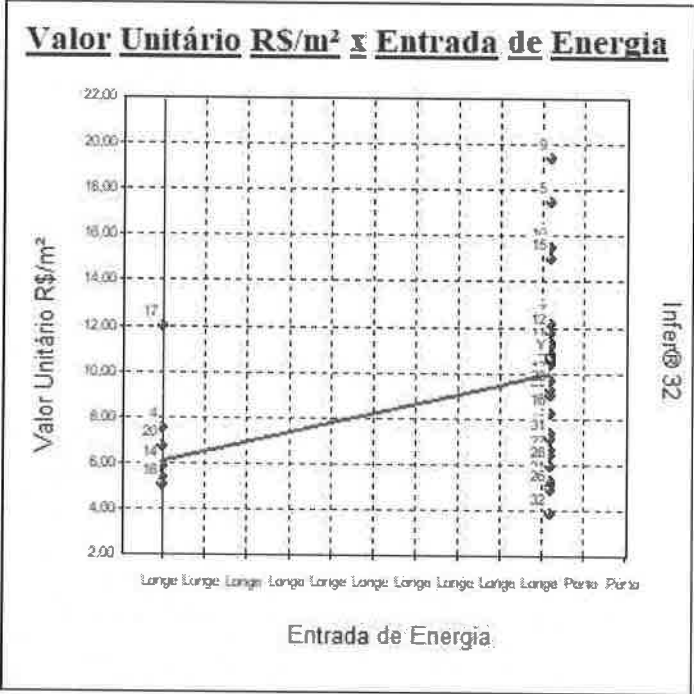


Gráfico 05 – Valor Unitário (R\$/m²) x Entrada de Energia.

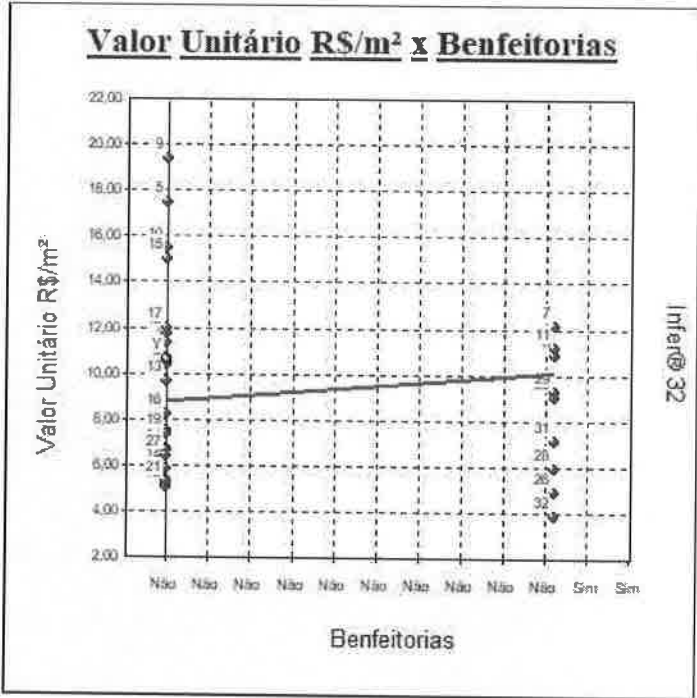


Gráfico 06 – Valor Unitário (R\$/m²) x Benfeitorias



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 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

	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 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.

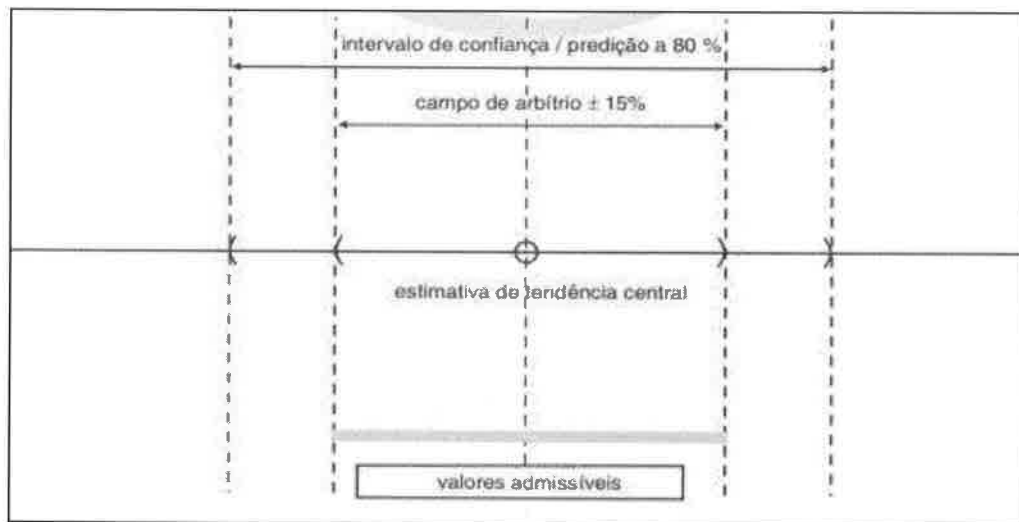


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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: $R\$351.496,38 \times 0,85 = R\$ 298.771,92$;

Estimado: $383.942,78 = R\$383.942,78$ (Amplitude de 30 %); $\pm 15\%$

Máximo: $R\$419.384,28 \times 1,15 = R\$ 482.291,92$.

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 $R\$ 9,30/m^2$, multiplicado pela área total de $43.750,00 m^2$, aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

$$VT = Vu \times AT$$

VT: Valor do Terreno

Vu: Valor Unitário $R\$/m^2$

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:

*Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 23-77*



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



11.1 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: 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 – 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 – Entrada do terreno.



Figura 02 – Acesso ao terreno.



Figura 03 – Rio Inferninho – limite do terreno.

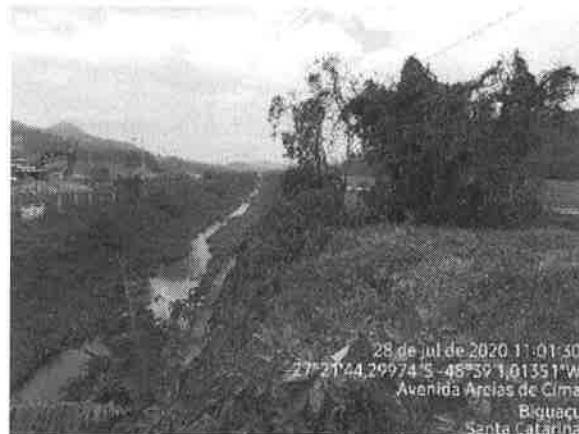


Figura 04 – Rio Inferninho – limite do terreno.



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 endereço eletrônico: portal.transcricao.org.br
Informação código: 00000000-00000000-00000000-00000000



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: 002.680.610-76

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:

137
1.004

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU

18.068 (decreto nº 1.004 e transcrição nº 1004) Data: 01 de setembro de 2004.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno rural situado neste Município, no lugar São João, no Intervento, Distrito de Santa Catarina, com área de 45.750,00m², confrontando com o Estado, no Norte, com terras de Francisco J. dos Santos, onde mede 250,00m, no leste, uma fazenda do Sul, com terras de Luis Marçalino, onde mede 120,00m, ao Oeste com o Rio Negro, onde mede 250,00m, e ao Oeste, com o Rio Velho, onde mede 120,00m, cadastrado no INCRA sob nº 350.031.154-1.

PROCESSO DE REGISTRO: ARQUIVADO, sendo inscrito por ARQUIVADO e ARQUIVADO, cujo termo foi lavrado no Cartório desta cidade, no livro nº 113, de fls. 105, em 20.07.1994, em 23.10.1997, inscrito no CPF sob nº 000.931.429-31 e CI nº 498.847-1-50 FISC, residente a rua Domingos Coelho, nº 503, Rio Cavalheiros, nesta cidade.

PROCESSO DE REGISTRO: transcrição nº 12.812, de fls. 48, do livro nº 33-D, datada de 31 de agosto de 1977, desta Oficial.

OFFICIAL -

R. 1-18.068. Resposta, de 1 de setembro de 2004, TRANSMITENTES: ARQUIVADO, sem identificação por ARQUIVADO e ARQUIVADO, acima qualificado, representado por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta comarca, de fls. 105, do livro 48, em 20.07.1994, ARQUIVADO, MARIA DA SILVEIRA, brasileira, do lar, solteira, maior, residente em Antônio Carlos, onde possui 401, lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta comarca, de fls. 105, de fls. 48, em 27.12.1979, inscrito no CPF sob nº 000.448.029-32 e CI nº 505.762.935-5-30FISC, residente a rua Domingos Coelho nº 503, Rio Cavalheiros, nesta cidade, representado por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta comarca, de fls. 105, do livro 48, em 20.07.1994. ARQUIVADO: EDI VAND DE SAND, brasileiro, do comércio, casado com ARQUIVADO BROERING VAND DE SAND, do lar, brasileira, inscrita no CPF sob nº 553.484.259-04 e CI nº 646.021.895-8-30FISC, pela regime de comunhão universal de bens, ambos da filiação de fls. 505.545.777, inscrito no CPF sob nº 000.554.585-22 e CI nº 678.127.828-30FISC, residente a rua 25 de Dezembro nº 444, Flor de Sábios, na cidade de São José. TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: escritura lavrada pelo Tabelião do Exterior da cidade de Antônio Carlos, nesta comarca, Alcinor José dos Santos, de fls. 149, e 150, do livro nº 68, em 15 de agosto de 1.978, nº 12.000, nº 88.000,00. Instrumentos nº 83,30. PROTOCOLO: transcrição sob nº 18.440, pág. 275, do livro nº 261-E.

OFFICIAL -

AV 2-18.068. Biguaçu, 21 de janeiro de 2010. Procede-se esta Avertização para ficar consignado que a Reserva Florestal Legal do imóvel objeto desta Matrícula, com 8.750,00m², não inferior a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula, atendendo a lei nº 4.771/65, compõe-se através de conspécuação, ficando assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob nº 18.068, conforme Avertização nº AV 4-18.068, de fls. 128, do livro nº 2-CV, desta Oficial. Emolumentos: R\$ 63,80. Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. PROTOCOLO: transcrição sob nº 59.958, pag. 81, do livro nº 01-K, datado de 21 de janeiro de 2010.

A ESCRIVENTE:

R. 3-18.068. Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 127.629-8 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 082.554.585-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.821.859-8 SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 563.484.259-04, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de Dezembro, 444, Flor de Sábios, São José, neste Estado, representados por Guilherme Bontas Junina, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 148.262-0AB/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 785.611.954-34, com escritório profissional a Av. Rio Branco, nº 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta comarca, do Tabelião Ailton José dos Santos, de fls. 205, do livro nº 081-E, em 07/10/2010, e Substituição lavrada no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, de fls. 50, do livro nº 4.183, em 21/01/2010. ADQUIRENTE: OSX ESTÁGIO S.A. sociedade anônima de capital fechada inscrita no CNPJ sob nº 11.198.240/0001-85, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representado por Guilherme Bontas Junina, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro-RJ.

Documento Assinado Digitalmente por Luaniza Siveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC. Página 1/3
Fone: (48) 3285-8858 - 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: <https://portaltransparencia.org.br/portaltransparencia>
Informe o código: 35503A4F-00F7-3030-3030-3030



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: 002.560.610-76

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 15.068

127v

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, da Tabelião Ailton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro n.º 582-E, em 22 de janeiro de 2010 a Escritura de R.Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 001/001v, datada de 26 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-2-16.065 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 NIF 8.784.730-7 e da Escritura de 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 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.

ASSERVENTE:

R.4-18.058 - Biguaçu, 16 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALEROS S.A. sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 11.196.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, n.º 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.868-048/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 885.534.547-65, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 28/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade a 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 011.183.8257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 949.185.096-81, 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 de Administração, designado conforme Aló n.º 036 do Excm. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 154, sob n.º 00018, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado. **TÍTULO:** permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 16 de fevereiro de 2010 a Escritura de R.Ratificação lavrada a fls. 196v, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabelião 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, cuja descrição consta da Escritura de R.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-2-16.065 supra. **Documentos mencionados na Escritura:** em nome da Transmittente: 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 da Adquirente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Positiva com efeitos 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; Transmittente 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 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 196/97, com a redação dada pela LC 161/97. **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 (Maurício Passaia).

Documento Assinado Digitalmente por Lúcia 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 <https://portal.transparencia.org.br/verificador>
Informe o código: 3520A1AF-00A7-800F-F5760814



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: 002.680.610-78

Continuação da certidão de inteiro teor da Matrícula 18.068.

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 readaptação 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, 18 de maio de 2020.

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 Lázaro S. S. Silva

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8050 - E-mail: nbigua@nbigua.com.br - Site: <http://www.nbigua.com.br>

Página 3/3
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://centrosc.com.br/centralizacao/validacao>
Informe o código 6A366400-0F00-3158E9003F4



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: 002.580.610-70

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 - 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 Linamara Siveira



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) 3285-8658 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: <http://www.ribigua.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-A954-C30F87541056



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 fê.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

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) 3285-8660 - E-mail: nibigua@nibigua.com.br - Site: <http://www.nibigua.com.br>



Documento Assinado Digitalmente por Lyanara Silveira



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 ESPERANÇA

Município: BIGUACU

UF: SC

Área total (em hectares): 7,0

Contribuinte: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

[illegible]

Número de Autenticidade
07710.18300.03333.04148



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

Nº	Proprietário	Fonte imobiliária/terreno endereço IIRF	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância do terreno para o terreno principal (m)	Energia Potencial	Situação	Foto localização
1		Kabral Imóveis (41) 3224.8878 (41) 3018.6646 (Renda)	Bairro Três Rios, Florianópolis/SC	Chácara localizada no Bairro Três Rios, com 42.400,00 m² de área, sendo 11,58 m² de área construída.	550.000,00	42.400,00	11,58	1,92	sim	NÃO	
2		Imobiliária (Renda) (41) 3224.8878 (41) 3018.6646 (Renda)	Bairro Três Rios, Florianópolis/SC	Ampla área para loteamento, com 11,58 m² de área construída, sendo 1,92 m² de área construída.	550.000,00	42.400,00	11,58	1,92	sim	NÃO	
3		Imobiliária (Renda) (41) 3224.8878 (41) 3018.6646 (Renda)	Bairro Três Rios, Florianópolis/SC	Ampla área para loteamento, com 11,58 m² de área construída, sendo 1,92 m² de área construída.	550.000,00	42.400,00	11,58	1,92	sim	NÃO	

Nº	Proprietário	Fonte imobiliária/terreno endereço IIRF	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância do terreno para o terreno principal (m)	Energia Potencial	Situação	Foto localização
4		Imobiliária (Renda) (41) 3224.8878 (41) 3018.6646 (Renda)	Bairro Três Rios, Florianópolis/SC	Ampla área para loteamento, com 11,58 m² de área construída, sendo 1,92 m² de área construída.	550.000,00	42.400,00	11,58	1,92	sim	NÃO	
5		Imobiliária (Renda) (41) 3224.8878 (41) 3018.6646 (Renda)	Bairro Três Rios, Florianópolis/SC	Ampla área para loteamento, com 11,58 m² de área construída, sendo 1,92 m² de área construída.	550.000,00	42.400,00	11,58	1,92	sim	NÃO	
6		Imobiliária (Renda) (41) 3224.8878 (41) 3018.6646 (Renda)	Bairro Três Rios, Florianópolis/SC	Ampla área para loteamento, com 11,58 m² de área construída, sendo 1,92 m² de área construída.	550.000,00	42.400,00	11,58	1,92	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

[illegible][illegible]



Diretoria de 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

[illegible]

Item	Imóvel	Valor	Área em m²	Valor/m²	Distância ao asfalto mais próximo (m)	Exemplos de usos	Restrições	Considerações
15	Imóvel 15	Valor 15	Área em m² 15	Valor/m² 15	Distância ao asfalto mais próximo (m) 15	Exemplos de usos 15	Restrições 15	Considerações 15
17	Imóvel 17	Valor 17	Área em m² 17	Valor/m² 17	Distância ao asfalto mais próximo (m) 17	Exemplos de usos 17	Restrições 17	Considerações 17
18	Imóvel 18	Valor 18	Área em m² 18	Valor/m² 18	Distância ao asfalto mais próximo (m) 18	Exemplos de usos 18	Restrições 18	Considerações 18

Laudo 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

[illegible][illegible]

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 39-77



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

Classificação	Hyperlink	Fonte Imobiliária/intermediária (IME)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância ao asfalto mais próximo (m)	Energia Potência	Relevo	Foto-localização
23	https://www.imobiliaria.com.br/propriedade/10945528617/48491217061	Imobiliária 24/24h 40 945528617 / 48 491217061	Turmas SC - Saco Grande Nova	Linda terreno para criação de peixe, logar tranquilo junto a natureza. Área 100.000 m², mata preservada, excelente paisagem, com vista para o mar. Casa com 3 quartos e 2 banheiros, 1 sala com churrasqueira, cozinha, 1 banheiro e 2 dormitórios. Piscina, churrasqueira e playground. Localização em terreno plano, com vista para o mar.	800.000,00	100.000,00	8,00	9,00	90W	SRT	
25	https://www.imobiliaria.com.br/propriedade/10945528617/48491217061	Imobiliária 24/24h 4732.009822	Terra Nova, Florianópolis	Linda Sítio com 200.000 m², com Água Corrente e fazenda. (Linha de terra rural) Área de 200.000 m², com mata preservada.	850.000,00	200.000,00	4,90	7,00	90W	SRT	
27	https://www.imobiliaria.com.br/propriedade/10945528617/48491217061	Imobiliária 24/24h 040169970002	Arizão, Criciúma	Terreno plano e localizado na cidade de Arizão, Criciúma, próximo a escola e igreja, com vista para o mar. Área de 100.000 m², com mata preservada. Sítio com 100.000 m², com mata preservada. Sítio com 100.000 m², com mata preservada. Sítio com 100.000 m², com mata preservada.	1.000.000,00	750.000,00	6,42	5,00	90W	124G	

Classificação	Hyperlink	Fonte Imobiliária/intermediária (IME)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura	Distância ao asfalto mais próximo (m)	Energia Potência	Relevo	Foto-localização
28	https://www.imobiliaria.com.br/propriedade/10945528617/48491217061	Imobiliária 24/24h 42 994528617 / 48 991217061	Turmas SC - Saco Grande Nova	200 metros de frente para 1.812 metros de fundo. Casa com 120 metros de frente e 120 metros de fundo. Área de 100 m², com mata preservada. Localização em terreno plano, com vista para o mar.	1.300.000,00	320.000,00	5,01	14,50	90W	SRT	
29	https://www.imobiliaria.com.br/propriedade/10945528617/48491217061	Imobiliária 24/24h 4732.009822	Turmas, Florianópolis	Linda Sítio Rural com 140.000 m², com mata preservada. Área de 140.000 m², com mata preservada. Localização em terreno plano, com vista para o mar.	1.300.000,00	140.000,00	9,28	7,00	90W	SRT	
30	https://www.imobiliaria.com.br/propriedade/10945528617/48491217061	Imobiliária 24/24h 44 994528617 / 48 991217061	Imobiliária 24/24h 44 994528617 / 48 991217061	Linda Sítio Rural com 140.000 m², com mata preservada. Área de 140.000 m², com mata preservada. Localização em terreno plano, com vista para o mar.	700.000,00	300.000,00	8,83	29,00	90W	SRT	

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 40-77



ANEXO V - PESQUISA DE TERRENOS

Ordem	Atividade	Fonte	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Qtdm	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia elétrica	Outros	Fotocópia
31	Instalação de rede elétrica	UFPA	Rua Manoel Terra	Terreno rural em área de 17.000,00 m², com 100 m de largura e 170 m de comprimento, sendo 100 m de frente e 100 m de fundo.	1.200.000,00	170.000,00	7,00	5,00	Não	Sim	
32	Instalação de rede elétrica	UFPA	Rua Manoel Terra	Terreno rural em área de 17.000,00 m², com 100 m de largura e 170 m de comprimento, sendo 100 m de frente e 100 m de fundo.	1.200.000,00	170.000,00	7,00	5,00	Não	Sim	
33	Instalação de rede elétrica	UFPA	Rua Manoel Terra	Terreno rural em área de 17.000,00 m², com 100 m de largura e 170 m de comprimento, sendo 100 m de frente e 100 m de fundo.	1.200.000,00	170.000,00	7,00	5,00	Não	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



ANEXO VI - MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021

Nome do Arquivo : C:\Users\robsol\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-B - Biguaçu- SC - 42-77



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

2			
3	1,50	[x]Perto	[]Não
4	3,80	[x]Perto	[]Não
5	5,00	[]Longe	[]Não
6	0,20	[x]Perto	[]Não
7	1,60	[x]Perto	[x]Sim
8	1,00	[x]Perto	[x]Sim
9	0,60	[]Longe	[]Não
10	0,20	[x]Perto	[]Não
11	1,50	[x]Perto	[]Não
12	1,70	[x]Perto	[x]Sim
13	1,70	[x]Perto	[]Não
14	0,80	[x]Perto	[]Não
15	3,00	[]Longe	[]Não
16	2,00	[x]Perto	[]Não
17	15,00	[x]Perto	[]Não
18	4,00	[]Longe	[]Não
19	15,00	[]Longe	[]Não
20	6,00	[x]Perto	[]Não
21	4,00	[]Longe	[]Não
«22»	3,00	[x]Perto	[]Não
«23»	10,20	[x]Perto	[]Não
24	10,20	[x]Perto	[]Não
25	8,00	[x]Perto	[]Não
26	9,00	[x]Perto	[]Não
27	7,00	[x]Perto	[x]Sim
28	5,00	[x]Perto	[x]Sim
29	14,00	[x]Perto	[]Não
«30»	7,00	[x]Perto	[x]Sim
31	20,00	[x]Perto	[x]Sim
32	5,00	[x]Perto	[x]Sim
	3,00	[x]Perto	[x]Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² 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]

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 45-77



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



- Energia]
- (5) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (6) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (7) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (8) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (9) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (10) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (11) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (12) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (13) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (14) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (15) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (17) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (18) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (19) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (20) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (21) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (22) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (23) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (24) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (25) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (26) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$
- (27) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (28) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (29) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$
- (30) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (31) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (32) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (33) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (34) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (35) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$



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) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
 (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 :

• $\frac{\text{Valor Unitário R\$/m}^2}{[\text{Valor do Terreno R\$}] + [\text{Área Total m}^2]}$ 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

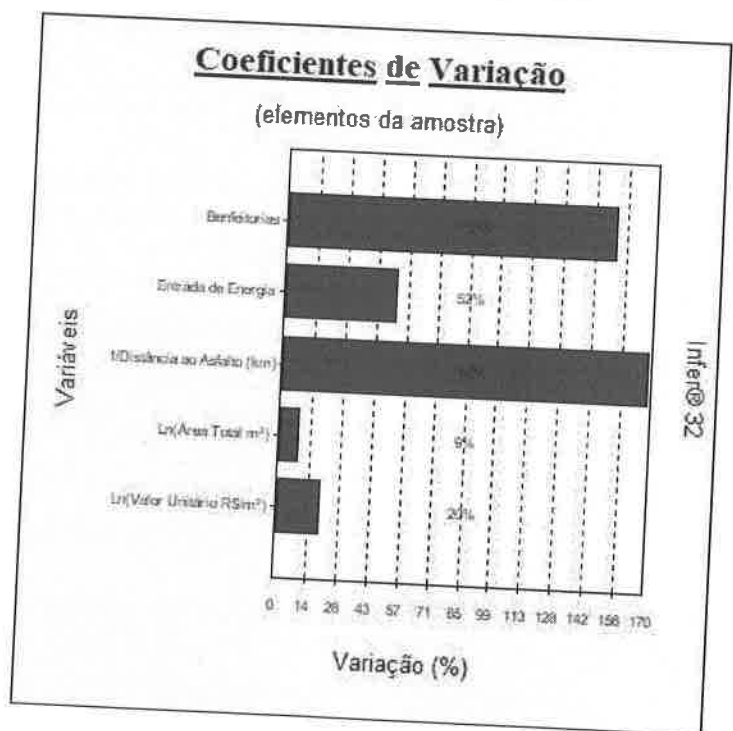
Estatísticas Básicas

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

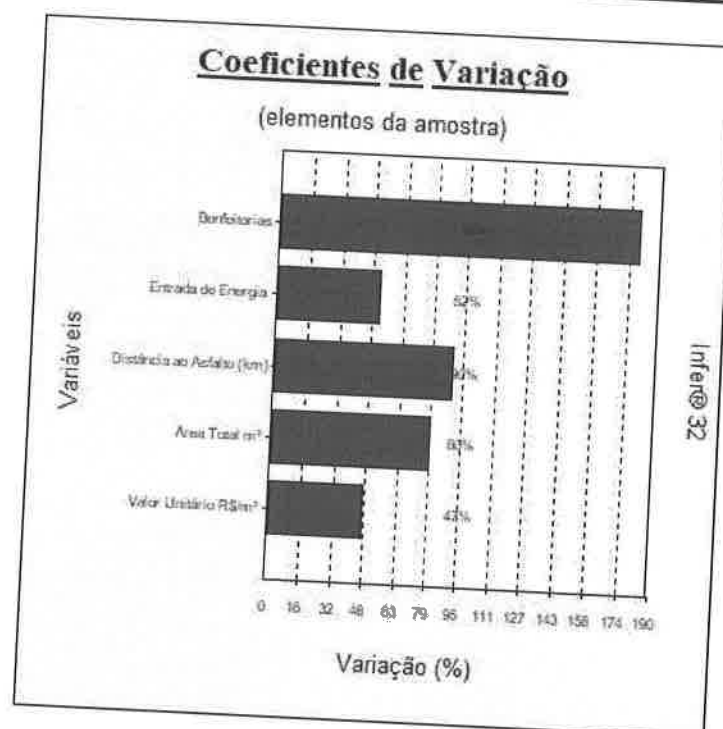
Gerência de Bens Imóveis

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

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 49-77

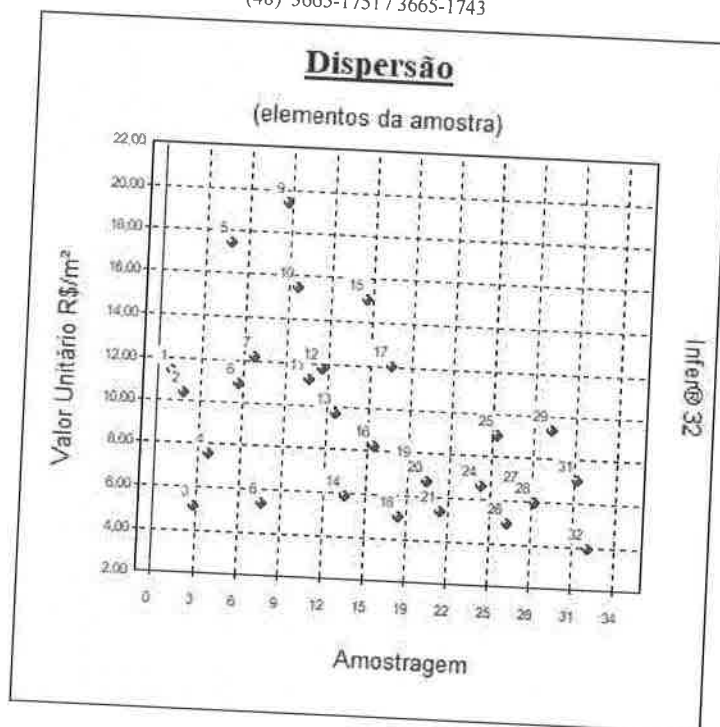


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Dispersão em Torno da Média

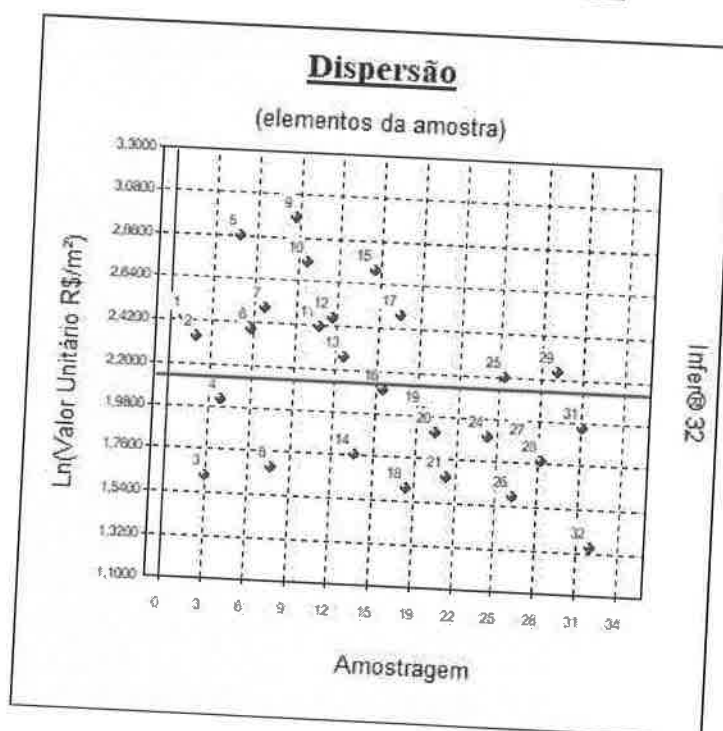


Tabela de valores estimados e observados

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

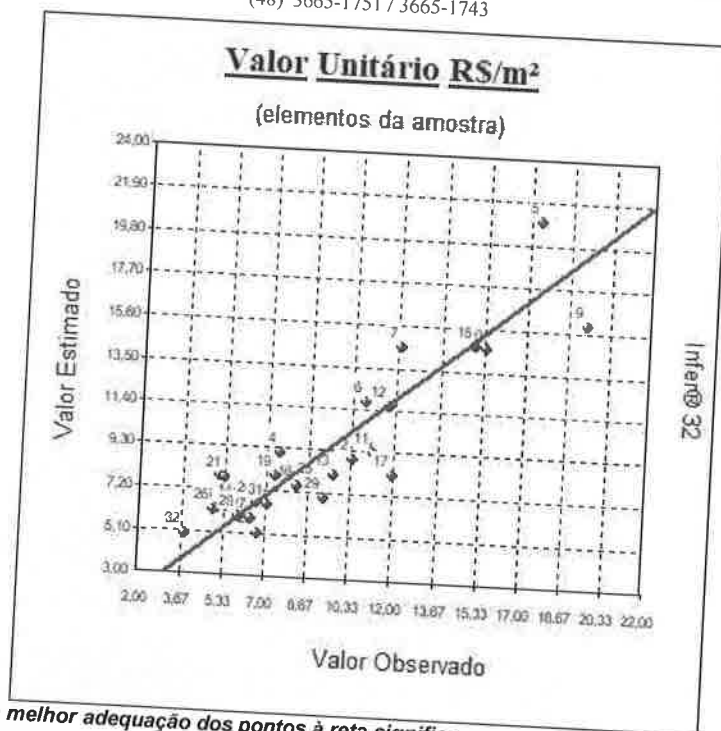


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 5,1859 - 0,3270 \times \ln([\text{Área Total m}^2]) + 0,13451 / [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + 0,4466 \times [\text{Entrada de Energia}] + 0,15242 \times [\text{Benfeitorias}]$$

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 m²	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\$/m²	Área Total m²
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 $3,7 \times 10^{-5}\%$

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

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 53-77



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

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 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.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

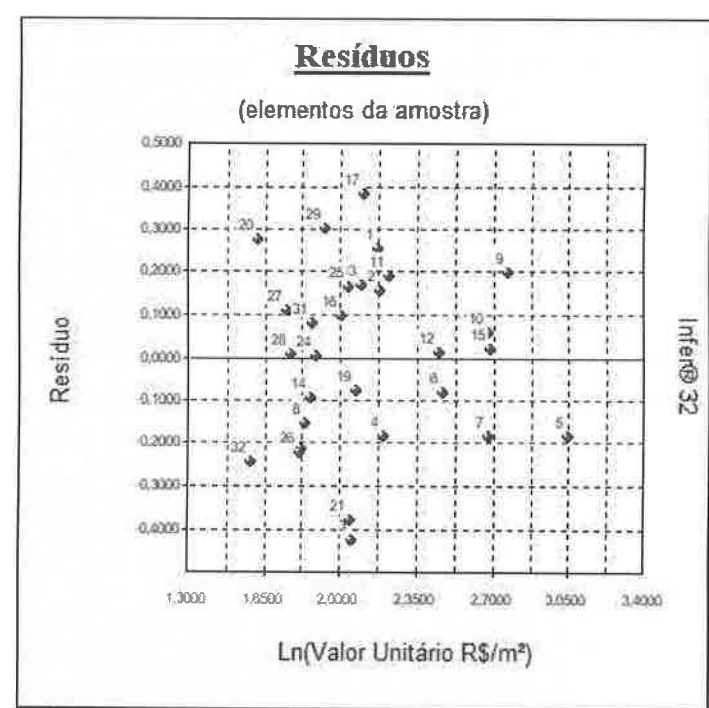
Gerência de Bens Imóveis

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.

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 56-77



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 de Resíduos Quadráticos

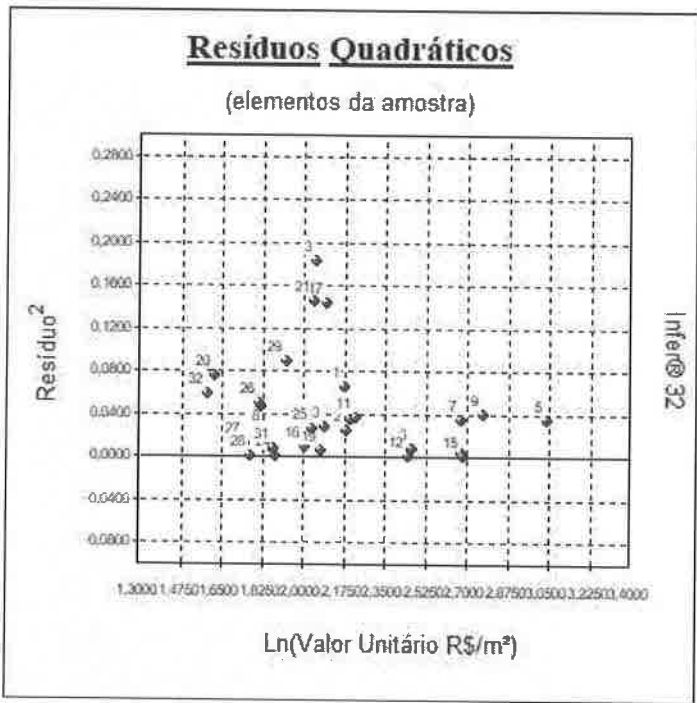


Tabela de Resíduos Deletados

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

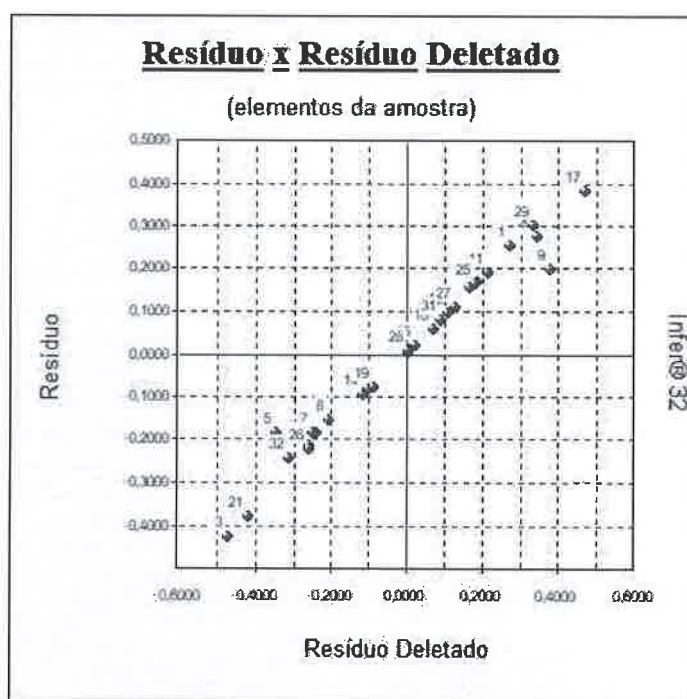
Gerência de Bens Imóveis

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

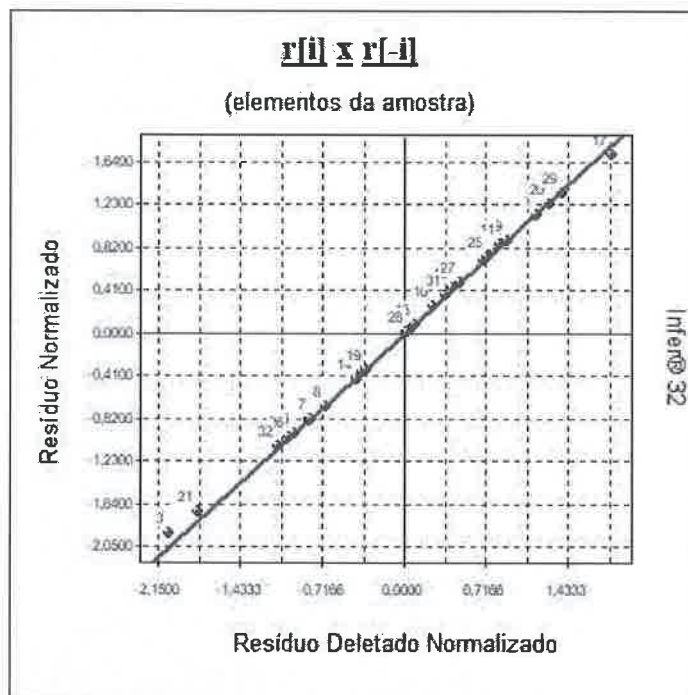
Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

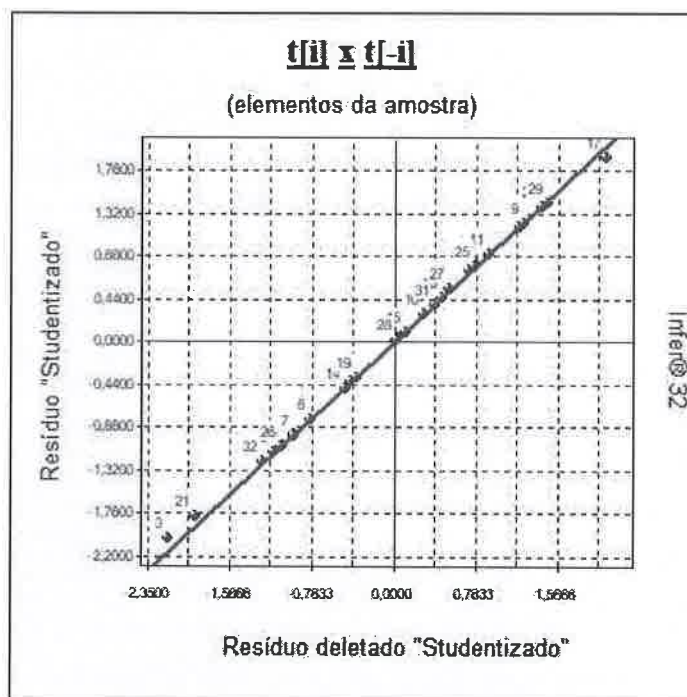


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 Diretoria de Gestão Patrimonial
 Gerência de Bens Imóveis
 Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
 (48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos Deletados Studentizados





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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 : $-5,3811 \times 10^{-5}$

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

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 60-77

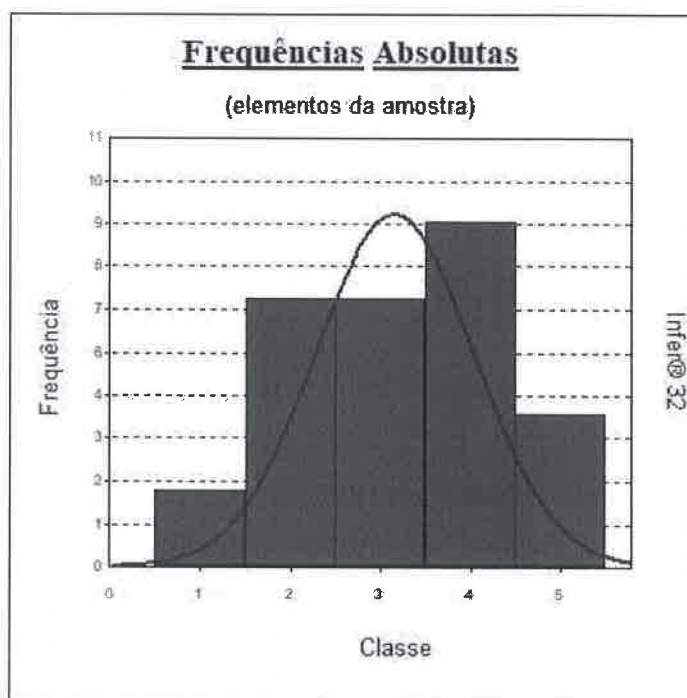


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

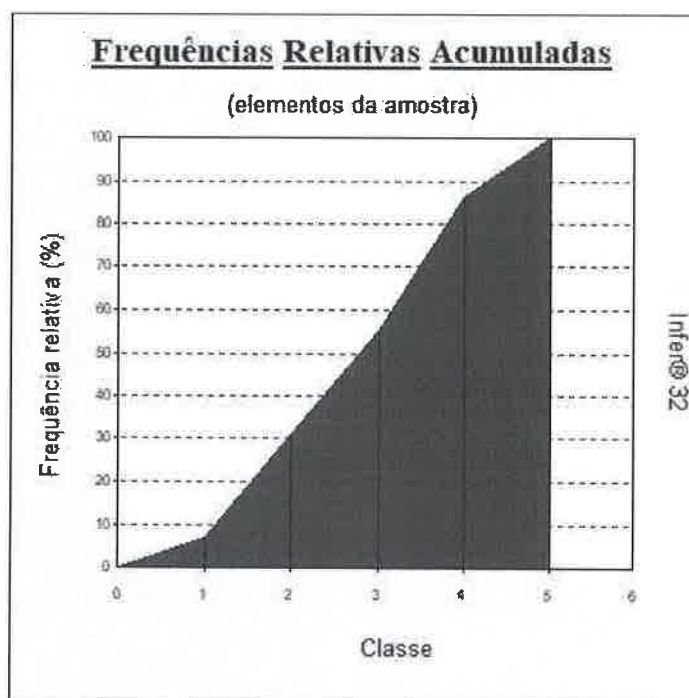
Diretoria de Gestão Patrimonial

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

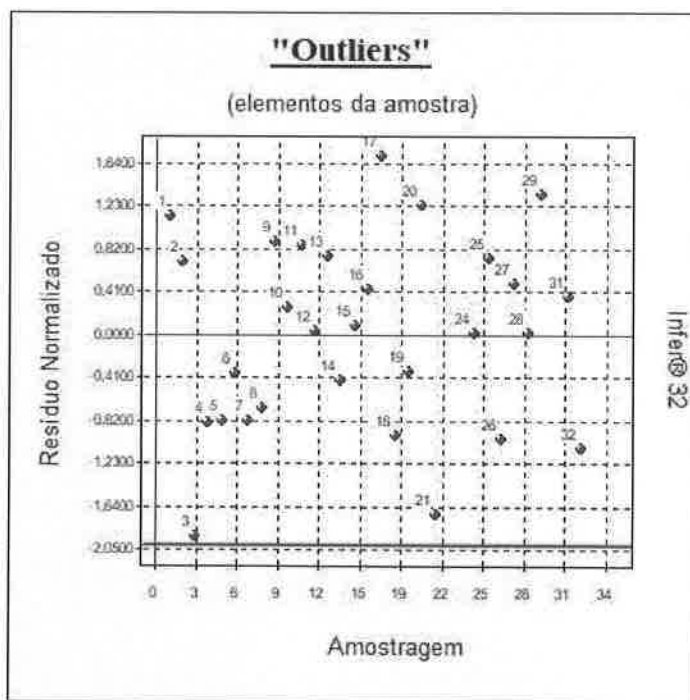
Presença de Outliers

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



Lauda 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

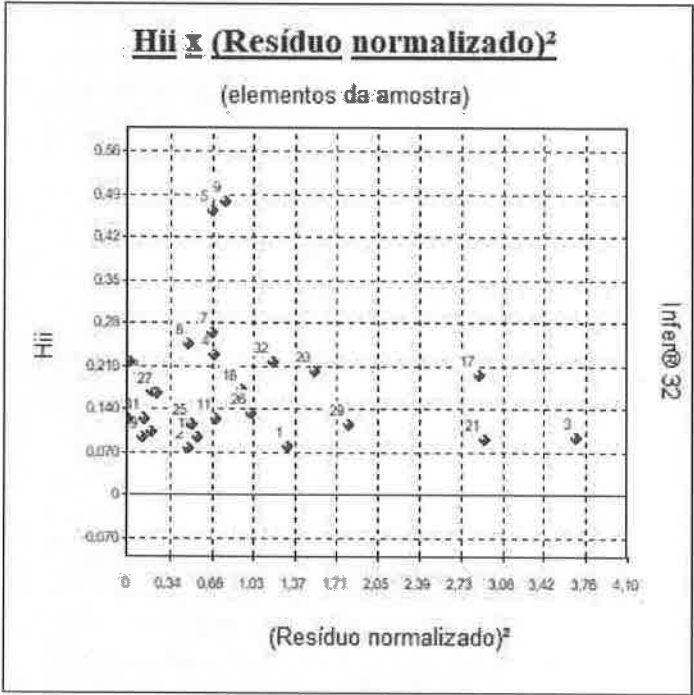


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

*Lauda 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:

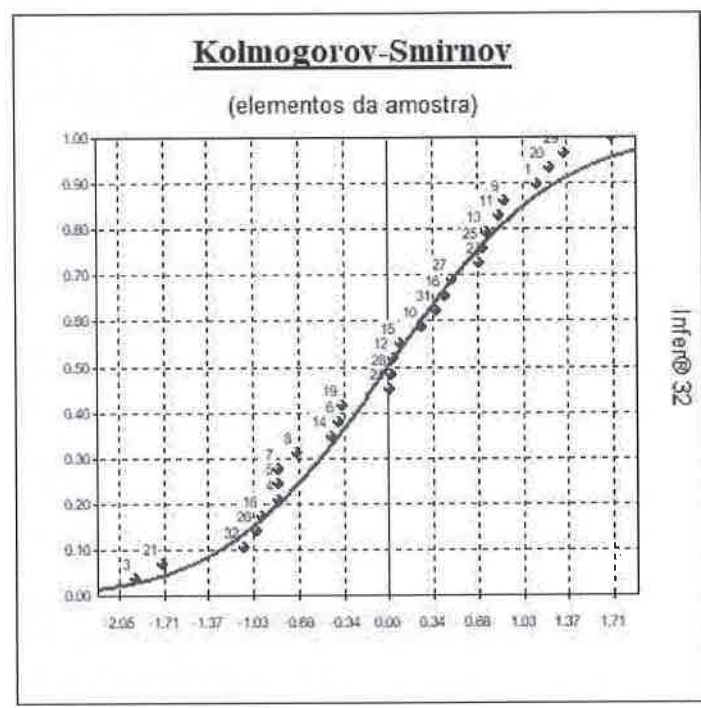
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

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).

Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 66-77



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

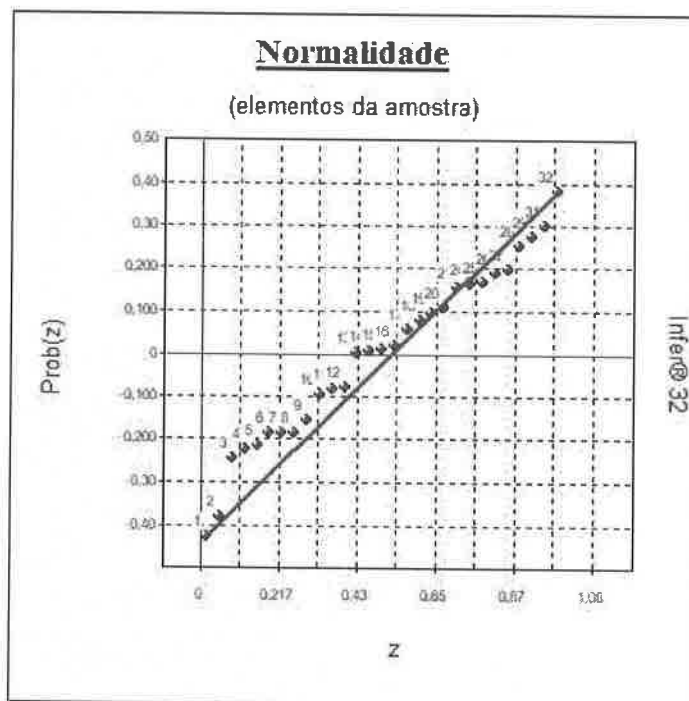
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 67-77

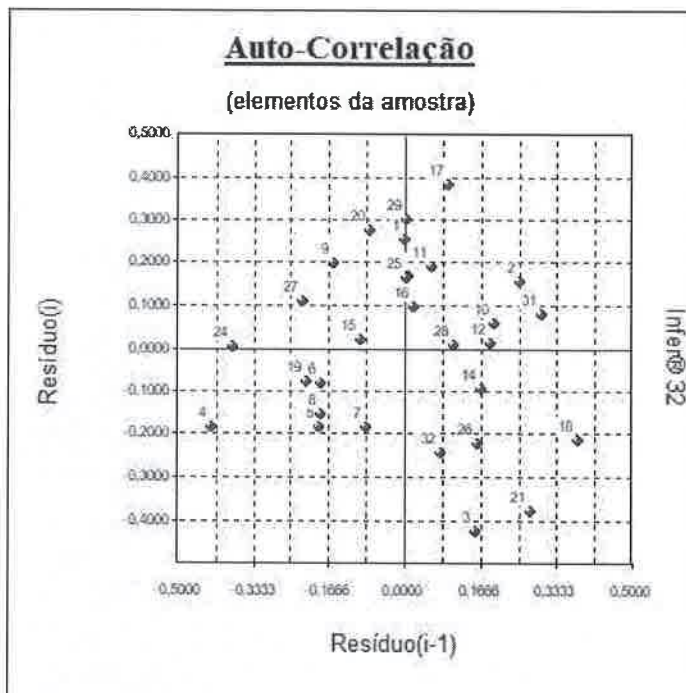


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



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

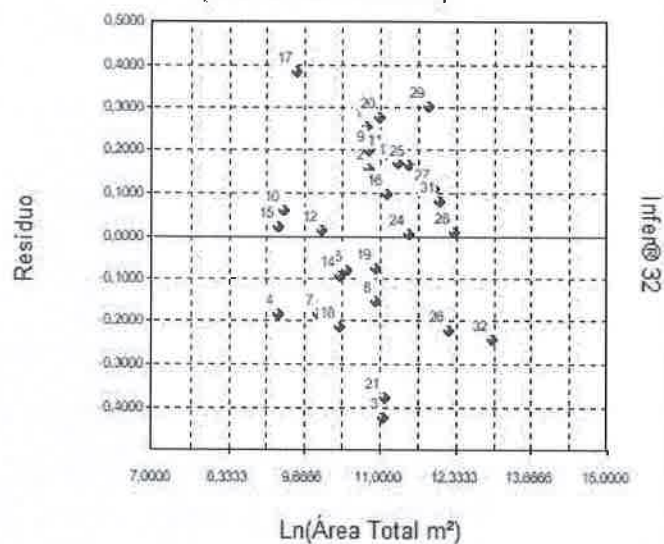
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

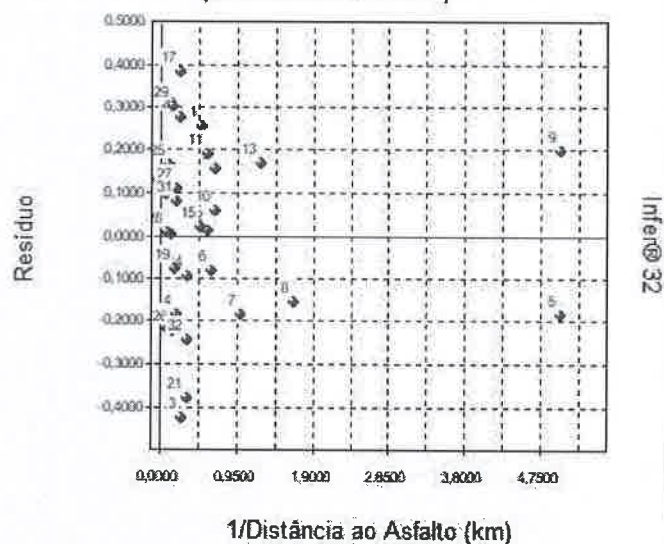
Resíduos x Ln(Área Total m²)

(elementos da amostra)



Resíduos x 1/Distância ao Asfalto (km)

(elementos da amostra)





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

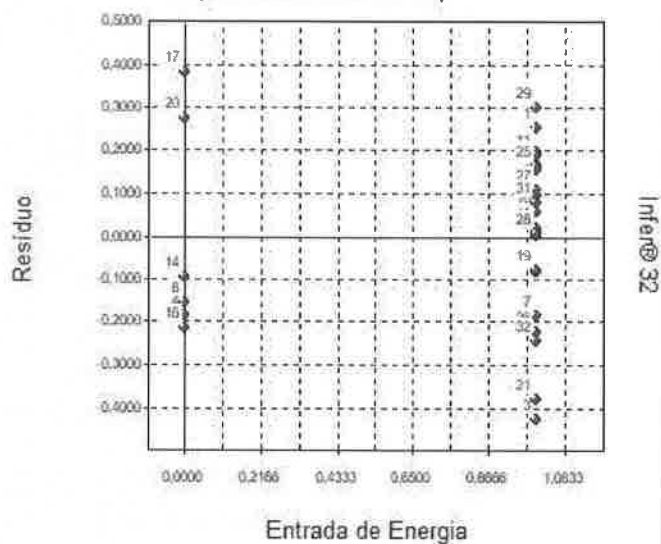
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

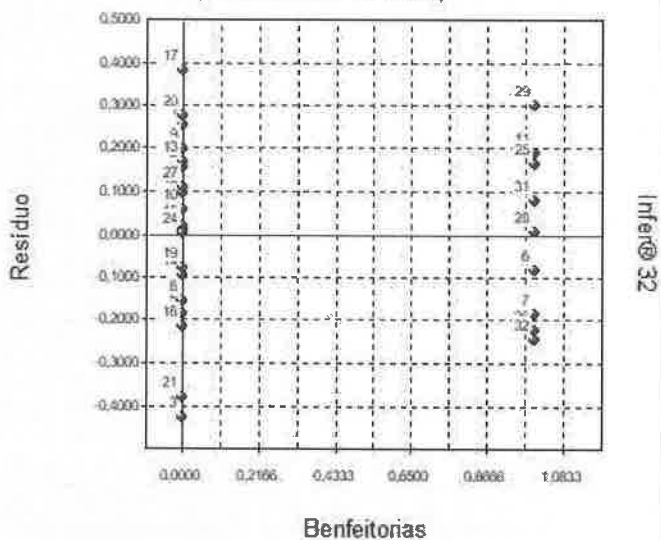
Resíduos x Entrada de Energia

(elementos da amostra)



Resíduos x Benfeitorias

(elementos da amostra)



Resíduos x Variáveis Omitidas

Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC - 70-77

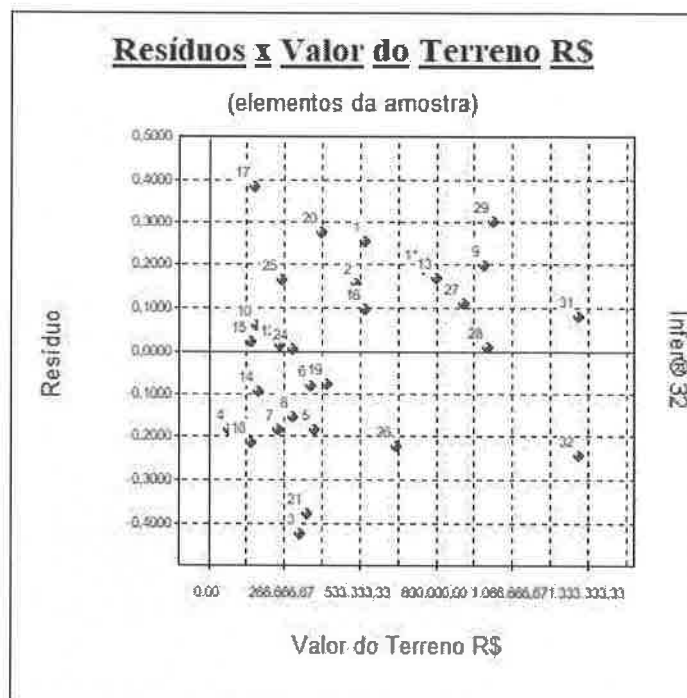


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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 m²	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 :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp(5,1859 - 0,3270 \times Ln[Área\ Total\ m^2]) + 0,13451 / [Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + 0,4466 \times [Entrada\ de\ Energia] + 0,15242 \times [Benfeitorias]$

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

Mínimo : 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	Variação em relação ao limite
Área Total m²	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 m²	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 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-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



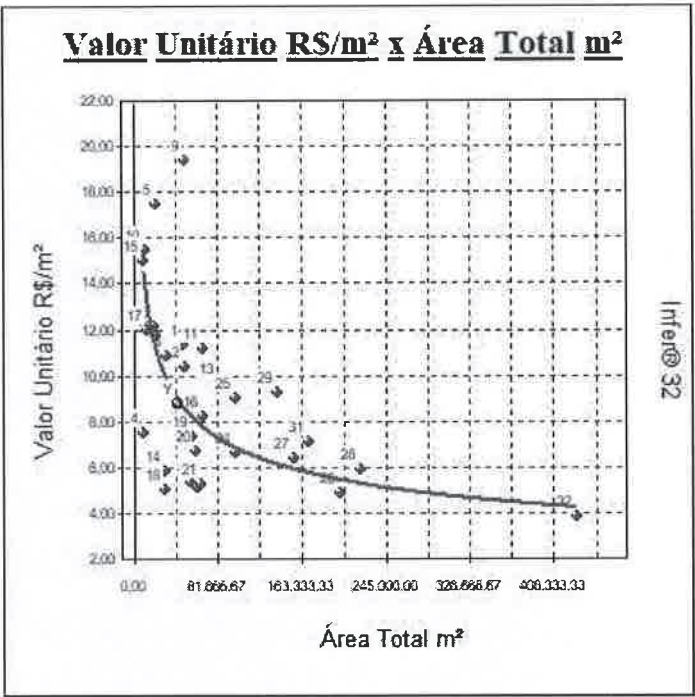
Variação da variável dependente (Valor Unitário R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	-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

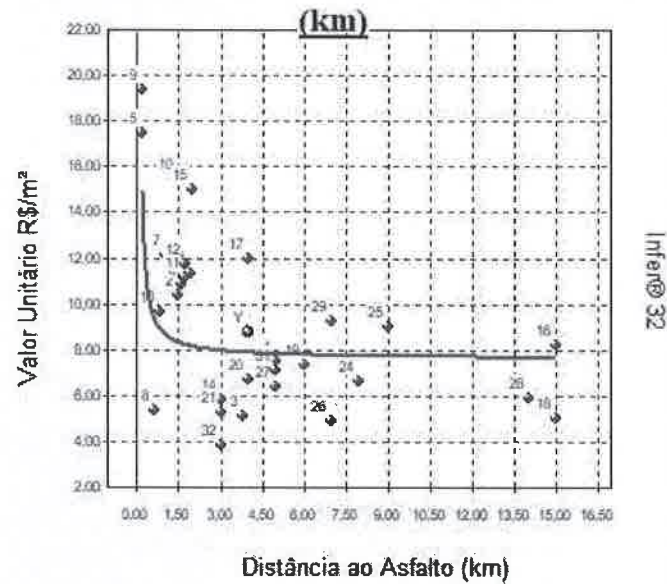
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Valor Unitário RS/m² x Distância ao Asfalto



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



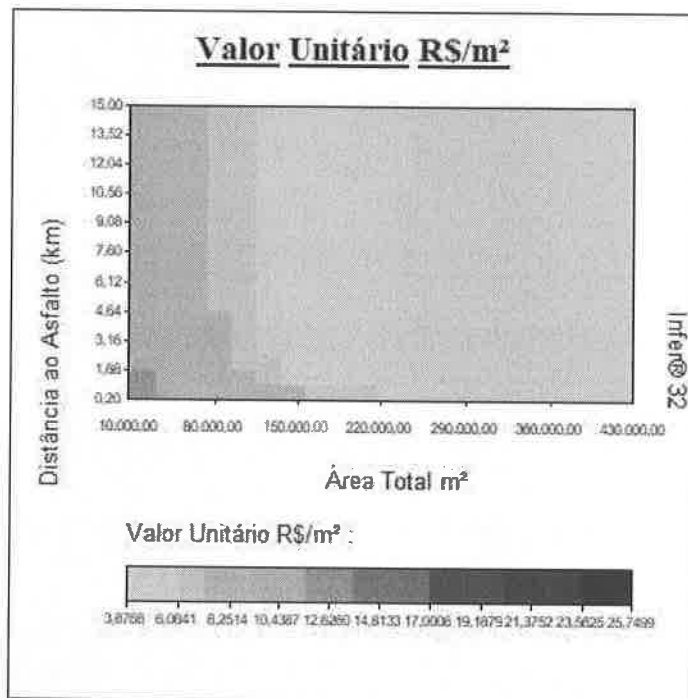
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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]

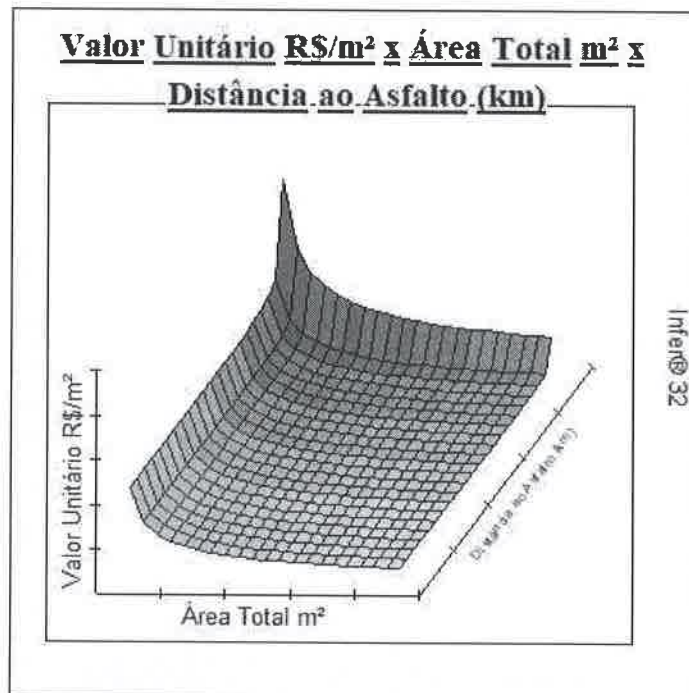


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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**



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:

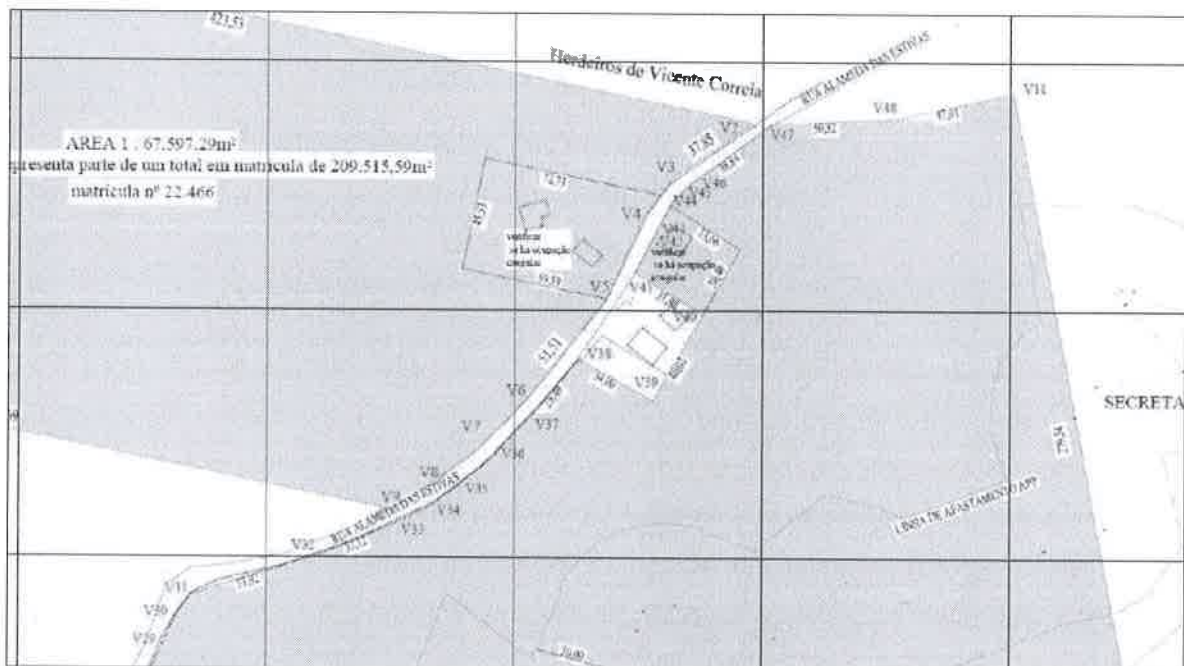


Imagem 01 – Localização dos invasores no terreno – Recorte do levantamento topográfico.

5.2 Benfeitorias

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

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.

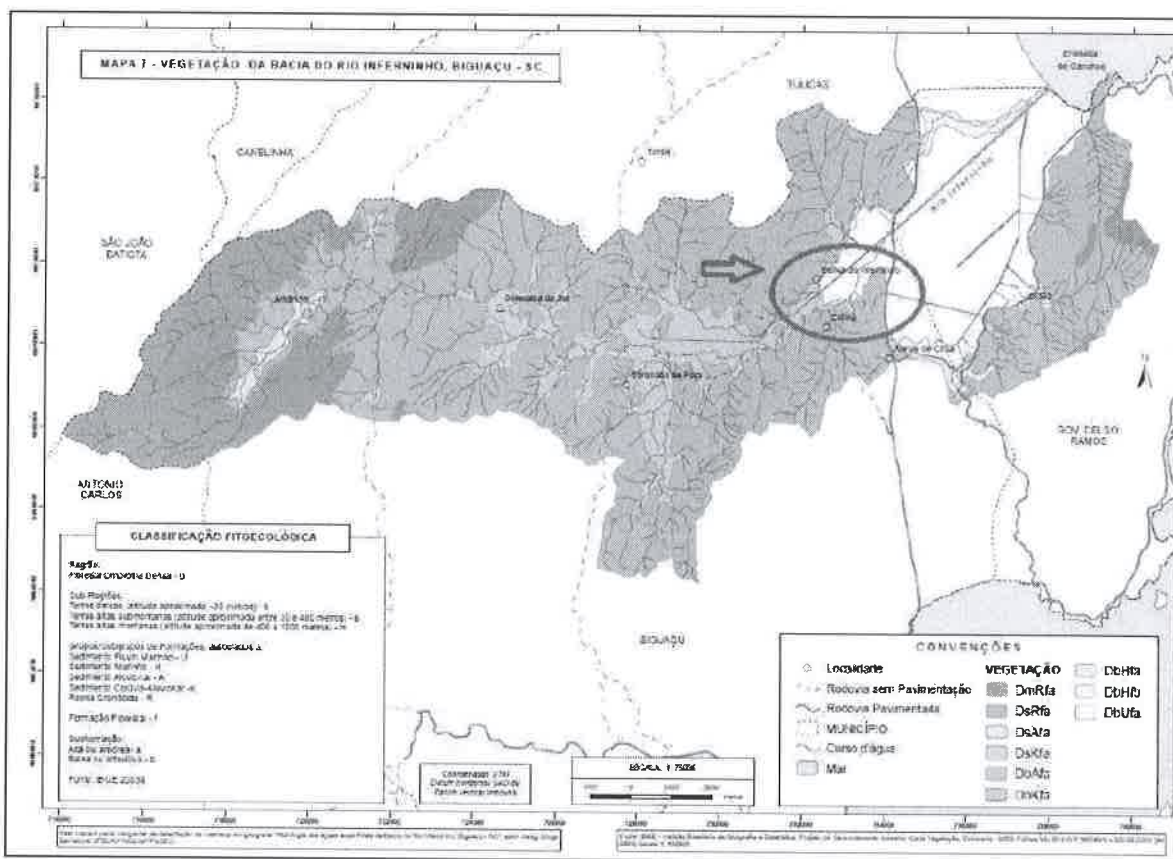


Imagem 03 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

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

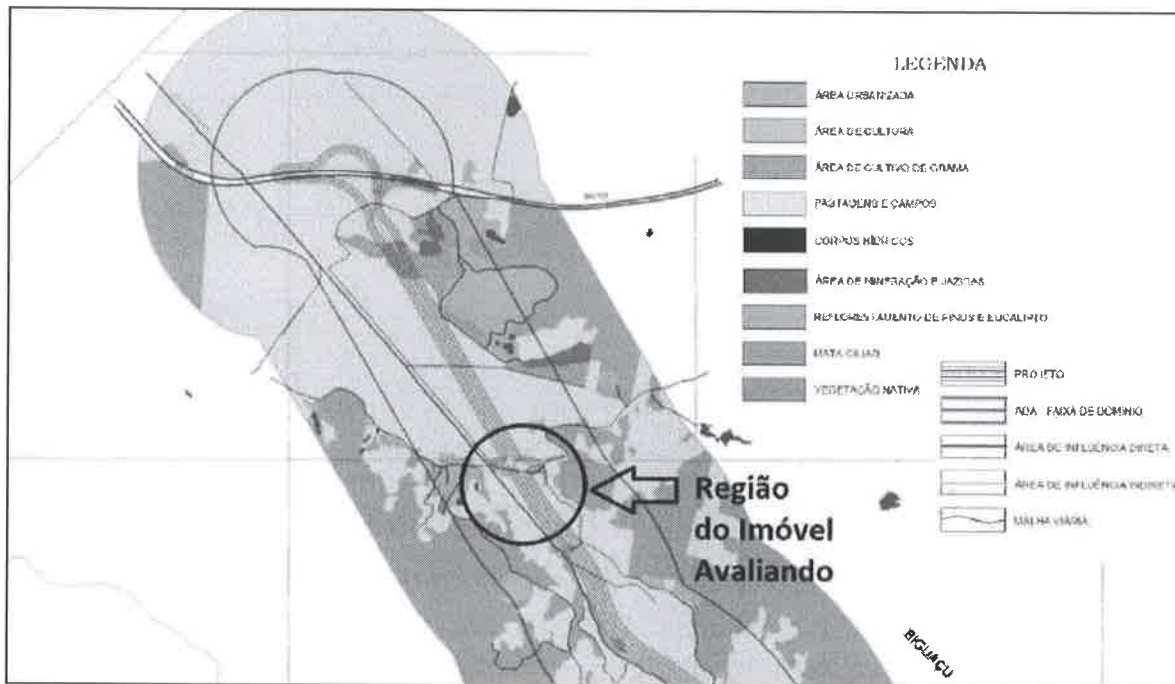


Imagem 04 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

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.

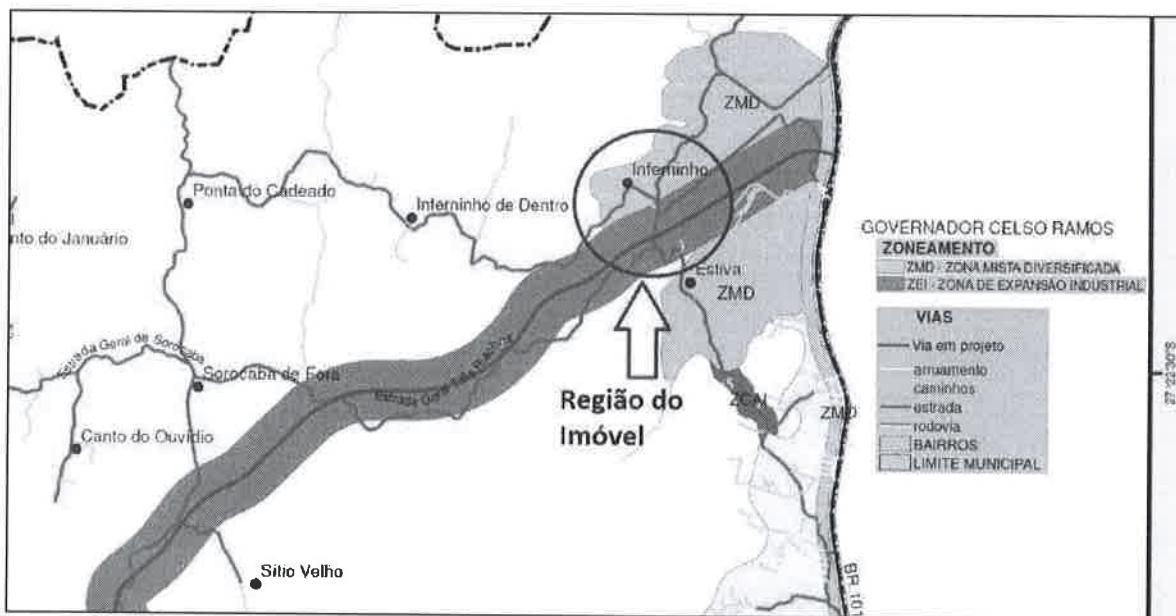


Imagem 05 – Plano diretor de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)



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										
	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	1/8 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
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:

- Matrícula de nº 22.466 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.
- Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 806.013.006.599-8
- NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.741.268-8;
- Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;
- 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:

Lauda 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 m²	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%

Coefficiente 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%

Coefficiente 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.**

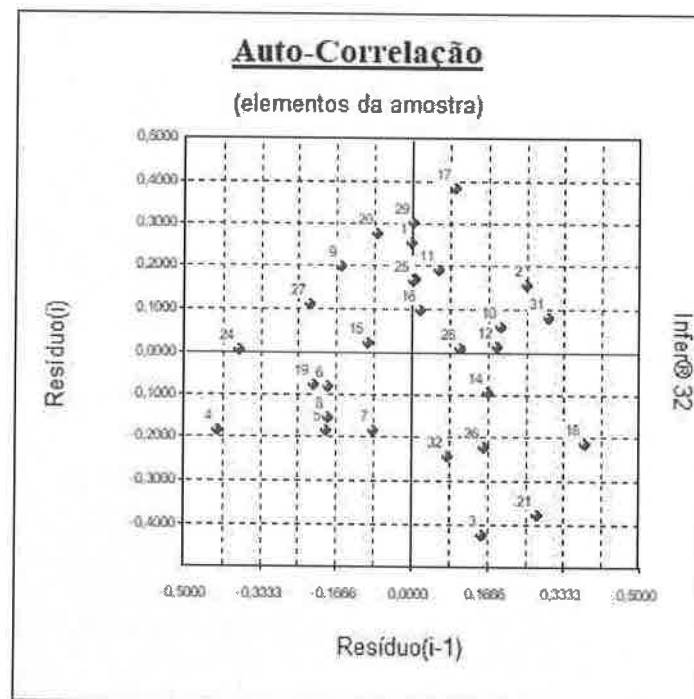


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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:

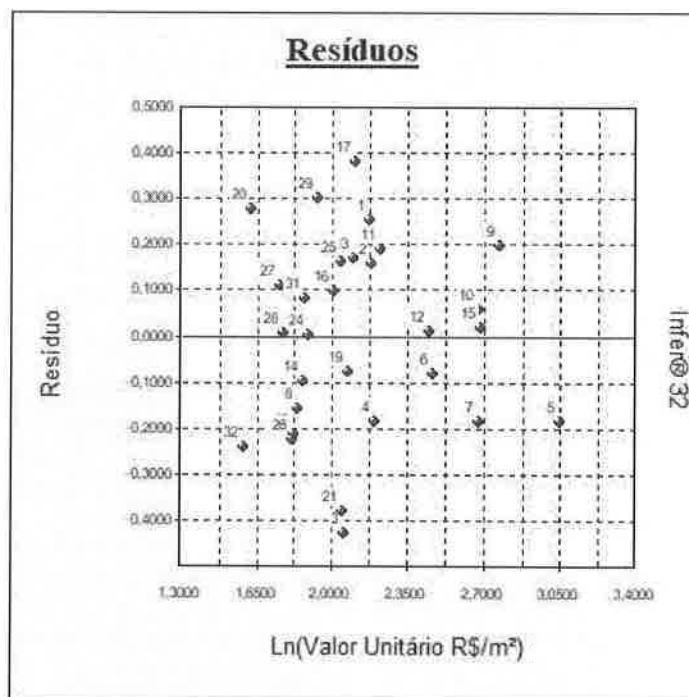


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.



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:

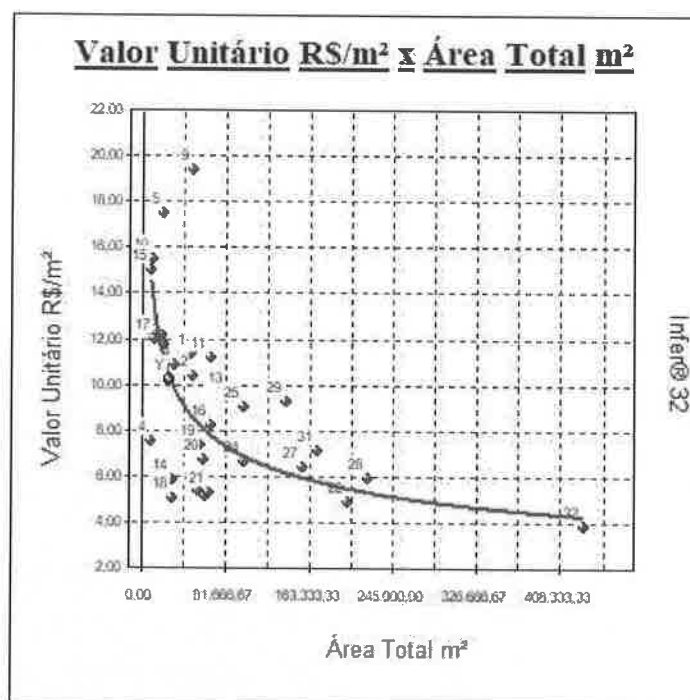


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno



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

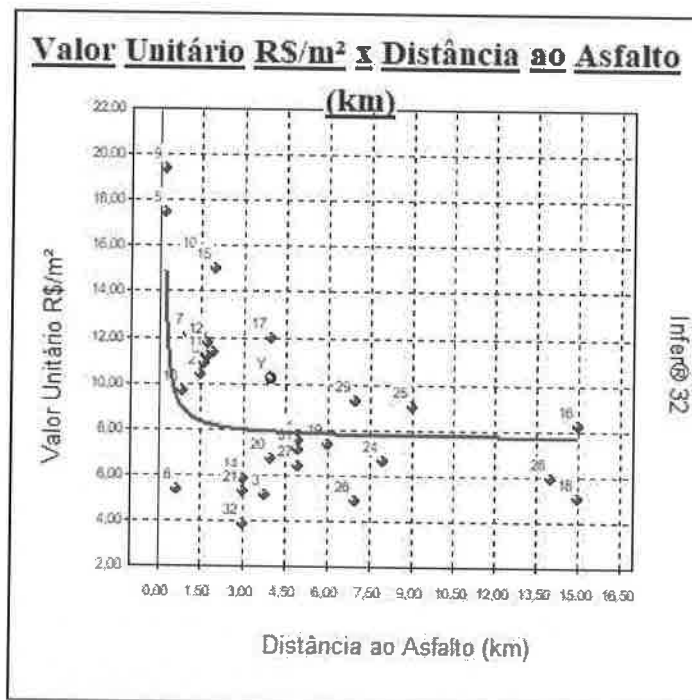


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância ao asfalto (km)

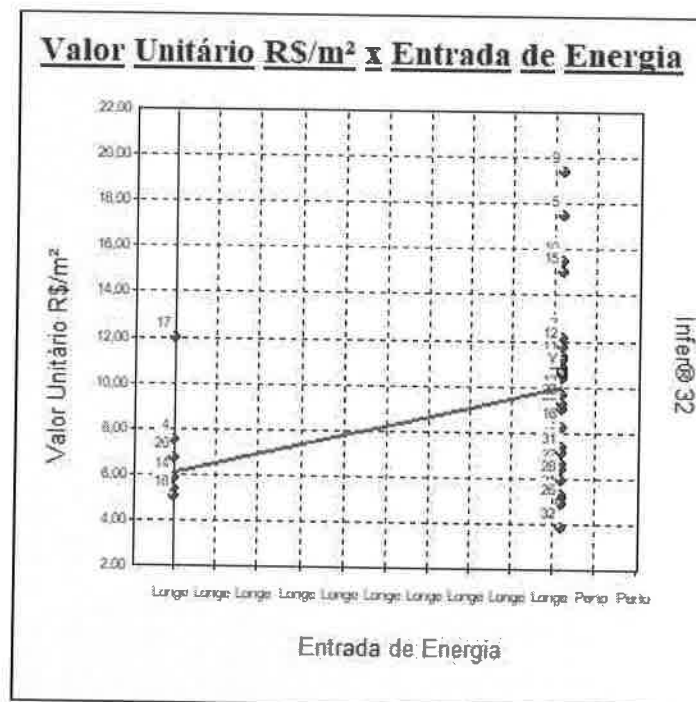


Gráfico 05 – Valor Unitário (R\$/m²) x Entrada de Energia.

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-C - Biguaçu- SC - 21-76



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

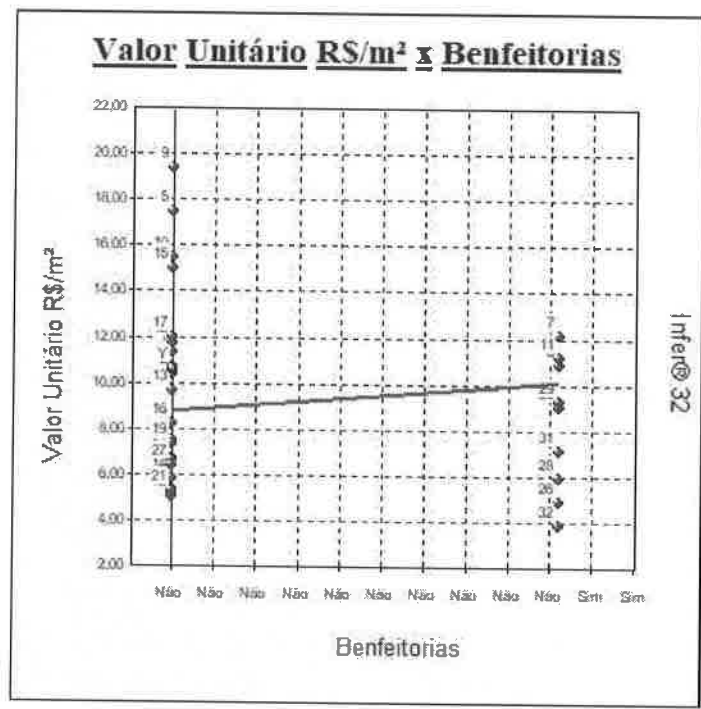


Gráfico 06 – Valor Unitário (R\$/m²) x Benfeitorias

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.

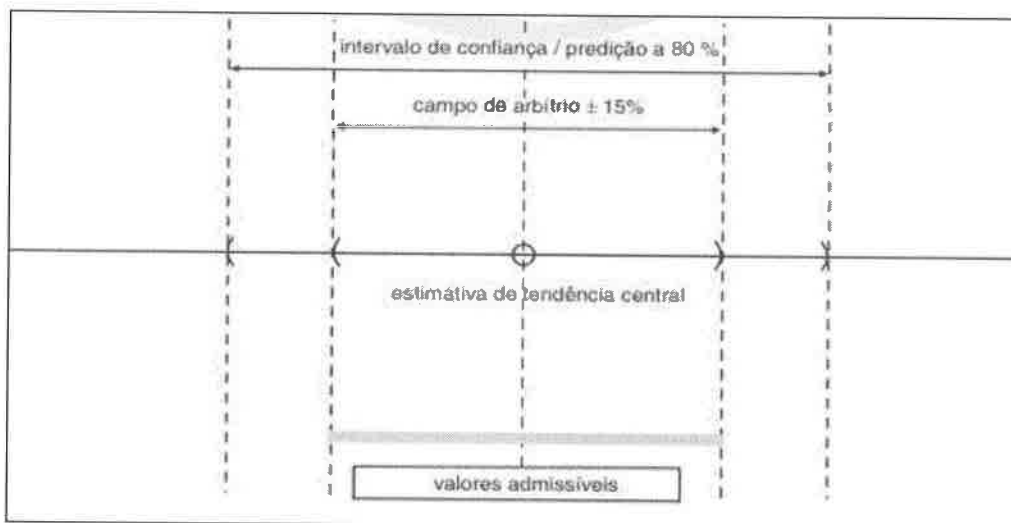


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-C - Biguaçu- 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



Para verificar a autenticidade, acesse o endereço eletrônico do SIGEP
no site do SIGEP: sigep.sc.gov.br



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: Mauricio Passalunghi - 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, necessária a readaptação 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 - (SENTO) R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

Validade: 30 dias

Documento Assinado Digitalmente por Usamara Soares

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: rbiguaçu@rbiguaçu.com.br - Site: <http://www.rbiguaçu.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 - NIRF: 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 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 EMIÇÃO EXERCÍCIO 2019

DADOS DO IMÓVEL RURAL		2ª VIA - PÁG. 1/1	
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 808.013.006.599-5	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL MATRÍCULA 22466		
ÁREA TOTAL (m²) 20.9515	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Improdutiva	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 28/07/2020	ÁREA CERTIFICADA 0,0000
INDICAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estiva do Inferninho		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL BIGUAÇU	UF SC
MÓDULO RURAL (m²) 10,0246	Nº MÓDULOS RURAIS 2,09	MÓDULO FISCAL (m²) 12,0000	IP MÓDULOS FISCAIS 1,7450
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (m²) 2,00	
MUNICÍPIO DO CARTÓRIO		DATA REGISTRO 18/06/2019	CNS DO OFÍCIO 108423
BOBIGNAÇÃO		MATRÍCULA DO TRANCAÇÃO 22466	REGISTRO R2
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) REGISTRADA 20,9515		LIVRO OU FOLHA 3	ÁREA (m²) 20,9515
POSSUI A JISTO TÍTULO 0,0000		POSSUI POR DIÁFISER OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA METERIA -
DADOS DO DECLARANTE			
NOME Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira		CPF/CNPJ 82.951.351/0001-42	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES			
CPF/CNPJ 82.951.351/0001-42	NOME Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possessor Individual	DETENÇÃO (m²) 100,00
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANÇAMENTO 02/09/2019	NÚMERO DO CCIR 30116574200	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 28/07/2020	DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)			
DEBITO ANTERIOR 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,07	VALOR DOBRADO 4,07	MULTA 0,81
		JURISI 0,37	VALOR TOTAL 5,25
OBSERVAÇÕES			
1. JISTO DECLARANTE EM TUA DECLARAÇÃO E JISTO EM SUPLENÇÃO DA DÍVIDA FISCAL; 2. JISTO DECLARANTE COM JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 3. JISTO DECLARANTE COM JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 4. JISTO DECLARANTE COM JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 5. JISTO DECLARANTE COM JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 6. JISTO DECLARANTE COM JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 7. JISTO DECLARANTE COM JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 8. JISTO DECLARANTE COM JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE;			
DECLARAÇÕES GÉNERIS			
1. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 2. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 3. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 4. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 5. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 6. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 7. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 8. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE;			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS			
1. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 2. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 3. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 4. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 5. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 6. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 7. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE; 8. JISTO DECLARANTE E DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE JISTO DECLARANTE;			



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hyperlink	Foto (localização/terreno/entorno) 1/360	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Alt (m)	Distância ao ponto mais próximo (km)	Energia (voltagem)	Bondobria	Foto/Localização
1	https://www.google.com/maps/@-28.93131,-48.04019,15z		Rua Trilão Roubini, 400, 1311-9548 (Fonete)	Chácara localizada no Bairro Trilão Roubini em Biguaçu (SC) com área total de 43.400 m².	550.000,00	43.400,00	11,38	1,90	sim	NÃO	
2	https://www.google.com/maps/@-28.93131,-48.04019,15z		Rua Trilão Roubini, 400, 1311-9548 (Fonete)	Ampla área com boa infraestrutura. Um alho deito da cidade com briga de terra. Possui pastagem. Boa vista para o mar e a região.	210.000,00	10.360,00	10,58	1,70	sim	NÃO	
3	https://www.google.com/maps/@-28.93131,-48.04019,15z		Rua Trilão Roubini, 400, 1311-9548 (Fonete)	Com 43.400 m², sendo 35.000 m² de terreno e 8.400 m² de fundos. Área rural com infraestrutura, vista do mar e o oceano, perto da praia de Florianópolis. Vista do tipo de campo para a mata e a vista do mar. Área rural, chácara, área de terra, chácara e área de terra. Chácara e área de terra. Chácara e área de terra. Chácara e área de terra.	320.000,00	43.400,00	9,08	1,00	sim	NÃO	

Item	Hyperlink	Foto (localização/terreno/entorno) 1/360	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Alt (m)	Distância ao ponto mais próximo (km)	Energia (voltagem)	Bondobria	Foto/Localização
4	https://www.google.com/maps/@-28.93131,-48.04019,15z		Rua Trilão Roubini, 400, 1311-9548 (Fonete)	Terreno medido 100x100, na quadra da Divisão de Registro de Imóveis. Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno.	75.000,00	10.000,00	7,50	0,90	sim	NÃO	
5	https://www.google.com/maps/@-28.93131,-48.04019,15z		Rua Trilão Roubini, 400, 1311-9548 (Fonete)	Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno.	375.000,00	24.000,00	17,43	0,70	sim	NÃO	
6	https://www.google.com/maps/@-28.93131,-48.04019,15z		Rua Trilão Roubini, 400, 1311-9548 (Fonete)	Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno. Área de terra com 100x100 m de terreno.	340.000,00	20.000,00	10,81	1,40	sim	NÃO	



ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

[illegible]



Diretoria de Gestão Patrimonial

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

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Parâmetro	Hyperlink	Fonte: Imobiliária/Corretor/Endereço (IBGE)	Localização	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia (Voltagem)	Referências	Foto/Imagem aérea
13	Imobiliária: Imobiliária 360	Imobiliária 360 - 45 969-4117	Três Irmãos, bairro de governador Cabral, 14 km, em quarteirão mais ou menos da OPI, Distrito de Nova Teotimópolis, A. de S. Paulo.	Venda de propriedade terreno, localização e topografia para desenvolvimento industrial, a 220m da BR-111, 60 metros na R. Antonio José Gomes-Edoardo, com área total de 83550,00m².	622.000,00	82.158,00	802	0,03	999	1472	
14	Imobiliária: Imobiliária 360	Corretor Imobiliária - 45 969-8364	Localizado no bairro Timóteo - Tijucas/SC	Ótima com 34.800,00m² x 130,00m, 4520.	173.046,00	50.600,00	3423	3,09	não	1473	
15	Imobiliária: Imobiliária 360	Corretor Imobiliária - 45 969-8364	Timóteo - Tijucas	Ótima para comércio, indústria e lazer - Tijucas	950.000,00	12.000,00	79,16	3,08	sim	1474	

[illegible]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Fls. nº	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Potencial	Destinação	Fotolocalização
19	19	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	sim	hab	
20	20	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	sim	hab	
21	21	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	sim	hab	

Item	Fls. nº	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$ m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Potencial	Destinação	Fotolocalização
22	22	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	sim	hab	
23	23	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	sim	hab	
24	24	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	Terreno com vegetação nativa, 57 hectares e 1.000 metros quadrados, situado no município de São José do Rio Negro, RJ.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	sim	hab	



Gerência de Bens Imóveis

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Quantidade	Hyperlink	Endereço (incluindo número de matrícula ou LRA)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	M3/m³	Distância ao asfalto mais próximo (m)	Energia Potência	Bombagem	Fotografia
20	Ver detalhes deste projeto aqui	Juarez de Souza 41 912126337 / 41 912126337	Tupacac - Bairro Oliveira	220 metros de frente por 1.812 metros de fundo e área com 408 metros de largura total. O terreno tem 100 m². Não há muros e infraestrutura. Atualmente tem 2 casas.	1.200.000,00	322.600,00	5,91	14,00	400	0,80	
29	Ver detalhes deste projeto aqui	Paula Maria 47 33440818	Tupacac - Terra Nova	Terreno rural com área de 142.000 metros quadrados. Área de 142.000 metros quadrados. Possui uma rede de drenagem com captação de água para uso doméstico. Possui uma rede de drenagem com captação de água para uso doméstico. Possui uma rede de drenagem com captação de água para uso doméstico.	1.200.000,00	142.000,00	9,29	7,00	400	0,80	
30	Ver detalhes deste projeto aqui	Juarez de Souza 41 912126337 / 41 912126337	Tupacac - Terra Nova	Terreno rural com área de 142.000 metros quadrados. Área de 142.000 metros quadrados. Possui uma rede de drenagem com captação de água para uso doméstico. Possui uma rede de drenagem com captação de água para uso doméstico. Possui uma rede de drenagem com captação de água para uso doméstico.	796.000,00	300.000,00	2,13	20,00	400	0,80	

Terreno Rural SIGEP 4167-C - Biguaçu- SC - 39-76



Diretoria de 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

[illegible]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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
--------	---------------------------	--------------------	--------------



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	[x]Perto	[]Não
2	1,50	[x]Perto	[]Não
3	3,80	[x]Perto	[]Não
4	5,00	[]Longe	[]Não
5	0,20	[x]Perto	[]Não
6	1,60	[x]Perto	[x]Sim
7	1,00	[x]Perto	[x]Sim
8	0,60	[]Longe	[]Não
9	0,20	[x]Perto	[]Não
10	1,50	[x]Perto	[]Não
11	1,70	[x]Perto	[x]Sim
12	1,70	[x]Perto	[]Não
13	0,80	[x]Perto	[]Não
14	3,00	[]Longe	[]Não
15	2,00	[x]Perto	[]Não
16	15,00	[x]Perto	[]Não
17	4,00	[]Longe	[]Não
18	15,00	[]Longe	[]Não
19	6,00	[x]Perto	[]Não
20	4,00	[]Longe	[]Não
21	3,00	[x]Perto	[]Não
«22»	10,20	[x]Perto	[]Não
«23»	10,20	[x]Perto	[]Não
24	8,00	[x]Perto	[]Não
25	9,00	[x]Perto	[x]Sim
26	7,00	[x]Perto	[x]Sim
27	5,00	[x]Perto	[]Não
28	14,00	[x]Perto	[x]Sim
29	7,00	[x]Perto	[x]Sim
«30»	20,00	[x]Perto	[x]Sim
31	5,00	[x]Perto	[x]Sim
32	3,00	[x]Perto	[x]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] = $b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (3) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (4) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (5) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (6) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (7) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (8) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (9) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (10) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (11) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (12) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (13) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (14) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (15) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (16) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (17) : $1/[\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (18) : $1/[\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (19) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (20) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (21) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (22) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (23) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (24) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (25) : $1/[\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (26) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$
- (27) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (28) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (29) : [Valor Unitário R\$/m²] = $b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$
- (30) : $1/[\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (31) : $1/[\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$
- (32) : $1/[\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b_2 \cdot \ln([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$
- (33) : $\ln([\text{Valor Unitário R}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \ln(\text{Área Total m}^2) + b_2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(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) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b_3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b_4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(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 :

• 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\$/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



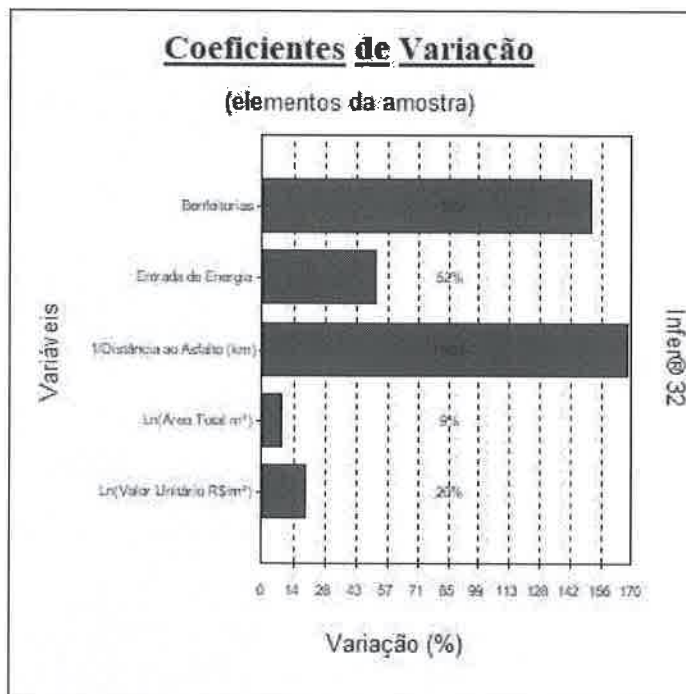
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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



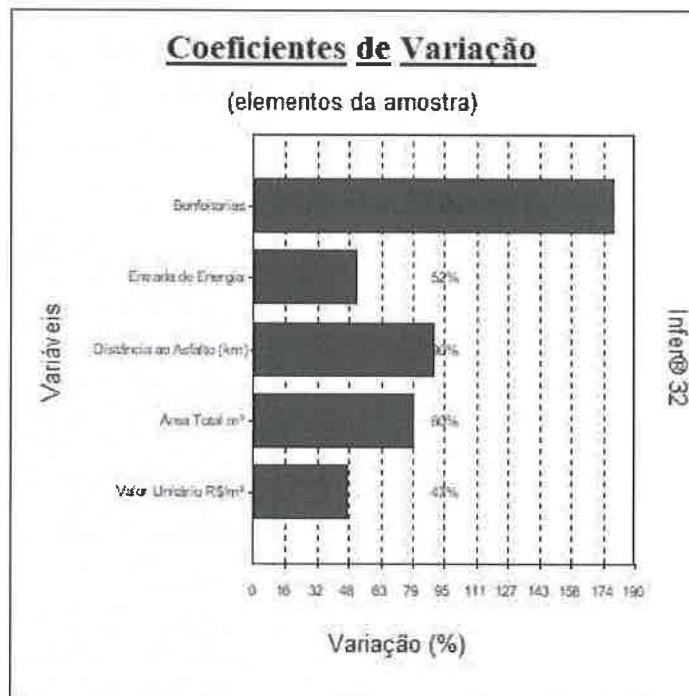
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

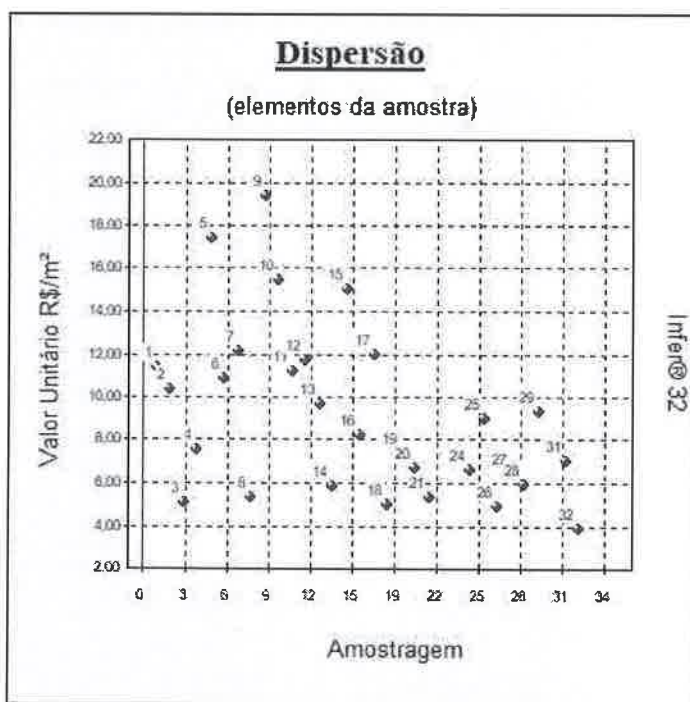
Gerência de Bens Imóveis

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

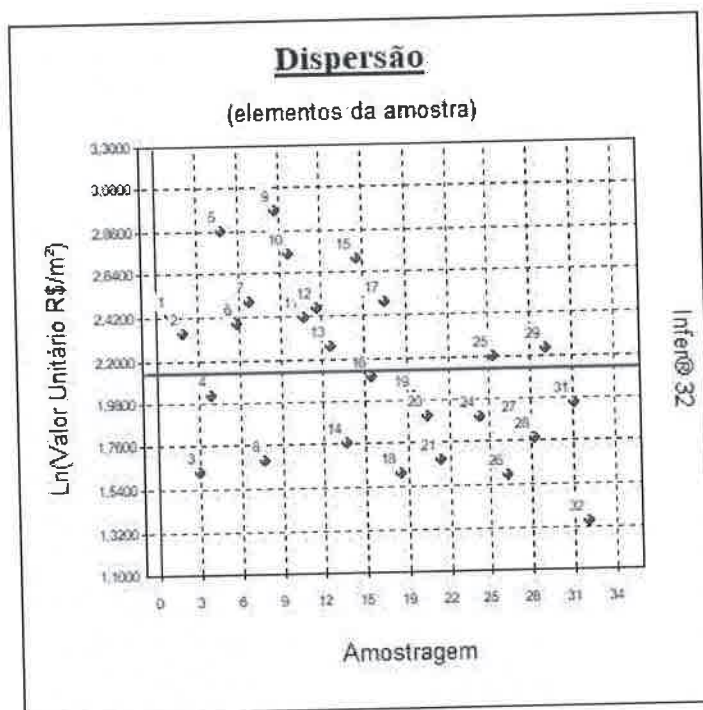


Tabela de valores estimados e observados

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

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	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 %



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

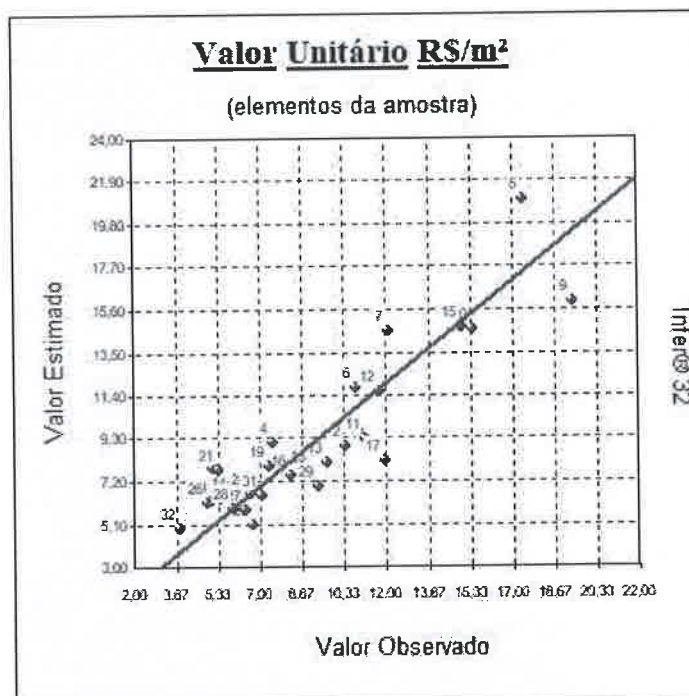
(48) 3665-1751 / 3665-1743

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 m²	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\$/m²	Área Total m²
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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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\$/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 :



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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\$/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 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 m²	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



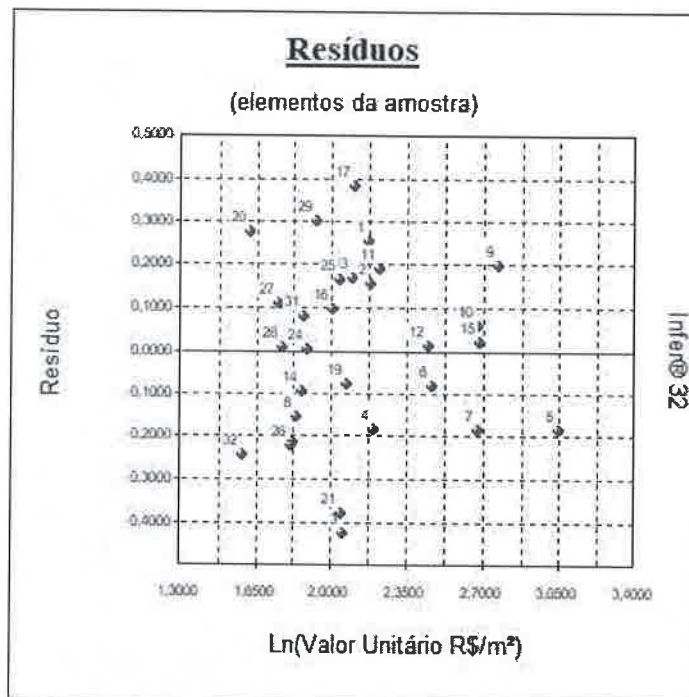
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

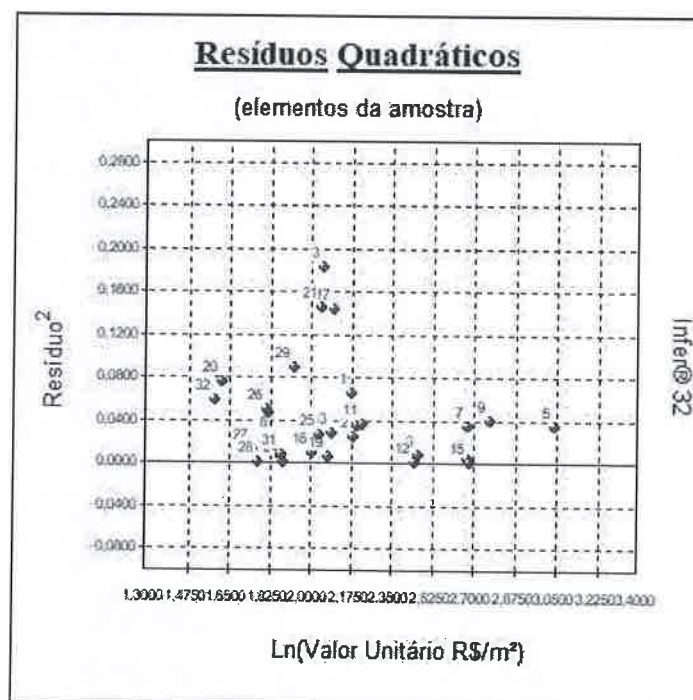
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(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 $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2])$.

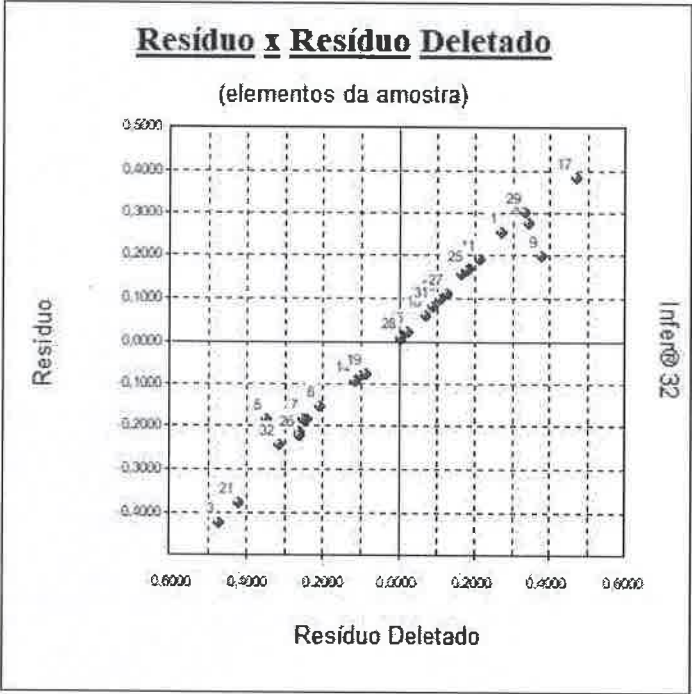
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,2759	0,0487	1,1502	1,1990
2	0,1683	0,0506	0,6908	0,7188
3	-0,4712	0,0430	-2,0617	-2,1642
4	-0,2414	0,0498	-0,8348	-0,9502
5	-0,3442	0,0490	-0,8350	-1,1395
6	-0,1025	0,0514	-0,3681	-0,4080
7	-0,2503	0,0497	-0,8252	-0,9623
8	-0,2069	0,0503	-0,6963	-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

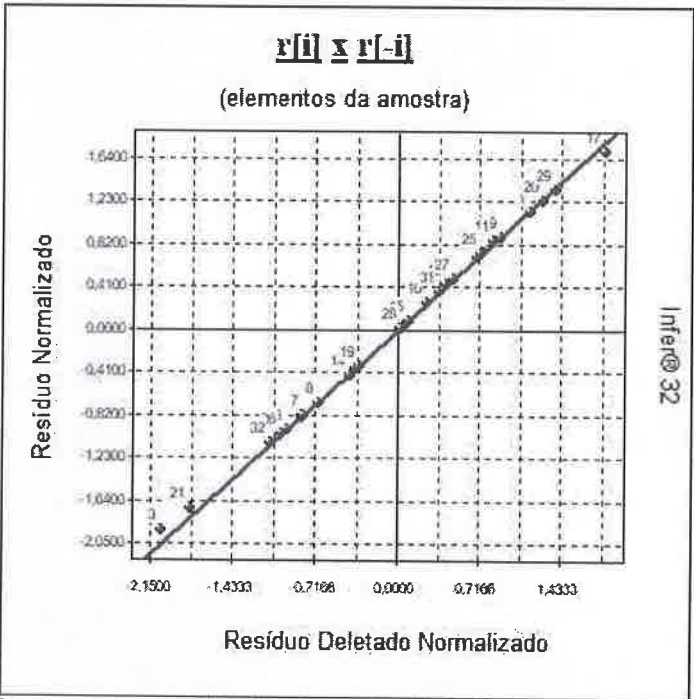


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

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.



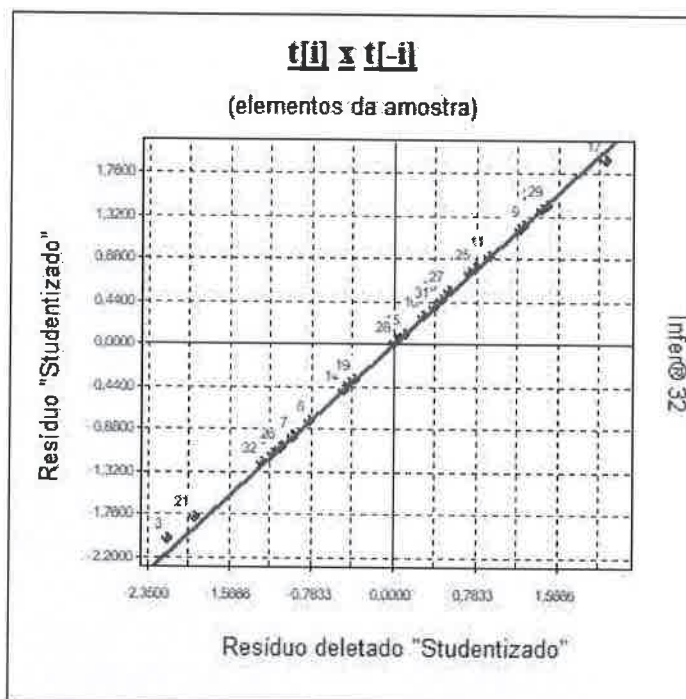
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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	: 5,2340x10 ⁻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 : $-5,3811 \times 10^{-5}$

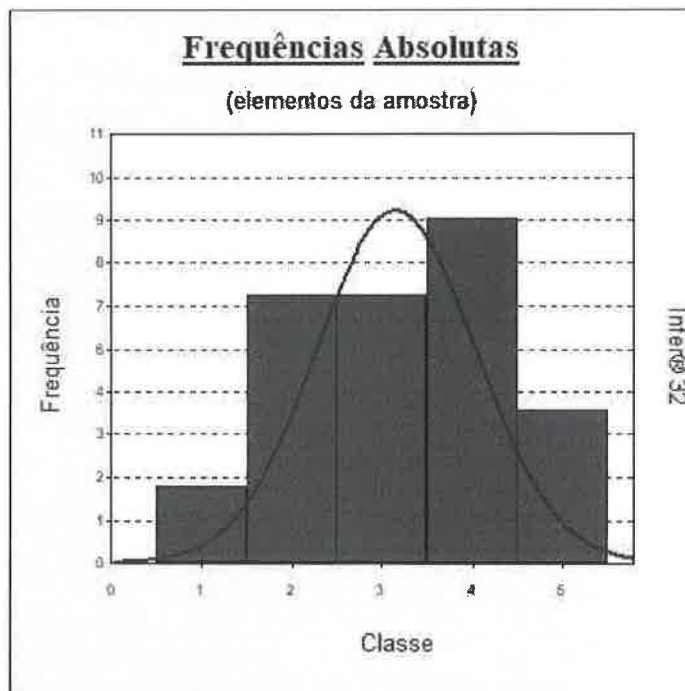
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1874	0	0
Curtose	-3,0318	0	Indefinido

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

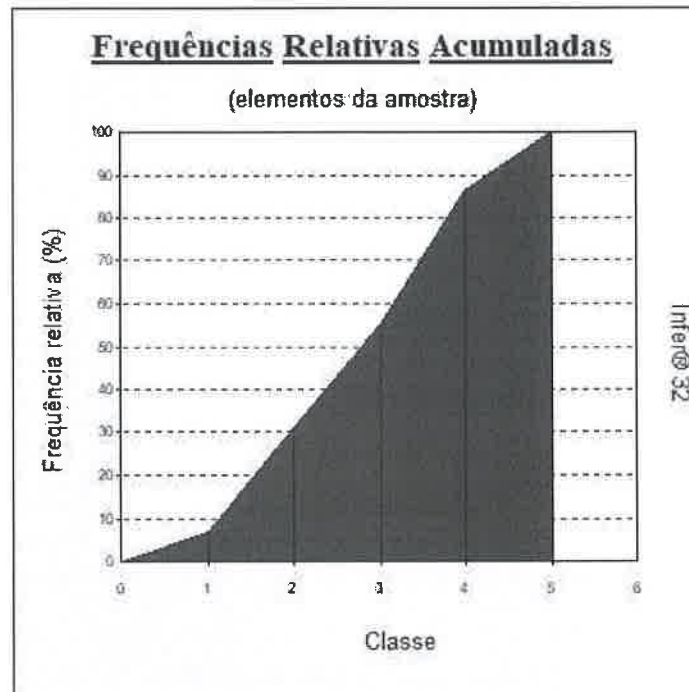
Gerência de Bens Imóveis

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

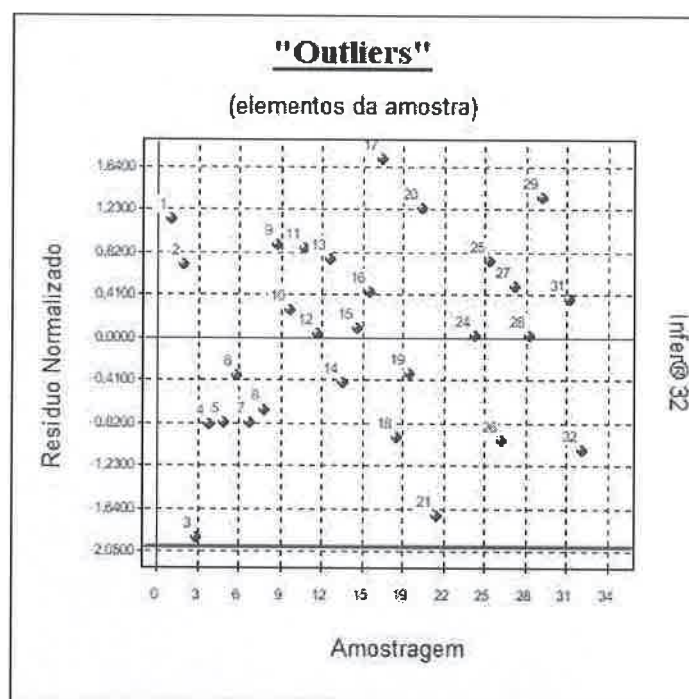
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(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

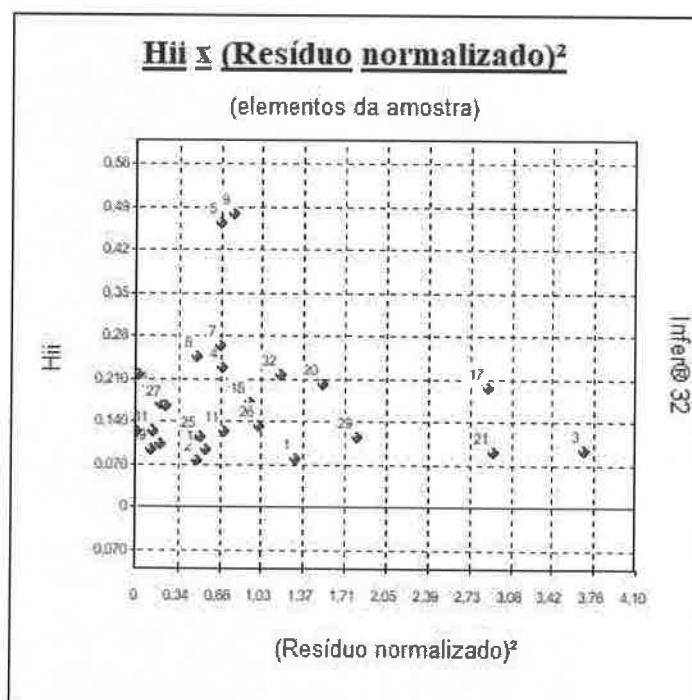
(48) 3665-1751 / 3665-1743

15	$5,6099 \times 10^{-4}$	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.

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

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 %)



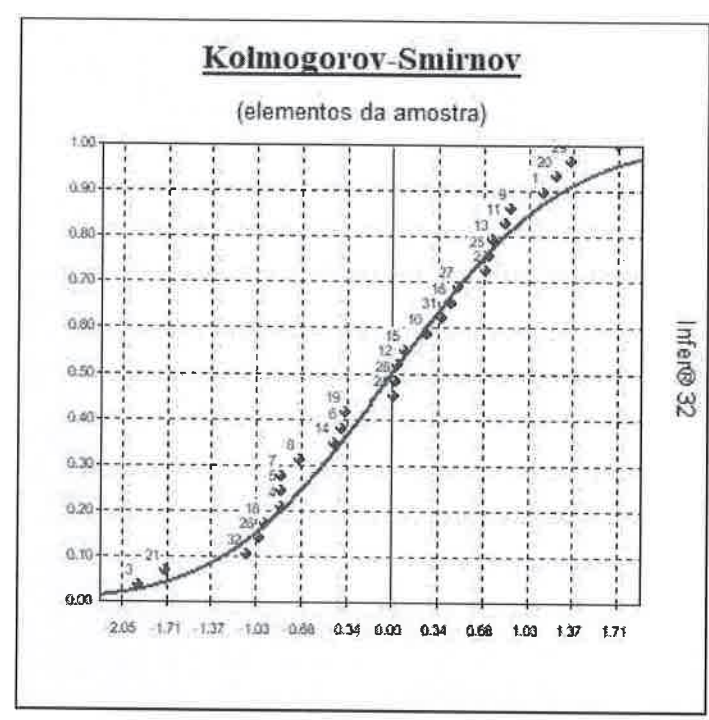
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

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

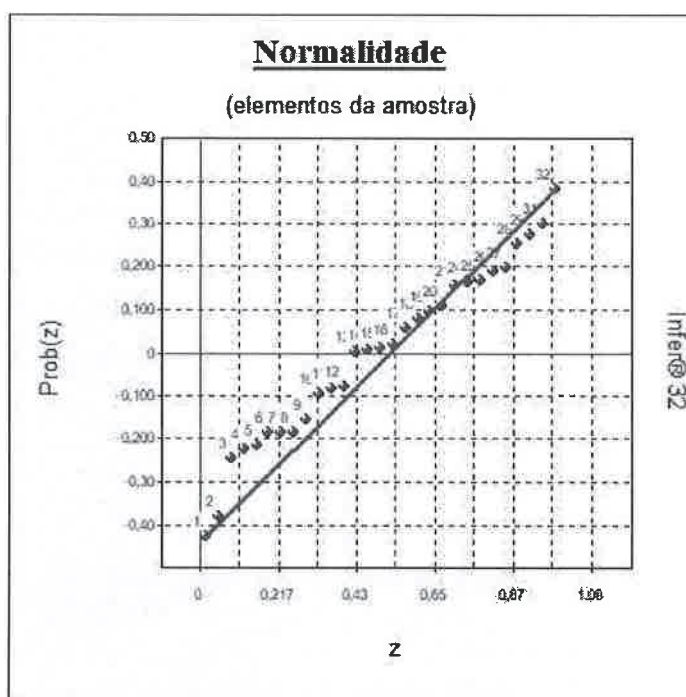
(desvios em torno da média)

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)





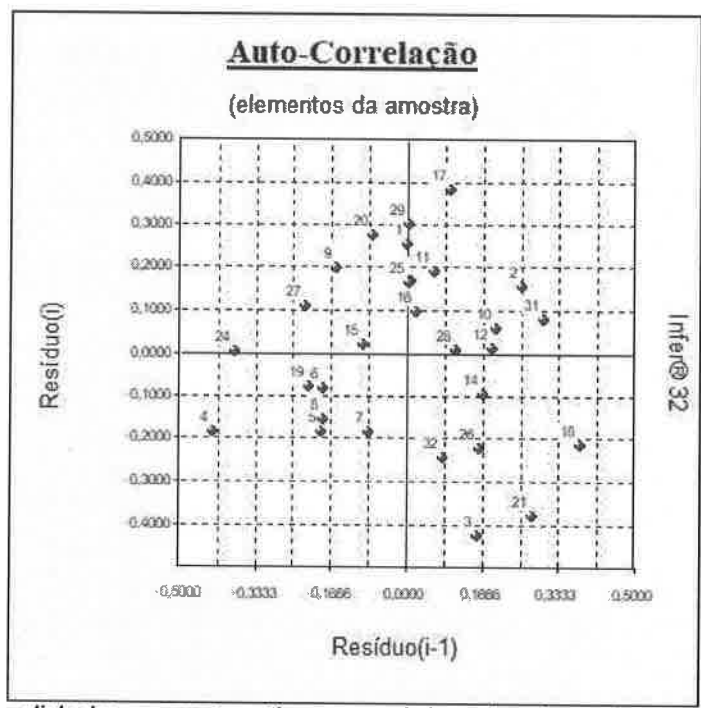
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis

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 :



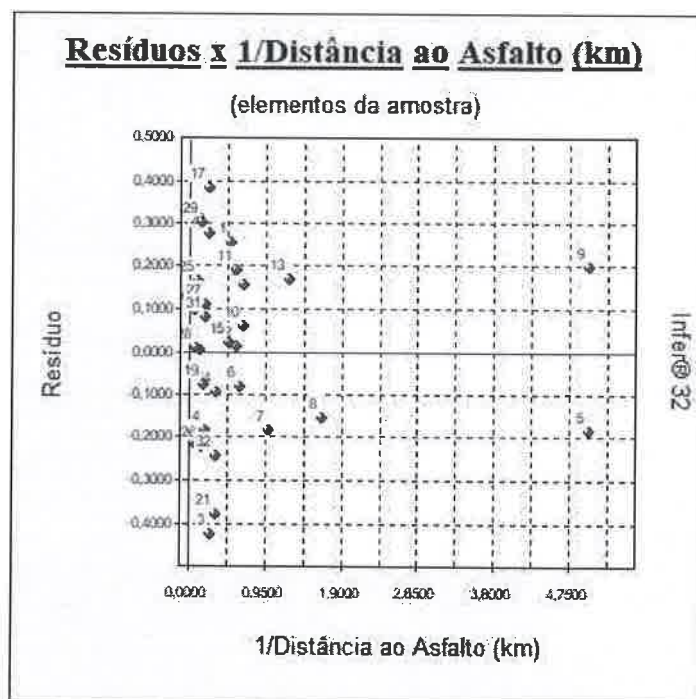
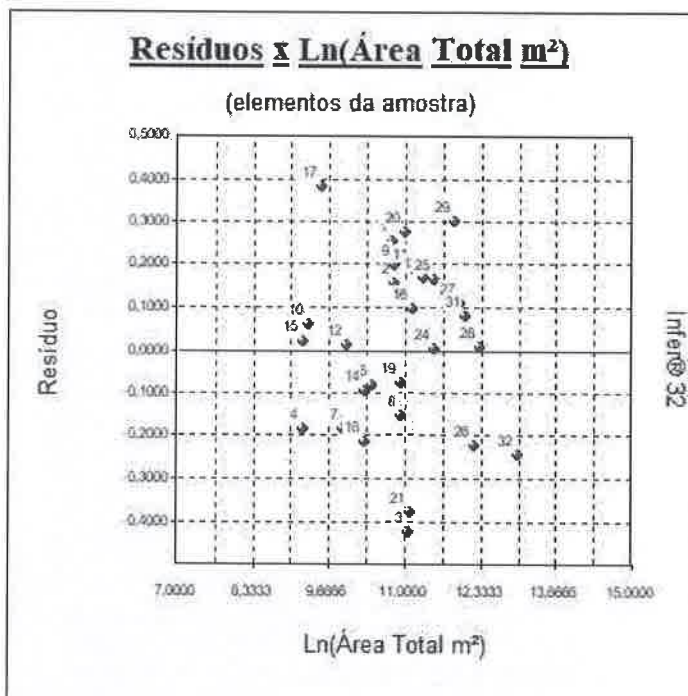
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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





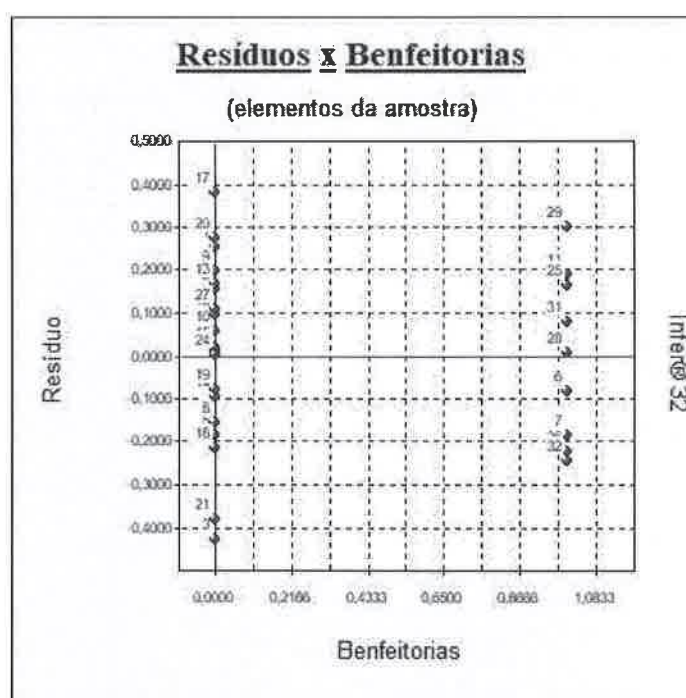
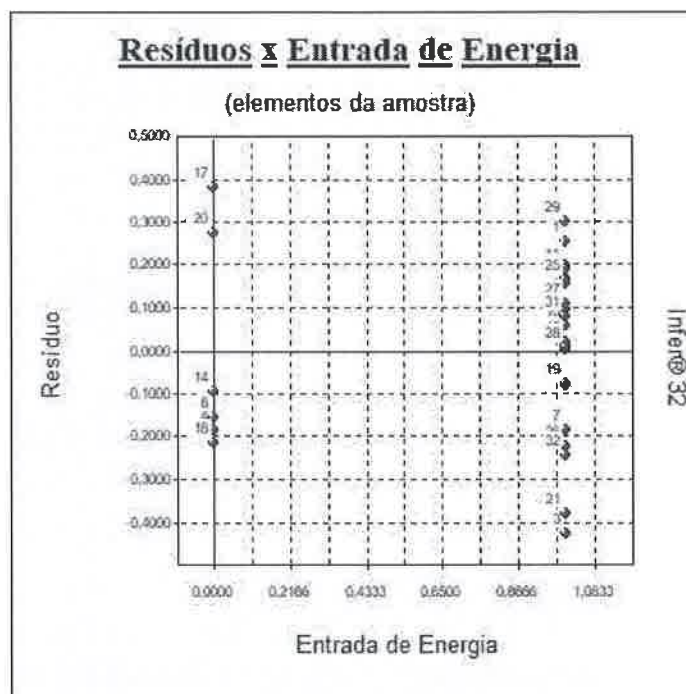
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-C - Biguaçu- SC - 69-76



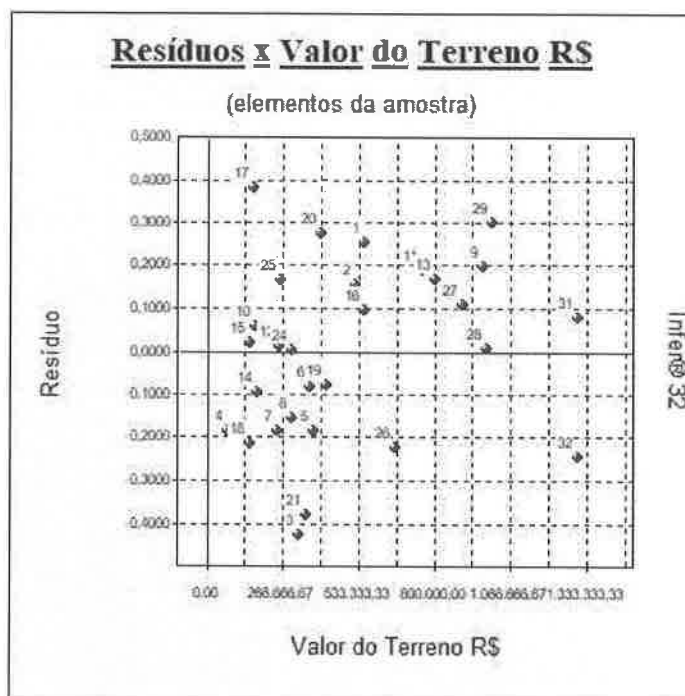
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m²	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 $2,0951 \times 10^5$, 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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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\$/m²)	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 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.*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 m²	-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%

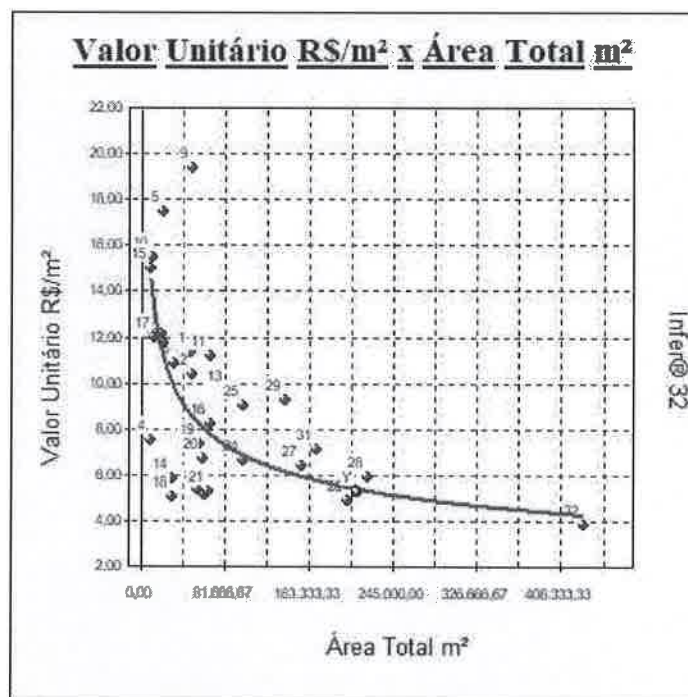
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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



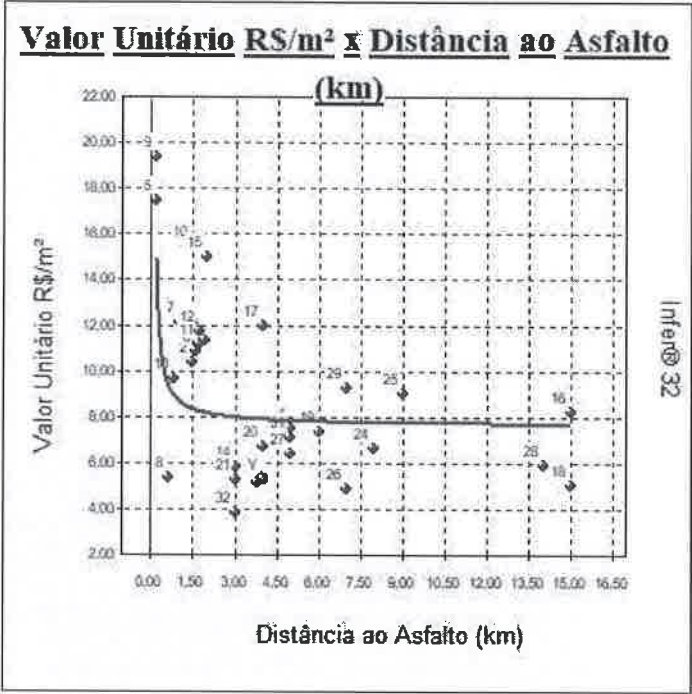


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



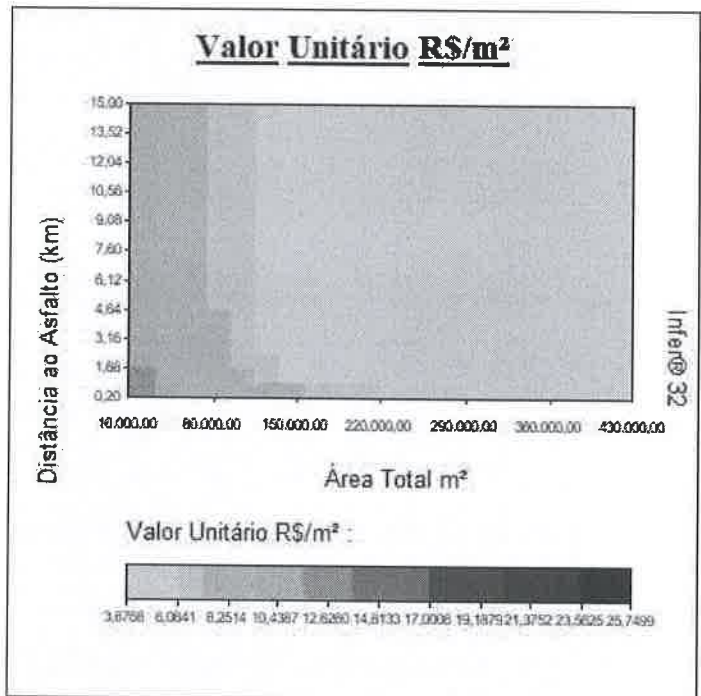
Curvas de Nível

- 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)

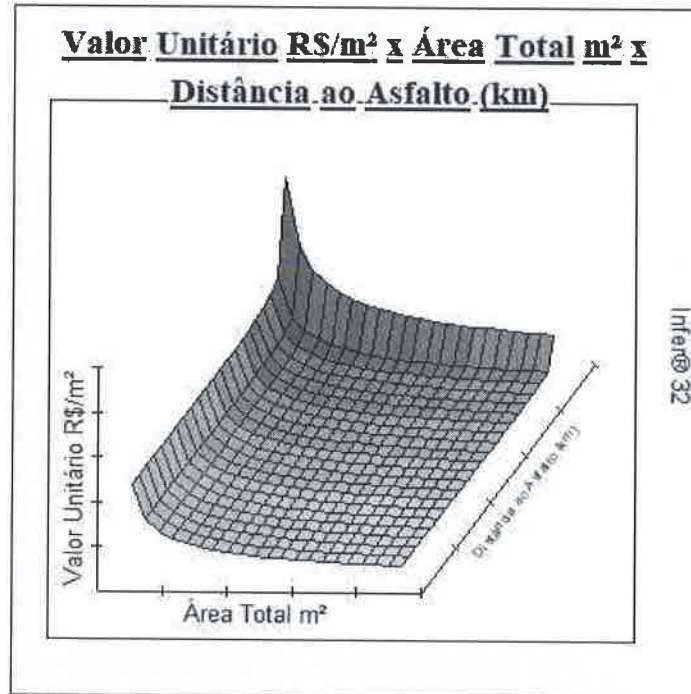
- Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total m² = 53125,2877
 - Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
 - Entrada de Energia = 0,7931
 - Benfeitorias = 0,3103

- 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 Doadada: 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

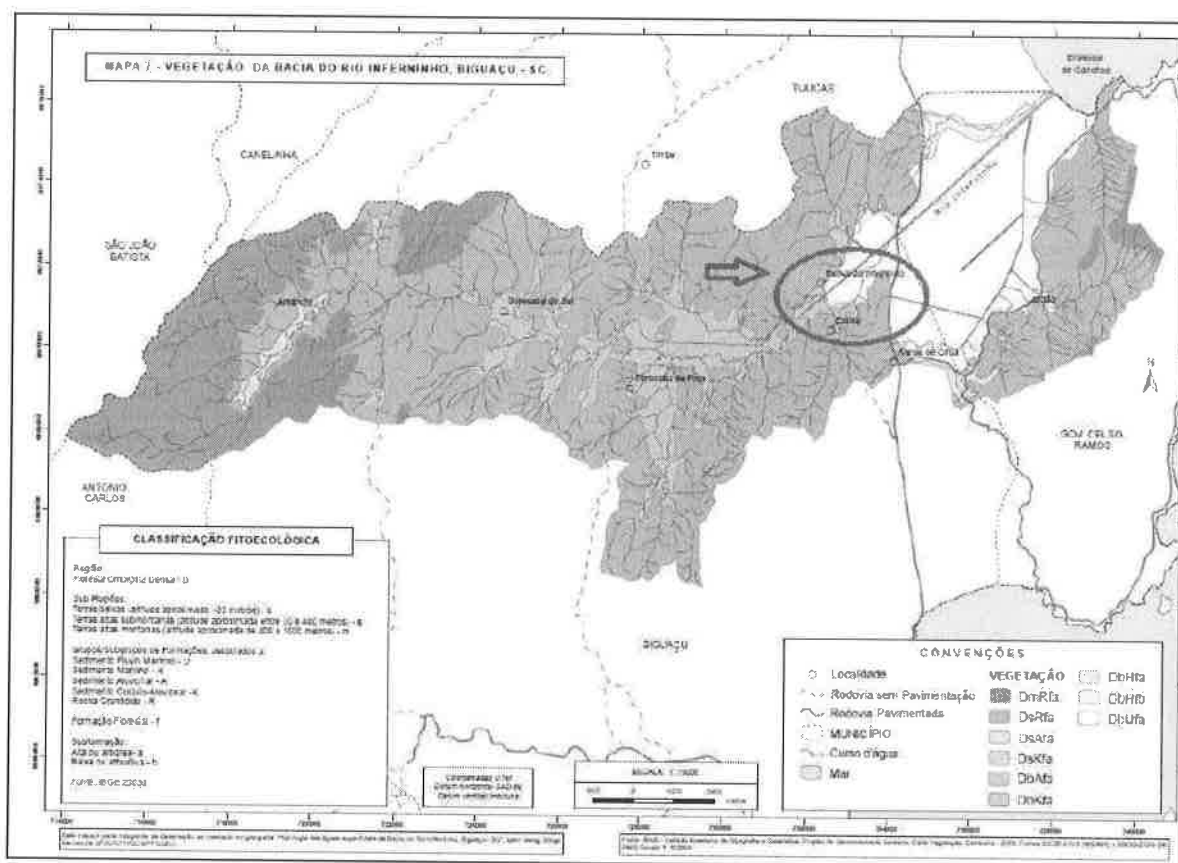
Gerência de Bens Imóveis

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 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.

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





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

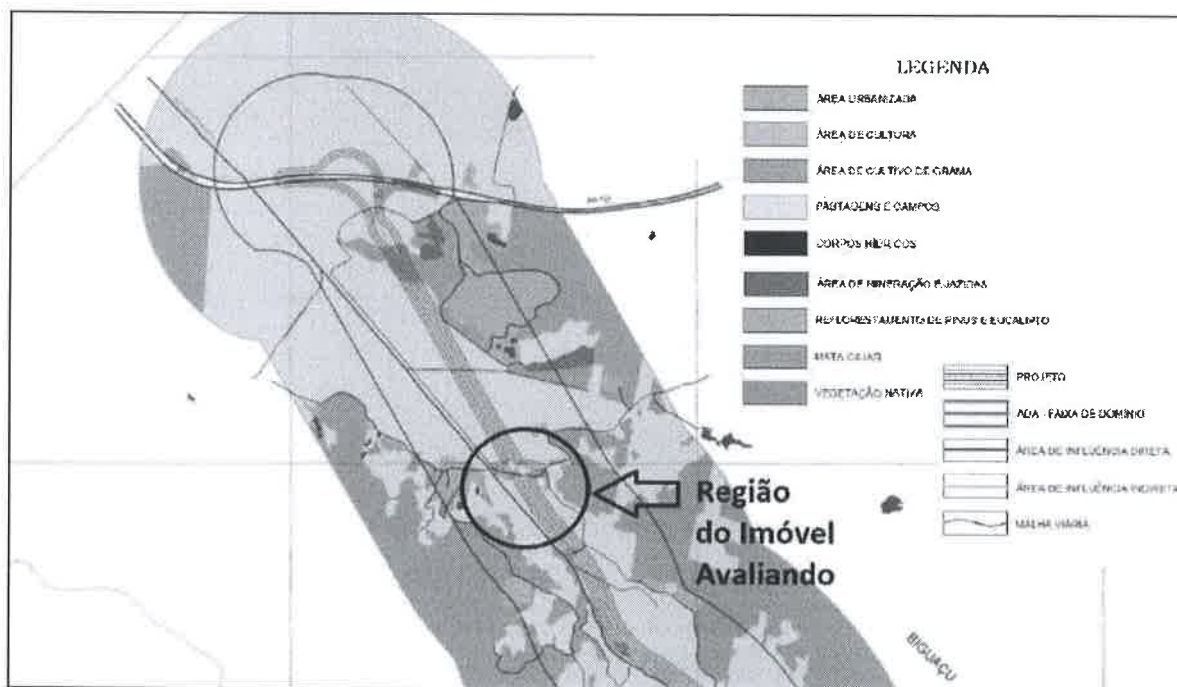


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

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.

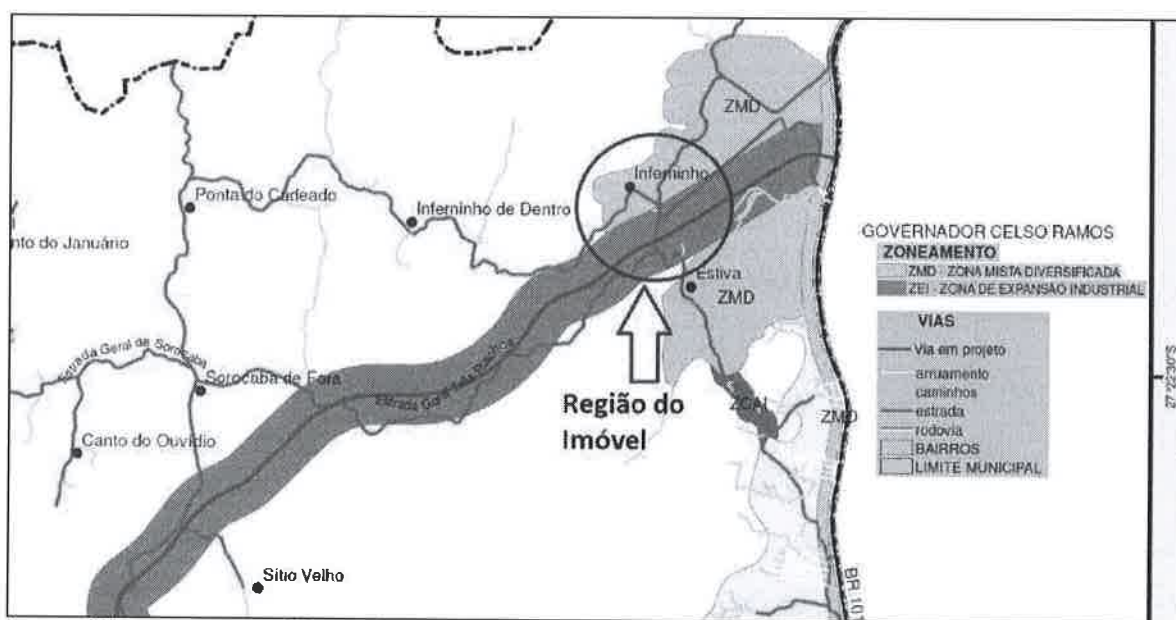


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)



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										
	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	1/8 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 COMERCIO 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:

- Matrícula de nº 22.467 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.
- Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;
- CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.106.681.733-6
- NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.936.371-4;
- Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;
- RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;
- 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 m²	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%

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3178$

Variável	Coeficiente	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%

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8569$

Variável	Coeficiente	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.**

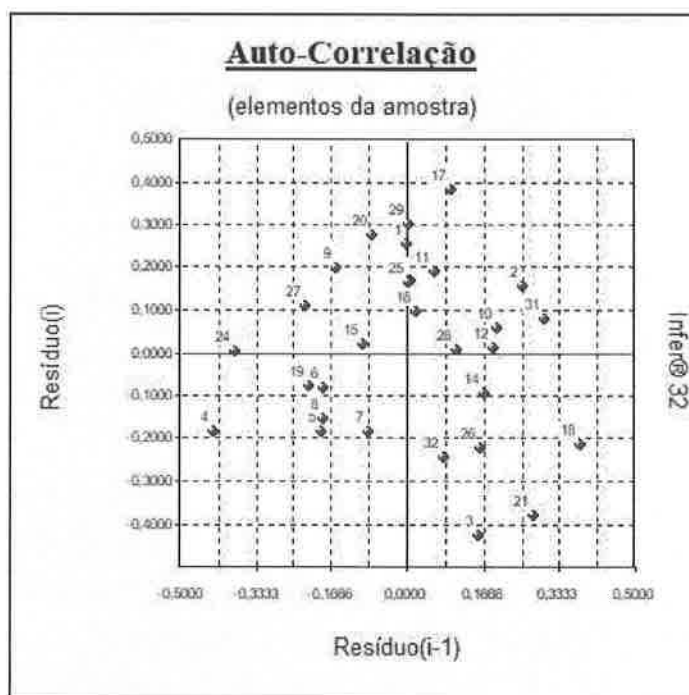


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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:

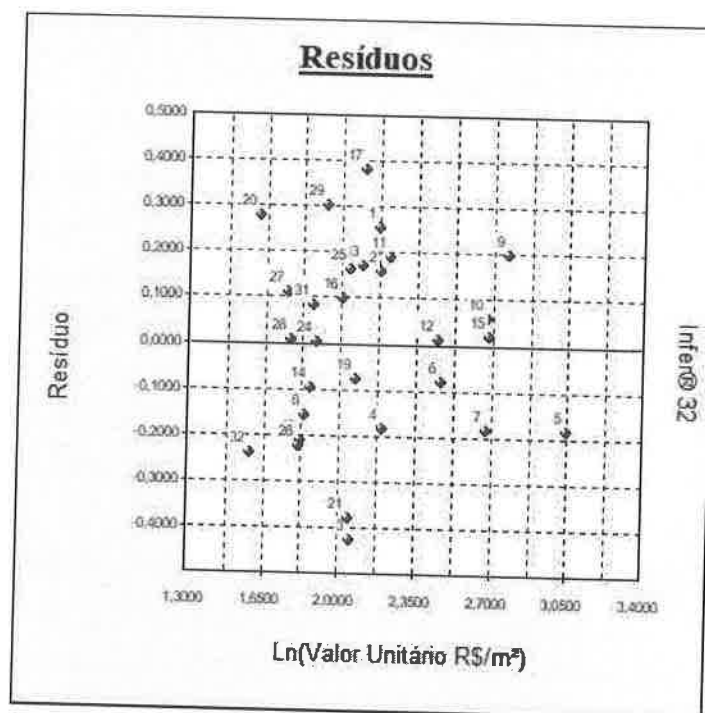


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.



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:

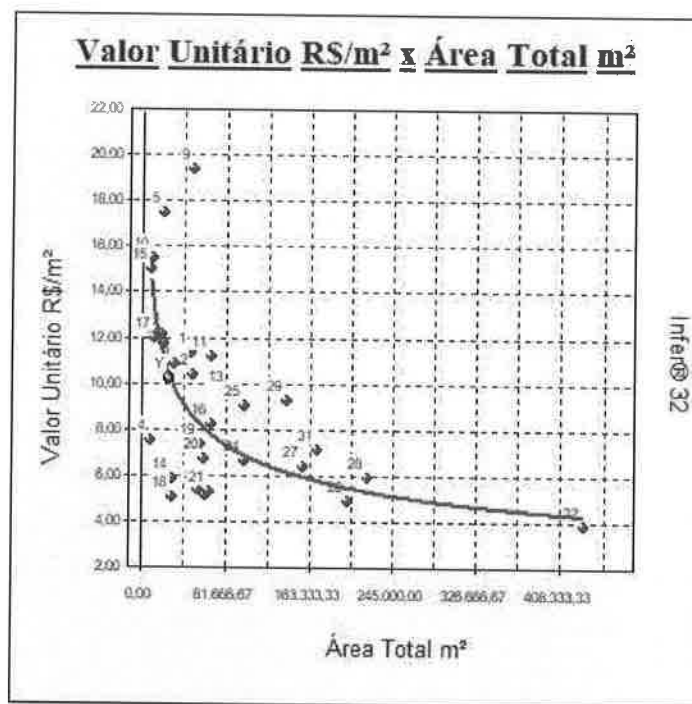


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno



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

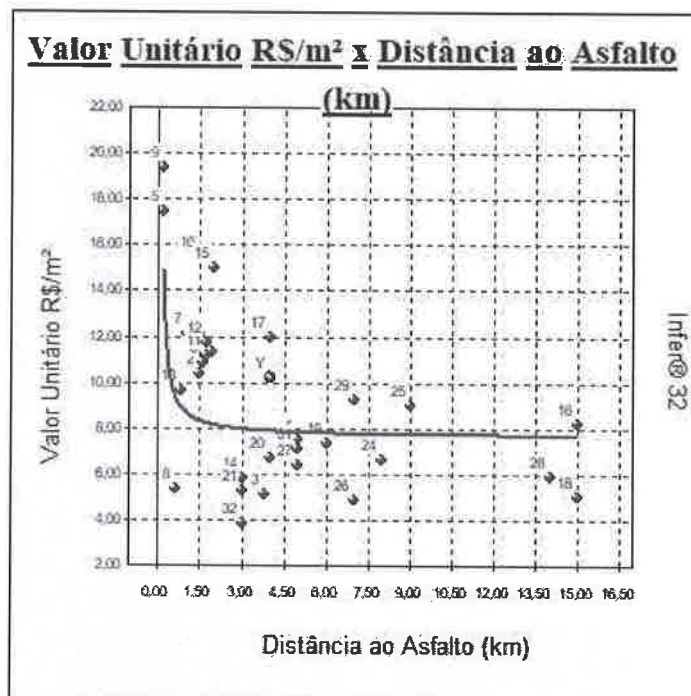


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Distância ao asfalto (km)

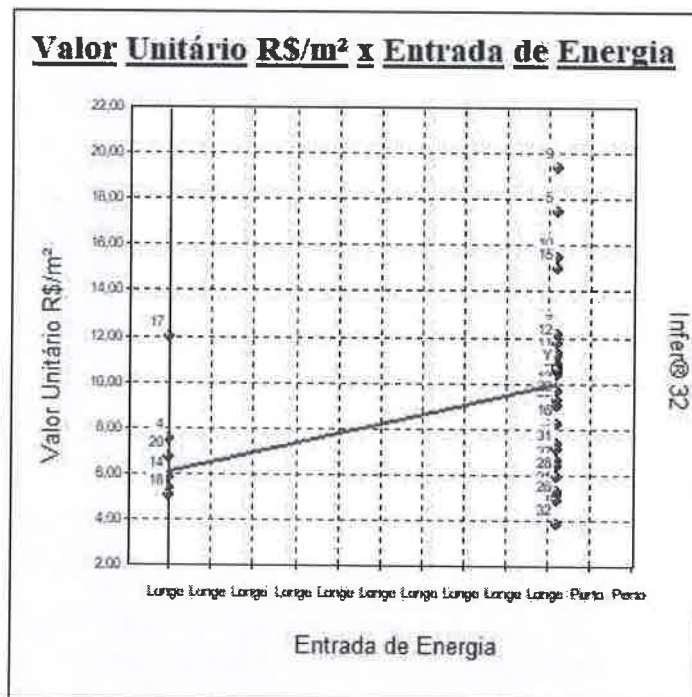


Gráfico 05 – Valor Unitário (R\$/m²) x Entrada de Energia.

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 20-78



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

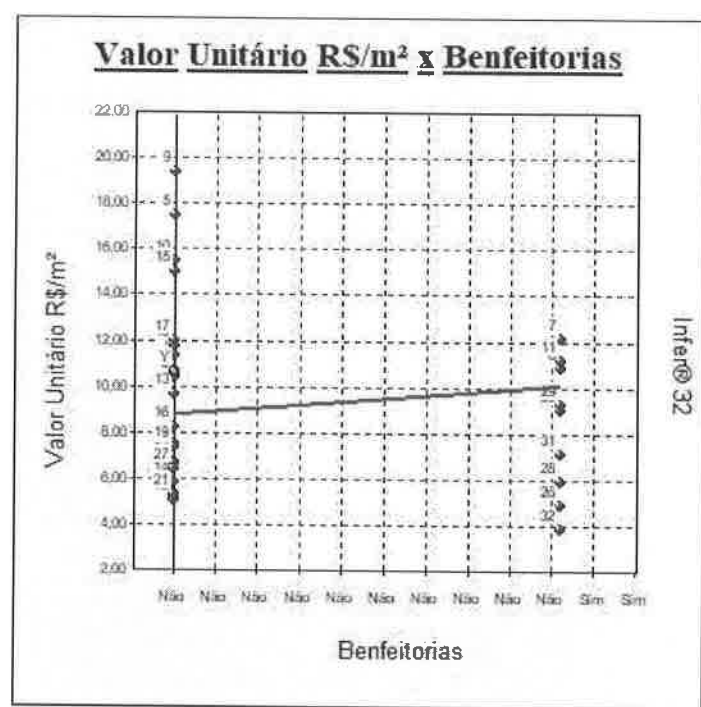


Gráfico 06 – Valor Unitário (R\$/m²) x Benfeitorias

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\$/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 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

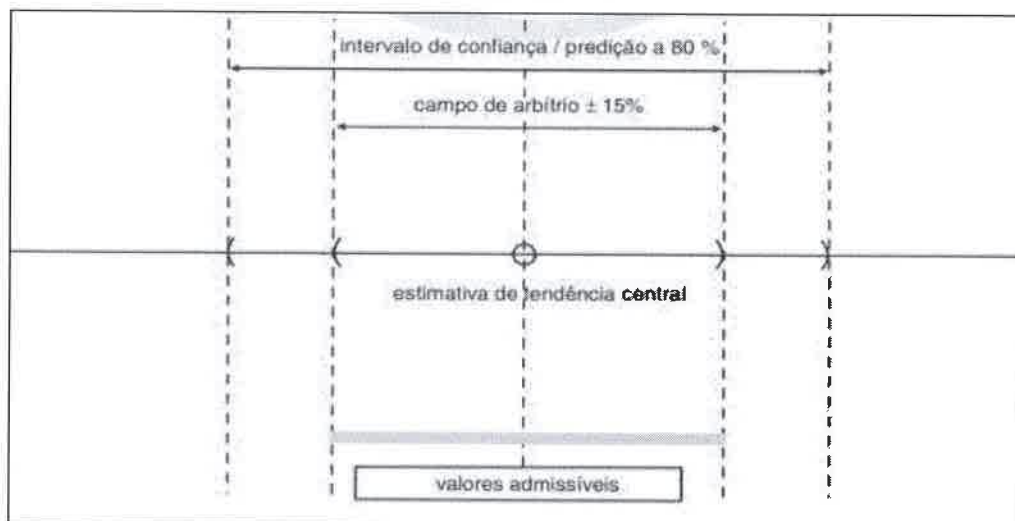


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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

$$VT = 6,68/m^2 \times 100.958,85 = R\$674.042,58$$

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: $7,69/m^2 \times 50.041,15 = R\$ 384.907,97$;

Estimado: $8,40/m^2 \times 50.041,15 = R\$ 420.278,45$ (Amplitude de 17,54 %);

Máximo: $9,17/m^2 \times 50.041,15 = R\$ 458.899,24$.

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.

Logo: $\text{Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(7,39-6,04)}{6,68} \times 100\% = 20,12\%$

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 – 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 – Fundos do terreno.



Figura 03 – Vista geral do terreno.



Figura 04 – Limite do terreno.



Figura 05 – Vista geral.

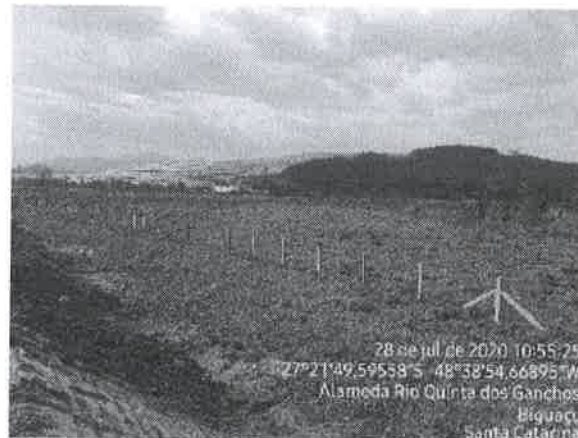


Figura 06 – Vista geral.

ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

Lauda 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



For further information, access <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1365-3113.2018.06448.x>
information code: 7FC4C8B7-28A5-3C5F54293610



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 002.560.610-76

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 INÓVEIS

物是道一理之理也。故曰理也。

DEL MARSHALLI SUDAN DI AZIONE
OFICIAL
TOMAS DE ALBUQUERQUE

FW 154

1600-1700

Número nº 22.487 (vinte e dois mil, quatrocentos e sessenta e sete) Data 26 de janeiro de 2010.

IDENTIFICADO: JOÃO HAVEL Um terreno situado neste Município, no lugar Estiva, com a área superficial de 150.000,00m², com as seguintes misturas e confrontações: ao Norte, mede 685,20 metros e confronta com terras dos Proprietários Ed Vandy de Sand e sua esposa; ao Sul, mede 501,41 metros e confronta com terras de Luiz Marcolino, neste local a estrada geral do Infâmio passa acima ao Leste, com a extensão de 429,96 metros confronta com terras de Francisco Vieira e com uma linha sinuosa da margem esquerda do Rio Vau do Interlino, e ao Oeste numa extensão de 367,61 metros e confronta com o Canal do DNOS, Cadastro no INCRA sob nº 950.106.881.733-9, e na Receita Federal sob NIFR F 938.571-4.

PROPRIETÁRIOS: EDI VANDY DE SAND, brasileiro, comerciante, portador de Carteira de Identidade RG nº 127.620-8-SP/SPSC, inscrito no CPF/MF sob nº 082.554.559-72 e sua esposa ARGERNIA BROERING VANDY DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 127.620-8-SP/SPSC, inscrita no CPF/MF sob nº 593.494.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, arrolados e vigentes da Lei nº 5.151/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de dezembro, 444, Flor da Nácora, São José, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: registro nº R-2-14.703, a fls. 32, do livro nº 2-C, datado de 18 de fevereiro de 2003, desta Ofício.

A ESCRIVÃO:

R-122.462. Bepelo, 06 de janeiro de 2010. **TRANSMITENTES:** EDI VAND DE SANDI, e sua esposa ARIZMARA BROGIANI VAND DE SANDI, arrolados e devidamente qualificados, representados por OAB/RJ inscrita no CPF/MF sob nº 796.611.964-3, com endereço profissional a: Rua Rio Branco, nº 01, 1º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, desta Comarca, do Tabelião Airton José dos Santos, a fl. 205, do Livro nº 081-E, em 07/10/2010, a Substituição lavrada no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fl. 50, do Livro nº 9.183, em 21/10/2010. **ADQUIRENTE:** OX ESTALEIRO S.A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob nº 11.198.2420001-88, com sede na Rua Mauro Ramoa, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bentes Jurema, arrolado e devidamente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fl. 47, do Livro nº 9.183, em 21/10/2010. **TÍTULO DA TRANSMISSÃO:** compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada no Cartório dos Juizes de Direito da Comarca desta Comarca, nesta Cidade, do Tabelião Airton José dos Santos, as fls. 003 a 030, do Livro nº 083-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, do Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no nº 155, nas folhas 001/001-v, datada de 26 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 912.000,00. **OBSERVAÇÃO:** A Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Área de Reserva Legal, conforme Lei nº 32.009/00inf, correspondente a 20% do imóvel obedece de presente Tabela rural por compensação sobre o imóvel obedece da Metragem 18.009,9, a qual encontra-se inserida nas Áreas de Reservas Florestais Legais Averbadas sob nº.: AV-18-069 (referente a 21.029,05m²) e AV-18-065 (referente a 19.029,99m²), a fl. 129, do Livro nº 2-CW, deste Ofício, conforme cita a Averbação nº AV-14-703, a fl. 82, do Livro nº 2-CW, deste Ofício, e que a Adquirente tem ciência da citada Área de Reserva Legal. Enrolamento: R\$ 54,00, taxa de Inscrição: R\$ 1,00. **PROTÓCOLOS:** prenotados sob nºs.: 59.971 e 59.965, pgs. 82 e 84, do Livro nº 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente. **A CREDENTE:**

R2-22.467. Bigaçu, 18 de Junho de 2010. PERMUTA SEM TORNIA. TRANSAGENTES: OSEY, ESTALEIRO S/A. Sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF nº 06.11.119.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, nº 1450, sala 02, Centro, Florianópolis, neste Estado; representada por Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 32.808-0AB/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 556.534.547-88, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 162, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/12/2009, na 1ª. Ofício de Notas da Cidade e Comércio do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 9183, fls. 85, AB. ADOQUINTE: SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ/MF nº 02.551.351/0001-15, com sede na Rua da Cidadela, 4600, Bairro Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abreu, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG nº 0111538257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF nº 049.185.095-91, residente e domiciliado na

Cadence

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.

Fone: (48) 3285-9856 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: <http://www.ribigua.com.br>

Página: 113
15/05/2020

15/05/2023

Documentos Assinados Digitalmente por Letícia Saraiva



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 endereço eletrônico: www.sistema.com.br/validacao
Informe o código: 7540000F-2A1A-905F04292E1D



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

Documento Assinado Digitalmente por Legimara Siveira

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 22.467. 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 Excmo. 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 000692, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado.

TÍTULO: permuta sem taxa. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as 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 Tiquirinhas, com a área superficial de 205.965,00m², 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 16.567 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência 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 Especiais, 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 Especiais, 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 isenta 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 158/99, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: sento: Selo de Fiscalização sento. **PROTOCOLADO** sob nº 81.467, do livro nº 01-L, datado de 18/05/2010. O Oficial: *[Assinatura]*

(Mauricio Passala)

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) 3295-8855 - 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://portal.cartorio.org.br/portal/verifica>
informando o código 7F04C86F-2A45-905F04293810



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: 002.500.810-76

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 readaptação 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.



Proter, assinado
Público em Santa Catarina
Sem Digital na Procuradoria
FFS48904-FSLP
Certificado de Registro de Imóveis
sato.fisc.jus.br

Documento Assinado Digitalmente por Linamar Silveira

Emolumentos:

01 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 288, Sala 501, Ed. Alcantara Business
Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8856 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: <http://www.ribigua.com.br>

Página 3/3
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.cartas.com.br/validacao>
Informe o código: A1925A00-708B-76D08E2A0268



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
ISG: 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 registroimoveis.catarina.sc.gov.br/validacao
Informe o código: FCAT/600-8148-004283730778



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. Aloântara Business Center,
Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8856 - E-mail: nibigua@nibigua.com.br - Site: <http://www.nibigua.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

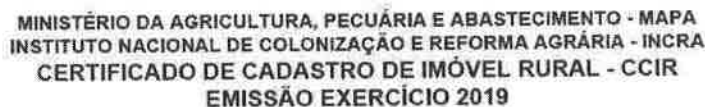
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Diretoria de Gestão Patrimonial

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

2ª VIA - PAG: 1 / 1

[illegible]

Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 36-78



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

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

[illegible][illegible]

Laudo de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 37-78



Diretoria de Gestão Patrimonial

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

[illegible][illegible]



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hipótese	Fundo imobiliário (matrícula/registro)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura (m)	Distância ao loteamento (metros)	Energia Potencial	Relevância	Foto/Localização
13	Imóvel rural, área de 92.102,07 m², situado no município de São José do Rio Negro, Estado de Santa Catarina.	Fundo 48 1963-4171	Tratado de Arvoredo de governador Carlos Rambo. Um quilômetro mais ou menos da BR-101, Setor 2000m, 2000m, 2000m.	Venda de exploração florestal, localização e topografia para aproveitamento industrial, a 800m da BR-101, localizada na R. Antônio Carlos GOMES-RODRIGUES, com 194.100m de 02155,07m².	600.000,00	92.102,07	9,02	0,00	sim	140	
14	Imóvel rural, área de 26.000,00 m², situado no município de São José do Rio Negro, Estado de Santa Catarina.	Comunidade Florestal 1954	Localizada no bairro Santa - Epitáfio/SC	Área com 26.000,00 m² de 1954. Terreno com aproveitamento florestal e meio de Paulo e 7 hectares e meio de Mata Atlântica, com Cadeia, Pinheiro, etc. Para quem busca um lugar em meio à natureza.	175.000,00	26.000,00	5,00	5,00	não	140	
15	Imóvel rural, área de 10.000,00 m², situado no município de São José do Rio Negro, Estado de Santa Catarina.	Comunidade Florestal 1954	Terreno - Tijucas	Venda de 10.000,00 m² em Tijucas - 1-0213	150.000,00	10.000,00	15,00	0,00	sim	140	

Elemento	Hipótese	Fundo imobiliário (matrícula/registro)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	Altura (m)	Distância ao loteamento (metros)	Energia Potencial	Relevância	Foto/Localização
16	Imóvel rural, área de 57.000,00 m², situado no município de São José do Rio Negro, Estado de Santa Catarina.	Matrícula 43 9468 0722 1904/02	Palma Maria, Caramuru	Área de 57.000,00 m² de 1904. Fato especial com finalidade de recreio e lazer, com piscina, churrasqueira, energia elétrica, área arborizada, lugar muito valorizado. - O terreno possui uma mata para reflorestamento. - Possui projeto pronto para construção de 100m² de 24 horas. Terreno arborizado, com boa localização e muito água de captação e distribuição.	150.000,00	57.000,00	12,1	15,00	sim	140	
17	Imóvel rural, área de 13.690,00 m², situado no município de São José do Rio Negro, Estado de Santa Catarina.	Fundo Machado 1480 00178-0722	Localizado no bairro de Machado em Caramuru/SC, localizada mais que se encontra o São Fernando Manoel da Silva, com 13.690,00 m² de 1480. Localização de 13.690,00 m² de 1480. Localização de 13.690,00 m² de 1480. Localização de 13.690,00 m² de 1480.	Venda de 13.690,00 m² de 1480. Terreno com 13.690,00 m² de 1480. Terreno com 13.690,00 m² de 1480. Terreno com 13.690,00 m² de 1480.	155.000,00	13.690,00	11,99	4,00	não	140	
18	Imóvel rural, área de 30.000,00 m², situado no município de São José do Rio Negro, Estado de Santa Catarina.	Comunidade Florestal 1480 0034-0643 155 10 9604 1343	Localizada em Caramuru no bairro de 1480.	Localizada em Caramuru no bairro de 1480. Terreno com 30.000,00 m² de 1480. Terreno com 30.000,00 m² de 1480. Terreno com 30.000,00 m² de 1480.	190.000,00	30.000,00	5,00	15,00	não	140	



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Reportagem	Fonte Indicação sobre endereço (LBM)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	m²/m²	Distância ao estabelecimento próximo (km)	Uso Próprio	Beneficiário	Fotocópia
18	Reportagem de terreno rural, localizada no município de São José do Rio Negro, Estado de Pernambuco, com área de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	Indicação de Terreno Rural - 480.000,00 R\$ / 40.000,00 m²	Endereço: Saco Grande II, Km 05, nº 4600, Florianópolis - SC	Terreno com superfície e área média de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	10%	NÃO	
20	Reportagem de terreno rural, localizada no município de São José do Rio Negro, Estado de Pernambuco, com área de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	Indicação de Terreno Rural - 480.000,00 R\$ / 40.000,00 m²	Endereço: Saco Grande II, Km 05, nº 4600, Florianópolis - SC	Terreno com superfície e área média de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	10%	NÃO	
31	Reportagem de terreno rural, localizada no município de São José do Rio Negro, Estado de Pernambuco, com área de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	Indicação de Terreno Rural - 480.000,00 R\$ / 40.000,00 m²	Endereço: Saco Grande II, Km 05, nº 4600, Florianópolis - SC	Terreno com superfície e área média de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	10%	NÃO	

Item	Reportagem	Fonte Indicação sobre endereço (LBM)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	m²/m²	Distância ao estabelecimento próximo (km)	Uso Próprio	Beneficiário	Fotocópia
22	Reportagem de terreno rural, localizada no município de São José do Rio Negro, Estado de Pernambuco, com área de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	Indicação de Terreno Rural - 480.000,00 R\$ / 40.000,00 m²	Endereço: Saco Grande II, Km 05, nº 4600, Florianópolis - SC	Terreno com superfície e área média de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	10%	NÃO	
23	Reportagem de terreno rural, localizada no município de São José do Rio Negro, Estado de Pernambuco, com área de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	Indicação de Terreno Rural - 480.000,00 R\$ / 40.000,00 m²	Endereço: Saco Grande II, Km 05, nº 4600, Florianópolis - SC	Terreno com superfície e área média de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	10%	NÃO	
24	Reportagem de terreno rural, localizada no município de São José do Rio Negro, Estado de Pernambuco, com área de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	Indicação de Terreno Rural - 480.000,00 R\$ / 40.000,00 m²	Endereço: Saco Grande II, Km 05, nº 4600, Florianópolis - SC	Terreno com superfície e área média de 57.000 m², sendo 57.000 m² de área rural e 57.000 m² de área urbana.	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	10%	NÃO	



Diretoria de Gestão Patrimonial

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Classificação	Nome Job	Y oula Indicador de risco potencial (1 a 5)	Endereço	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	KKm²	Distância ao aeroporto mais próximo (km)	Energia Potência	Reabilitação	Foto de localização
25	Arquiteto Sérgio 40 204550037 / 42 891217556		Tucas DO - Bairro Terra Nova	Linda terra para criação de gado localizando junto à rodovia Apro. 100.000 de metros quadrados Bombardeiros. Com reserva legal (ART) Casa Paralela com valorizado de R\$ 100.000,00 com paisagem linda (Tela). Campo capim e outros Paisagem de um sítio por dentro do terreno Capim com mangueira para gado Muito para gado, milho, outros A 12 km de K. 100 km de Tucas Tucas DO - Bairro Terra Nova	R\$ 300.000,00	100.000,00	9,00	9,00	400	500	
26	Flaminiotti 4725568035		Terra Nova, Tucas	Linda terra com 200.000 m². Com Água Corrente e Bosque Linda terra para Área de 200.000 metros quadrados	R\$ 300.000,00	200.000,00	4,80	7,80	400	500	
27	Correio Lison Solução Imob 04839097992		ANDRE CARLOS	Grande área localizada na cidade de André Carlos, geografia plana e linda, com vista para o rio e para o mar. Com 100 m² de terreno "Polo" "Industria" "Agricultura" "Pantano"	R\$ 200.000,00	150.769,00	6,42	5,80	400	1000	

[illegible]

Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 41-78



Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Cadastro	Vendedor	Fone Imobiliária/Imob. particular/LIBRE	Possuidor	Descrição	Valor R\$	Área (m²)	R\$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Potência	Beneficiária	Fotografia/Aprovação
31	[FOTO]	(48) 3037-2623 / Fone de 1217666	Rua Garibaldi, Itapira, Campinas, SP/01309-000	Terrão Rural à venda em Itapira TERRÃO PARA FAZER PASSARELA PARA GATO, CANAL, VAZAS, TUBO BRANCO COM 170.000,00 metros quadrados, sendo 132 de mata por 1500 de terreno 117 hectares. Irrigação de açudeiro, % água, CASA DE MACHETE 175 litros de - LITROS POR DIA, APENAS 2 km à cidade.	1.200.000,00	170.000,00	7,06	5,00	100W	SUA	[FOTO]
37	[FOTO]	Jaimar Scatena (48) 3037-2623 / Fone de 1217666	Militado na cidade de Itapira, São Paulo, SP/01309-000	Oportunidade Terrão à Venda em Itapira, São Paulo. Terreno com 4,3 hectares localizados no bairro de São João, apenas 3 km do SC-411, e possui dentro do lote uma linda área de mata com nascente de água doce, para de abastecimento.	1.500.000,00	435.000,00	3,44	3,00	100W	POA	[FOTO]
39	[FOTO]						NULO				



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Lauda 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	[x]Perto	[]Não
3	3,80	[x]Perto	[]Não
4	5,00	[]Longe	[]Não
5	0,20	[x]Perto	[]Não
6	1,60	[x]Perto	[x]Sim
7	1,00	[x]Perto	[x]Sim
8	0,60	[]Longe	[]Não
9	0,20	[x]Perto	[]Não
10	1,50	[x]Perto	[]Não
11	1,70	[x]Perto	[x]Sim
12	1,70	[x]Perto	[]Não
13	0,80	[x]Perto	[]Não
14	3,00	[]Longe	[]Não
15	2,00	[x]Perto	[]Não
16	15,00	[x]Perto	[]Não
17	4,00	[]Longe	[]Não
18	15,00	[]Longe	[]Não
19	6,00	[x]Perto	[]Não
20	4,00	[]Longe	[]Não
21	3,00	[x]Perto	[]Não
«22»	10,20	[x]Perto	[]Não
«23»	10,20	[x]Perto	[]Não
24	8,00	[x]Perto	[]Não
25	9,00	[x]Perto	[x]Sim
26	7,00	[x]Perto	[x]Sim
27	5,00	[x]Perto	[]Não
28	14,00	[x]Perto	[x]Sim
29	7,00	[x]Perto	[x]Sim
«30»	20,00	[x]Perto	[x]Sim
31	5,00	[x]Perto	[x]Sim
32	3,00	[x]Perto	[x]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

Lauda 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

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 45-78



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

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]

Lauda 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) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(6) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(7) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(8) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(9) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(10) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(11) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(12) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(13) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(14) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(15) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(16) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(17) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(18) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(19) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(20) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(21) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(22) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(23) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(24) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(25) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(26) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot 1/[\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$

(27) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(28) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(29) : $[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}]$

(30) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(31) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(32) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot [\text{Área Total m}^2] + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(33) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}] + b4 \cdot [\text{Benfeitorias}]$

(34) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot 1/[\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(35) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot [\text{Distância ao Asfalto (km)}] + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

(36) : $1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = b0 + b1 \cdot \text{Ln}([\text{Área Total m}^2]) + b2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância ao Asfalto (km)}]) + b3 \cdot [\text{Entrada de Energia}]$

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 :
$$[\text{Valor do Terreno R\$}] + [\text{Área Total m}^2]$$

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

Lauda de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 48-78



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

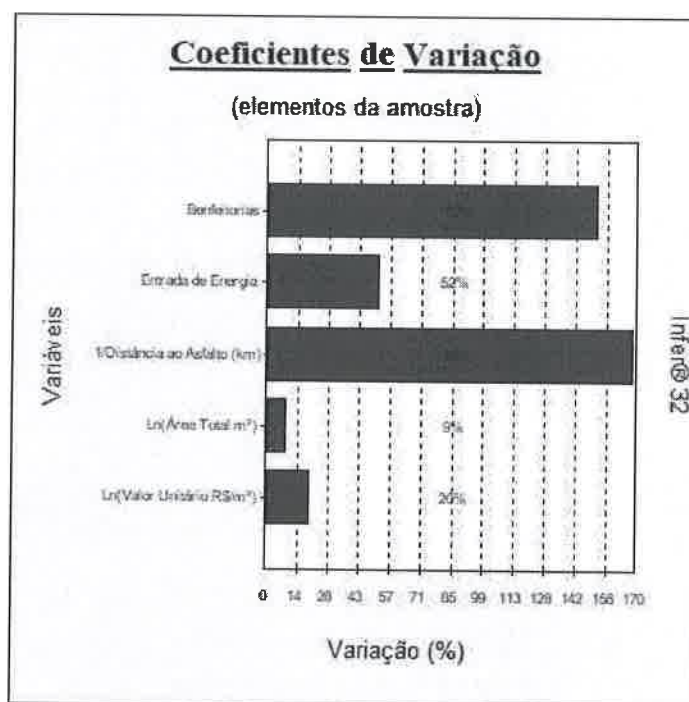
Estatísticas Básicas

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
---------	-------	--------	-------	-------	-----------

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 49-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

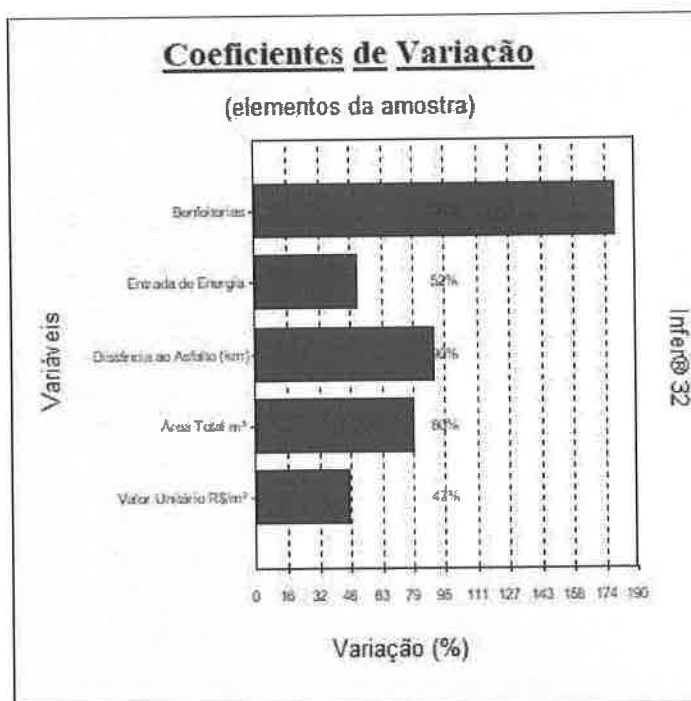
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Variável	médio	Padrão	Mínimo	Máximo	total
Valor Unitário R\$/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

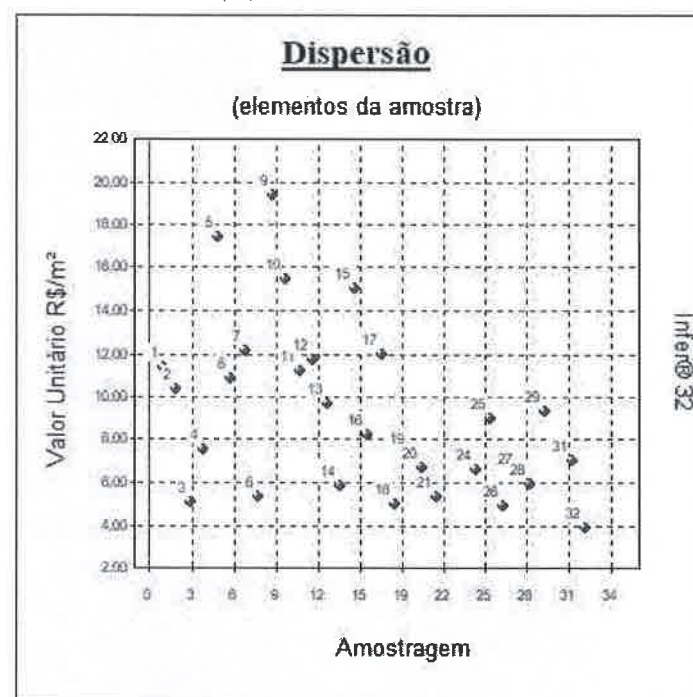


Dispersão dos elementos



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

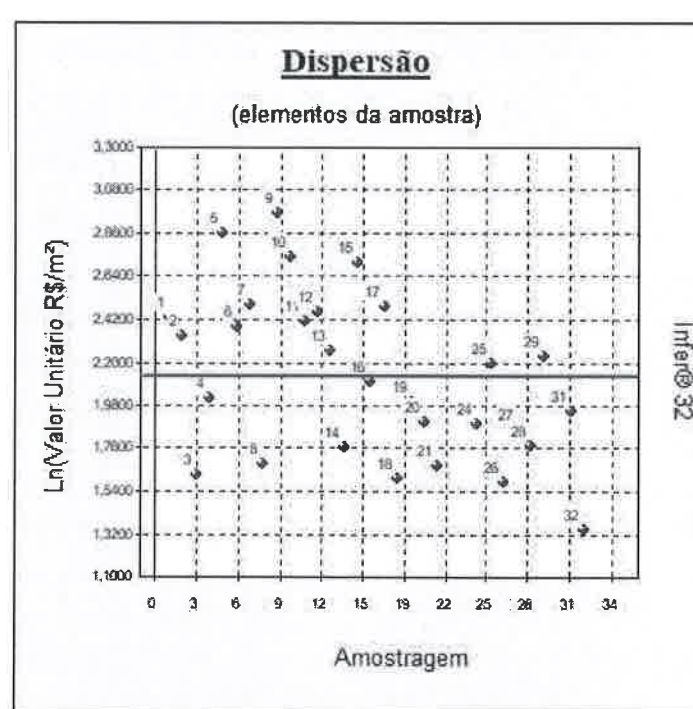


Tabela de valores estimados e observados

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-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

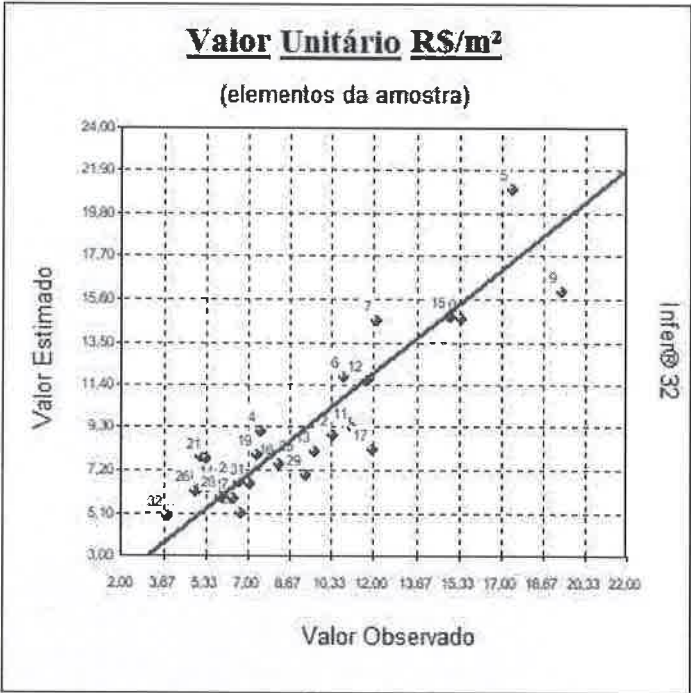


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	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\$/m²	Área Total m²
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 $3,7 \times 10^{-5}\%$

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 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.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 : $t(\text{crítico}) = 1,3178$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	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

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
Área Total m²	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 de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2])$.

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	$6,9678 \times 10^{-3}$
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

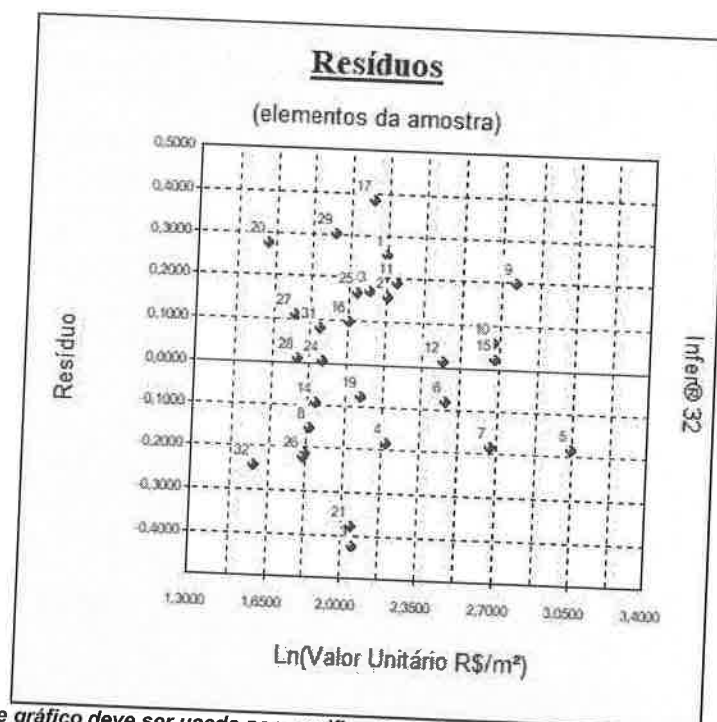
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(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.

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 57-78



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



Gráfico de Resíduos Quadráticos

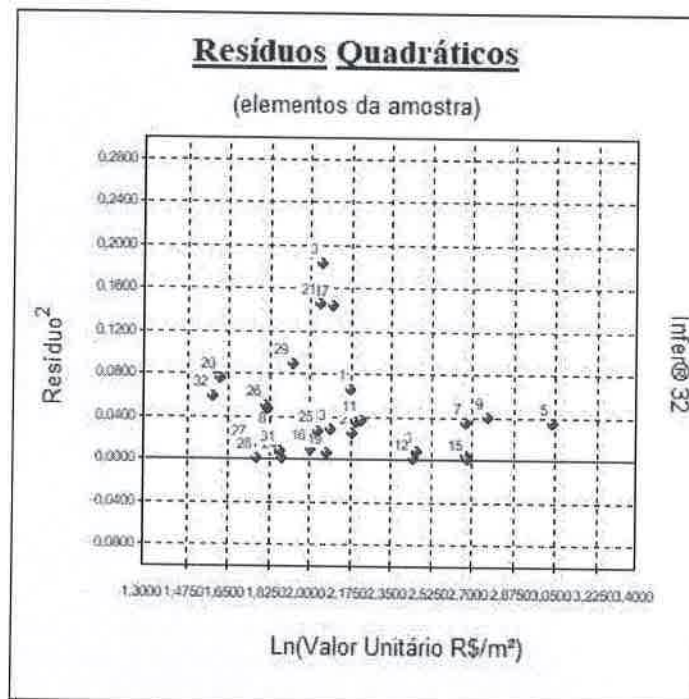


Tabela de Resíduos Deletados

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

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 58-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

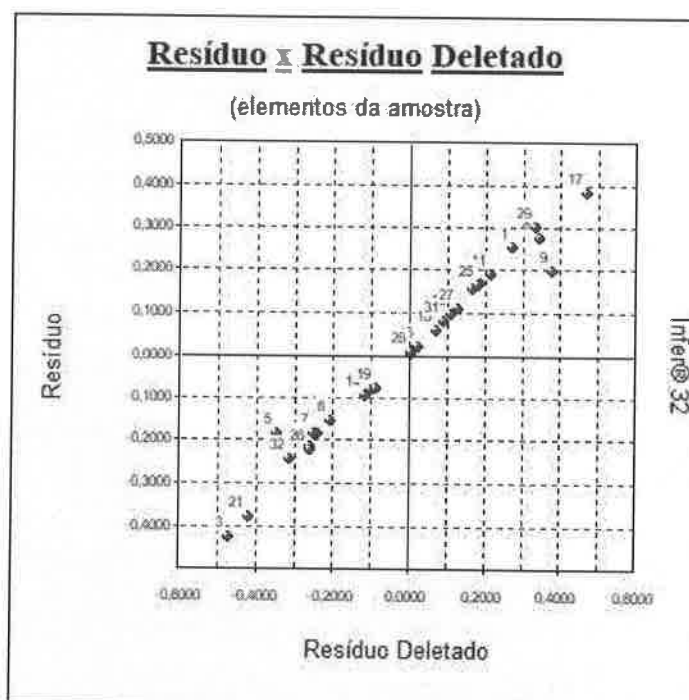
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 59-78



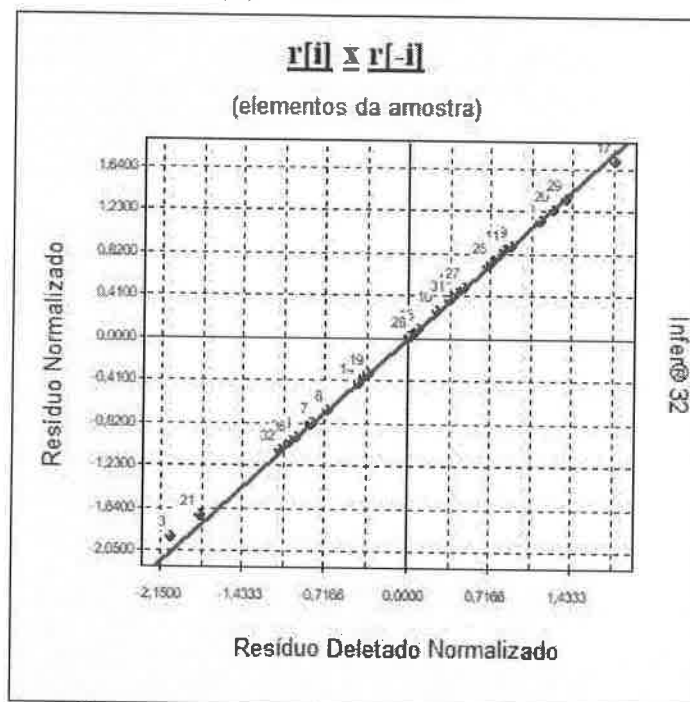
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

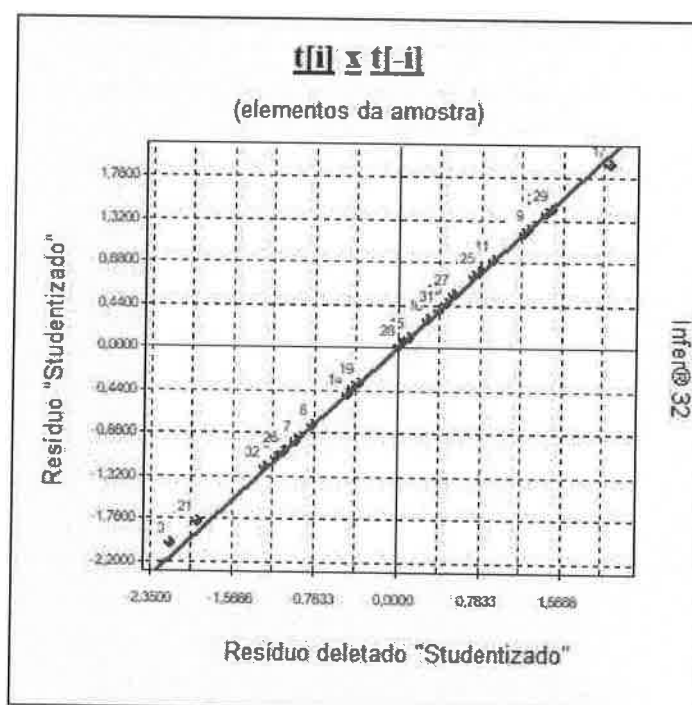
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

*Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 60-78*



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

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

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 61-78



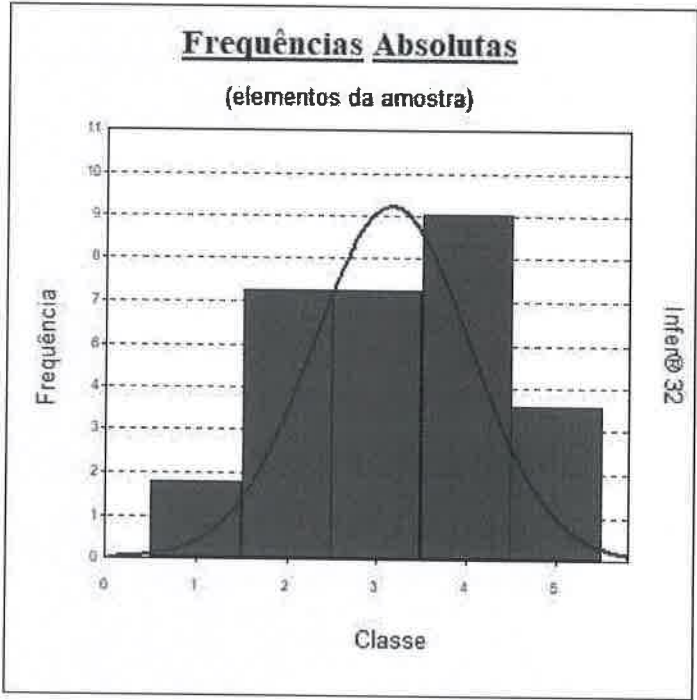
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

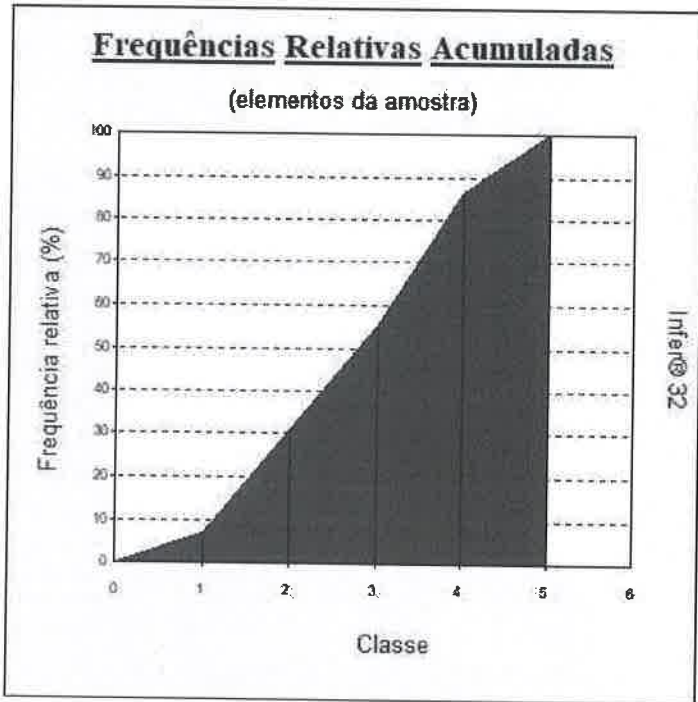
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 62-78



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

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

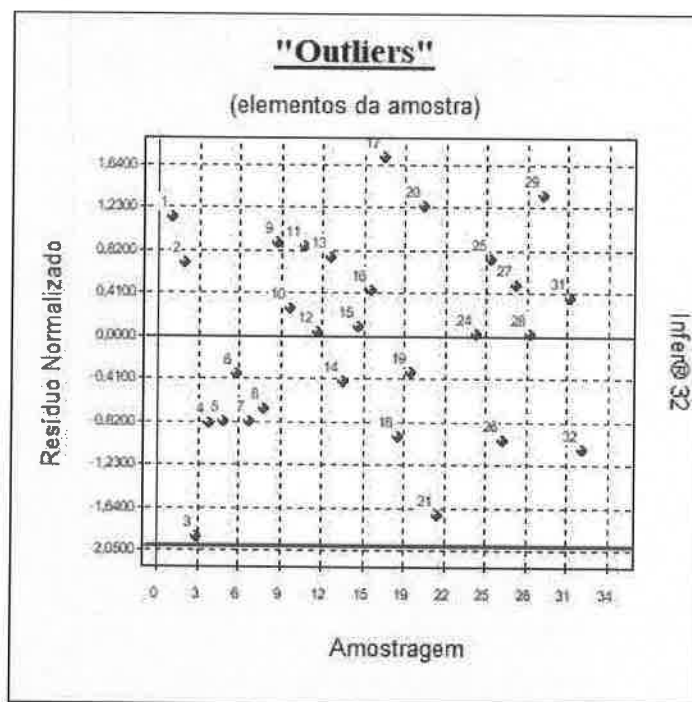
Presença de Outliers

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-D - Biguaçu- SC - 63-78



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

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



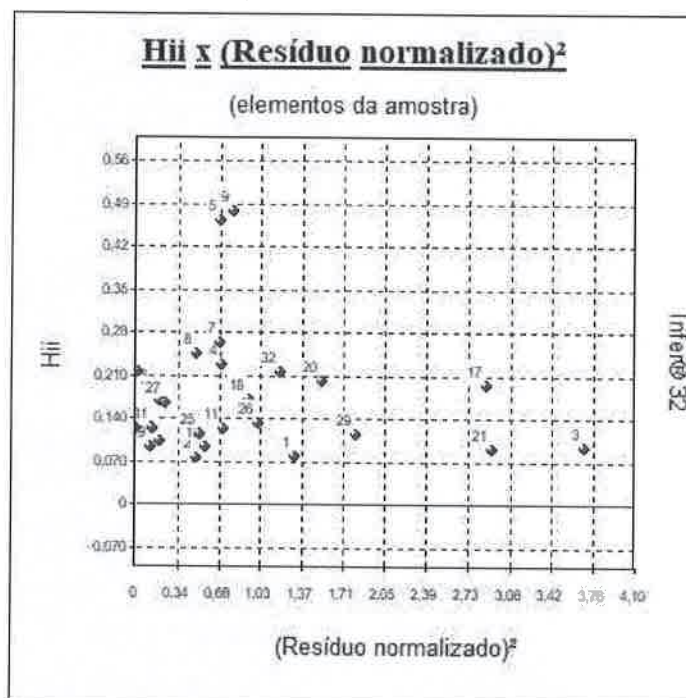
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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-D - Biguaçu- SC - 65-78



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

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



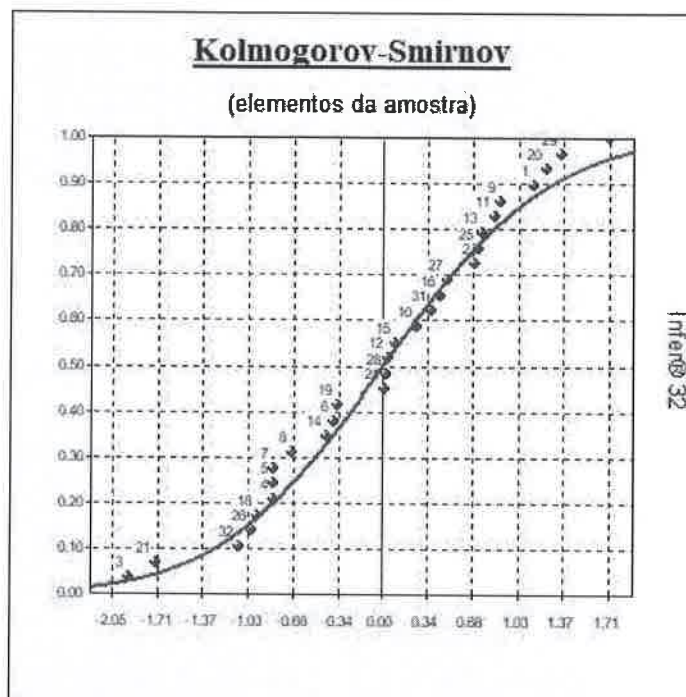
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

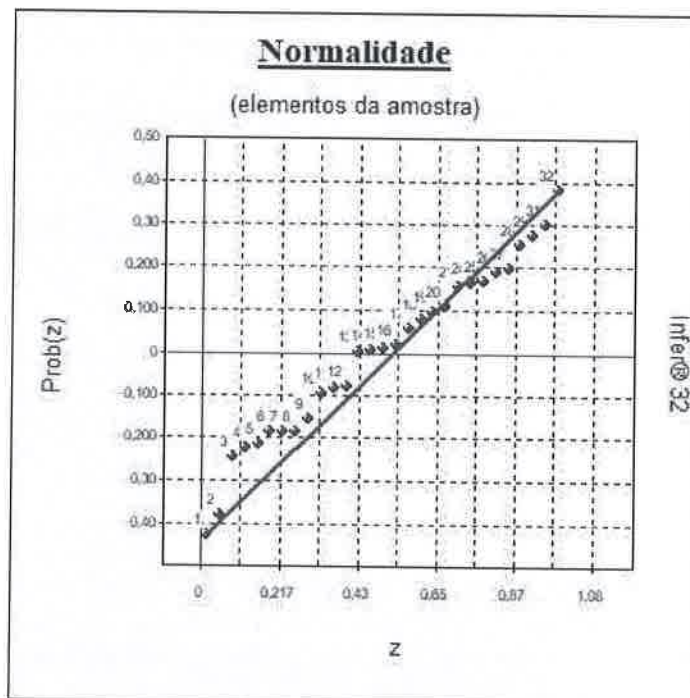
Gerência de Bens Imóveis

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.

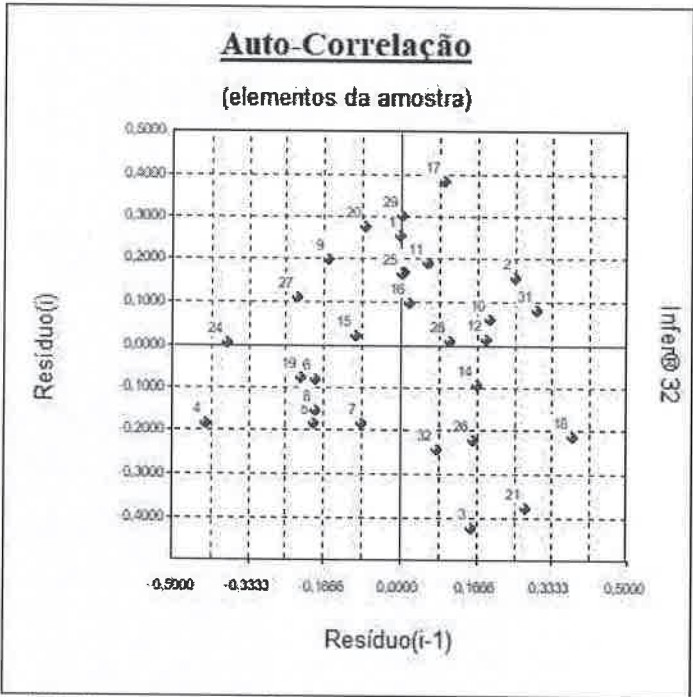
Gráfico de Auto-Correlação

*Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 68-78*



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



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

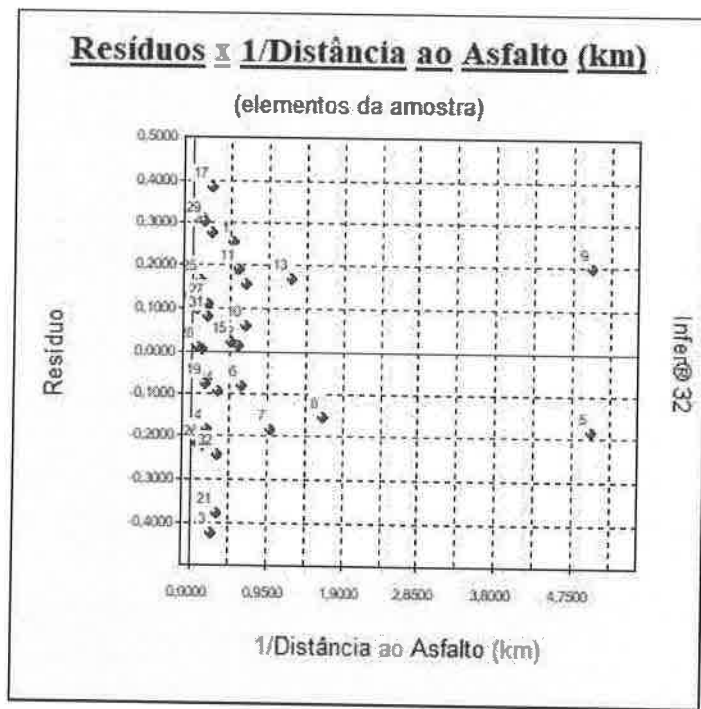
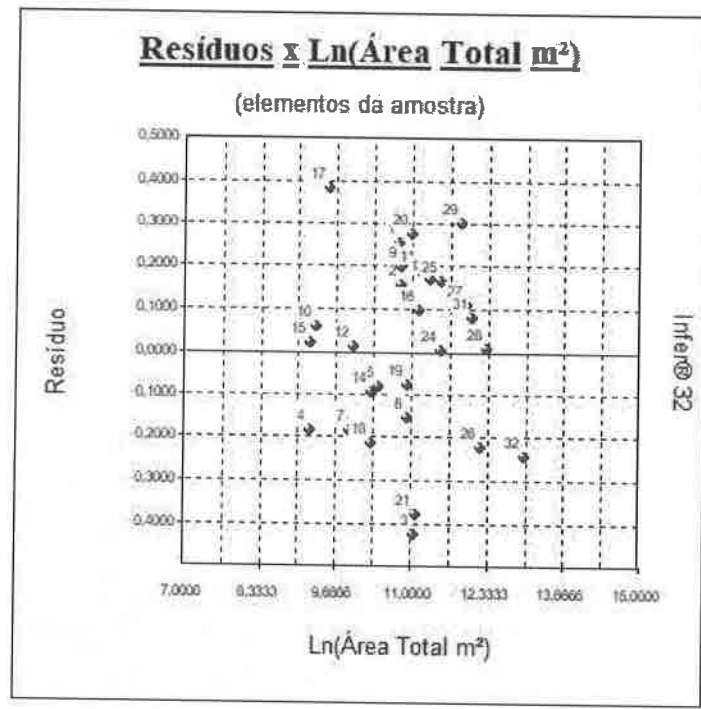
Resíduos x Variáveis Independentes

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

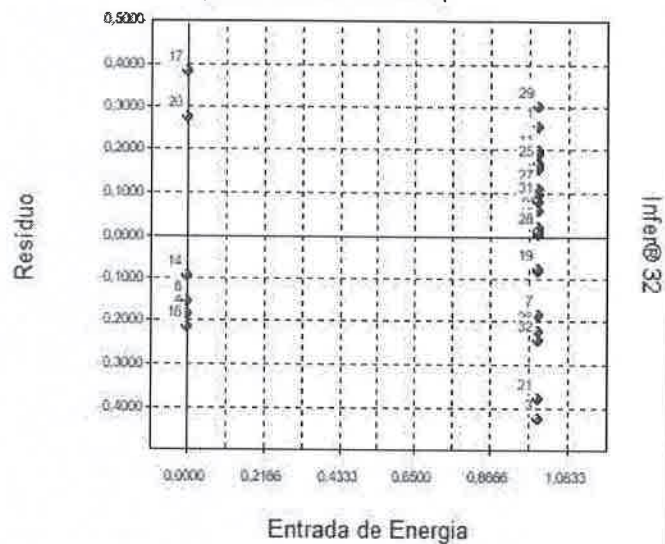
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

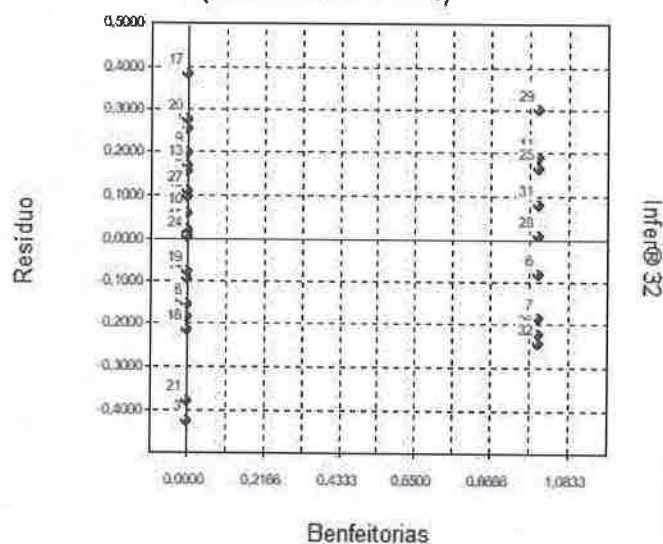
Resíduos x Entrada de Energia

(elementos da amostra)



Resíduos x Benfeitorias

(elementos da amostra)



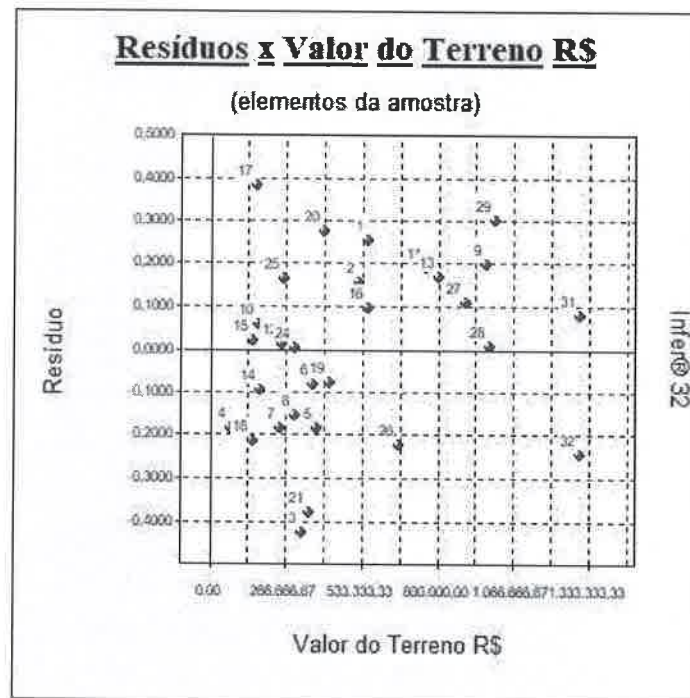
Resíduos x Variáveis Omitidas

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 71-78



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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	100.958,85
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 = 100.958,85
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = Perto
- Benfeitorias = Não

Outras variáveis não usadas no modelo :

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 72-78



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

• Valor do Terreno R\$ = ???

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Rural
= 6,68

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 : 6,04

Máximo : 7,39

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para uma Área de $1,0095 \times 10^5$, teremos :

Valor de Mercado obtido = 674.042,58

Valor de Mercado mínimo = 609.314,08

Valor de Mercado máximo = 745.647,30

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 m²	10.000,00	430.000,00	100.958,85	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 m²	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.

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 73-78



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

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 m²	14,22	4,16	6,68
Distância ao Asfalto (km)	12,65	6,51	6,68
Entrada de Energia	4,27	6,68	6,68
Benfeitorias	6,68	7,78	6,68

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total m²	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 m²	6,39	6,98	0,59	8,89
Distância ao Asfalto (km)	6,52	6,83	0,31	4,61
Entrada de Energia	6,47	6,89	0,42	6,27
Benfeitorias	6,39	6,98	0,59	8,77
E(Valor Unitário R\$/m²)	4,89	9,11	4,21	60,17
Valor Estimado	6,04	7,39	1,35	20,12

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 $E(\text{Valor Unitário R\$/m}^2)$ 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-D - Biguaçu- SC - 74-78



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

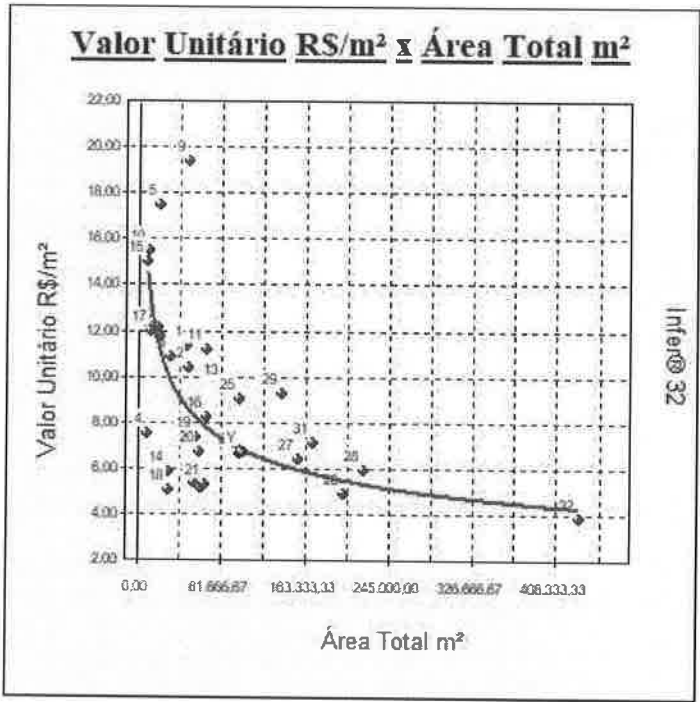
Variação da variável dependente (Valor Unitário R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	-2,1622x10 ⁻⁵	-0,3270%
Distância ao Asfalto (km)	-0,0561	-0,0336%
Entrada de Energia	2,9815	0,4466%
Benfeitorias	1,0175	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



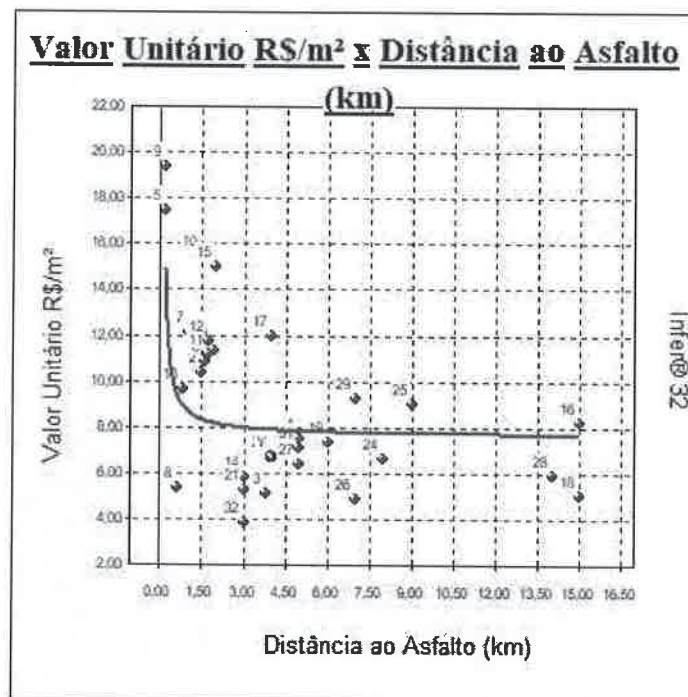


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



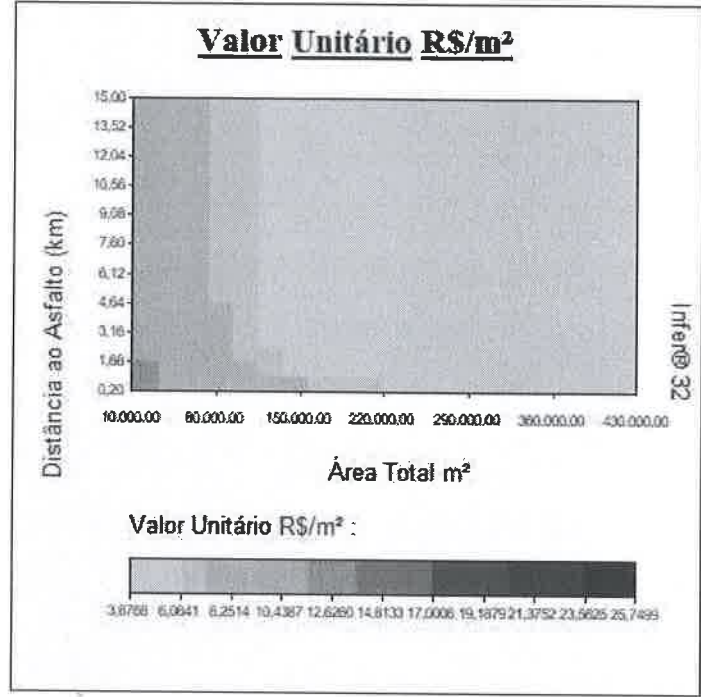
Curvas de Nível

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]



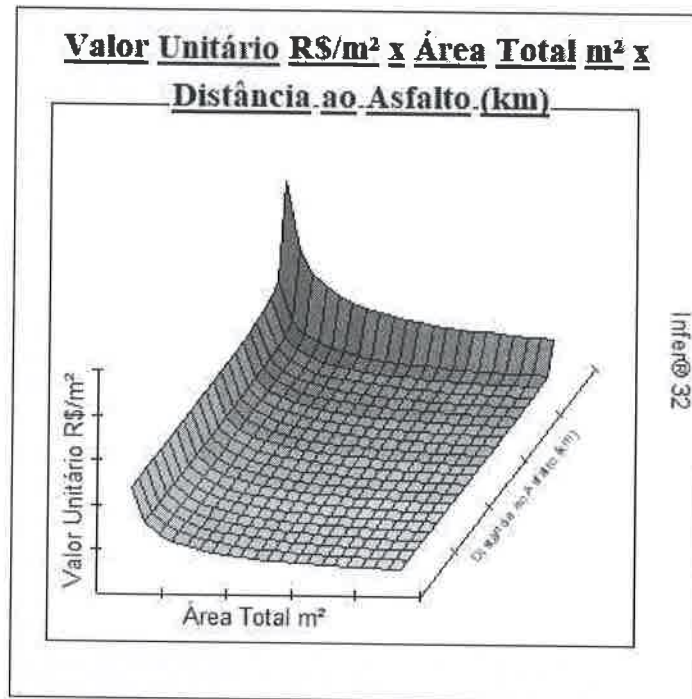
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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





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 GERAL

BEL NUMBERTO SIQUEIRA DE AZEVEDO
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Fls. 154

Livro nº 2 - DV

Ano: 2010

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 metragens e confrontações: ao Norte, mede 683,20 metros e confronta com terras dos Proprietários Edi Vand de Sand e sua esposa; ao Sul, mede 801,41 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 nº 950.106.681.733-6, e na Receita Federal sob NIF 6.936.371.4.

PROPRIETÁRIOS: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 127.629-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 082.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.821.889-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 593.494.259-04, 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.

REGISTRO ANTERIOR: registro nº R.2-14.703, a fls. 82, do livro nº 2-CC, datado de 18 de fevereiro de 2003, deste Ofício.

A ESCRIVENTE:

R.1-22.467. Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. **TRANSMITENTES:** EDI VAND DE SAND, e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, anteriormente qualificados, representados por Guilherme Bentes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 148.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 786.611.984-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, nº 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Ailton José dos Santos, a fls. 205, do Livro nº 081-E, em 07/10/2010, e Substabelecimento 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 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bentes Jurema, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, a fls. 47, do Livro nº 9.183, 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 Ailton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro nº 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro nº 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 912.000,00. **OBSERVAÇÃO:** da Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Área de Reserva Florestal Legal com 32.000,00m², correspondente a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula recai por compensação sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 18.069, a qual encontra-se inserida nas Áreas de Reservas Florestais Legais Averbadas sob n.ºs.: AV.5-18.069 (referente a 21.329,05m²) e AV.6-18.069 (referente a 10.670,95m²), a fls. 128, do Livro nº 2-CW, deste Ofício, conforme cita a Averbação nº AV.3-14.703, a fls. 82, do Livro nº 2-CC, deste Ofício; e que a Adquirente tem ciência da citada Área de Reserva Legal. Emolumentos: R\$ 554,66 Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. **PROTOCOLOS:** prenotados sob n.ºs.: 59.971 e 60.009, pags. 82 e 84, do livro nº 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.

A ESCRIVENTE:

R.2-22.467. Biguaçu, 18 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALEIROS S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, nº 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 535.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 9.183, fls. 65, Ato 50. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 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 nº 01118388257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 049.185.099-91, residente e domiciliado na

Continua



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 002.560.610-76



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

22.467

154v.

Fls.:

Rua Lauro 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 Ato n.º 086 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 184, sob n.º 00069, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado.

TÍTULO: permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-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\$ 1.895.000,00, representado por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, situado neste Município, no distrito de Guaporanga, no lugar Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs.: 22.466, 18.068 e 18.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal citada nas Observações referidas no registro n.º R.1-22.467 supra. **Documentos mencionados na Escritura:** em nome da Transmissente: 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 da 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; Transmissente 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 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de Fiscalização: isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 61.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial: (Maurício Passaia).



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 Passaro - CPF: 002.560.610-76



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, 12 de março de 2020.

Emolumentos:

01 Certidão Atualizada (1ª folha) - ISENTOR\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00

****Validade: 30 dias****



DADOS DO IMÓVEL Nº 03341

DADOS GERAIS

NOME: ED. MANCHESTER - 10ª ANDAR (SALAS 1001 E 1002) 111 MATRÍCULA CONTÁBIL: 1102D E 1102C
INSCRIÇÃO RFB: SED/Feito-CESSÃO - SDE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:



LOCALIZAÇÃO

SDR: JOINVILLE
DELIMITAÇÃO: SEM DELIMITAÇÃO
ENDEREÇO:
RUA DO PRÍNCIPE, 330
(10 E 11 ANDARES)
CENTRO JOINVILLE - SC
CEP: 89201-000

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: ASFALTO

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 27036

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: JOINVILLE
ÁREA: 48,59
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13855 DE 27/11/2006
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 15/06/2007
CRI: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/07/2007

DADOS DA MATRÍCULA - 7933

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: JOINVILLE
ÁREA: 46,46
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13855 DE 27/11/2006
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 15/06/2007
CRI: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/07/2007

DADOS DA MATRÍCULA - 7934

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: JOINVILLE
ÁREA: 45,86
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13855 DE 27/11/2006
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 15/06/2007
CRI: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/07/2007

DADOS DA MATRÍCULA - 18915

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: JOINVILLE
ÁREA: 49,19
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13855 DE 27/11/2006
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 15/06/2007
CRI: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/07/2007

BENFEITORIAS

Sala 1001

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 327,39
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:



Sala 1002

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 350,37
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1101

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 330,24
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1102A

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 293,63
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1102B

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,18
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1102C

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 78,48
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1102D

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 44,55
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

SALA COMERCIAL 1011

MATRÍCULA: 7933
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 435,00
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.430.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:



SALA COMERCIAL 1012

MATRÍCULA: 27036
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 455,00
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.485.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

SALA COMERCIAL 1111

MATRÍCULA: 7934
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 429,40
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.415.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

SALA COMERCIAL 1112

MATRÍCULA: 18915
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 460,60
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.500.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1001

UNIDADE OCUPACIONAL: IMA - INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE **NOME DA UNIDADE:** GERÊNCIA REGIONAL DE JOINVILLE

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: TERMO DE CESSÃO DE USO Nº TERMO 55/2007 DE 07/11/2007

DATA DE INÍCIO: 07/11/2007

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO

ÁREA OCUPADA: 319,00

TELEFONE:

E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1002

UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO

NOME DA UNIDADE: SALA 1002

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 0000 DE 08/07/2020

DATA DE INÍCIO: 08/07/2020

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA

ÁREA OCUPADA: 350,00

TELEFONE:

E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO SUSTENTEL

BENFEITORIA: Sala 1101

UNIDADE OCUPACIONAL: SINE

NOME DA UNIDADE: SINE JOINVILLE

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 588/2019 DE 27/11/2019

DATA DE INÍCIO: 27/11/2019

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: PORTARIA

ÁREA OCUPADA: 460,00

TELEFONE:

E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1102A

UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO

NOME DA UNIDADE: SALA 1102A

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 0000 DE 08/07/2020

DATA DE INÍCIO: 08/07/2020

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA

ÁREA OCUPADA: 293,00

TELEFONE:

E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1102B

UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO

NOME DA UNIDADE: SALA 1102B

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 0000 DE 01/01/2019

DATA DE INÍCIO: 01/01/2019

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA

ÁREA OCUPADA: 42,00



TELEFONE:

E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1102C
UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 0000 DE 08/07/2020
DATA DE INÍCIO: 08/07/2020
FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SALA 1102C
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 78,00
E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1102D
UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 000 DE 01/01/2019
DATA DE INÍCIO: 01/01/2019
FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SALA 1102D
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 44,00
E-MAIL:

FATMA

BENFEITORIA: SALA COMERCIAL 1012
UNIDADE OCUPACIONAL: ADMINISTRAÇÃO CENTRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 00 DE 31/12/1969
DATA DE INÍCIO: 31/12/1969
FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: FATMA
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 330,00
E-MAIL:

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 5.830.000,00
VALOR DO TERRENO: 0,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 5.830.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
AUTOR: ALZENI APARECIDA SCHROH
INFORMAÇÃO: CONFORME PORTARIA 182 DE 08/05/2015, TRANSFERE PARA A SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE JOINVILLE A ADMINISTRAÇÃO DE PARTE DO 11º ANDAR NO ED. M. CORRESPONDENTE A ÁREA DE 222,77.
DATA: 15/05/2015

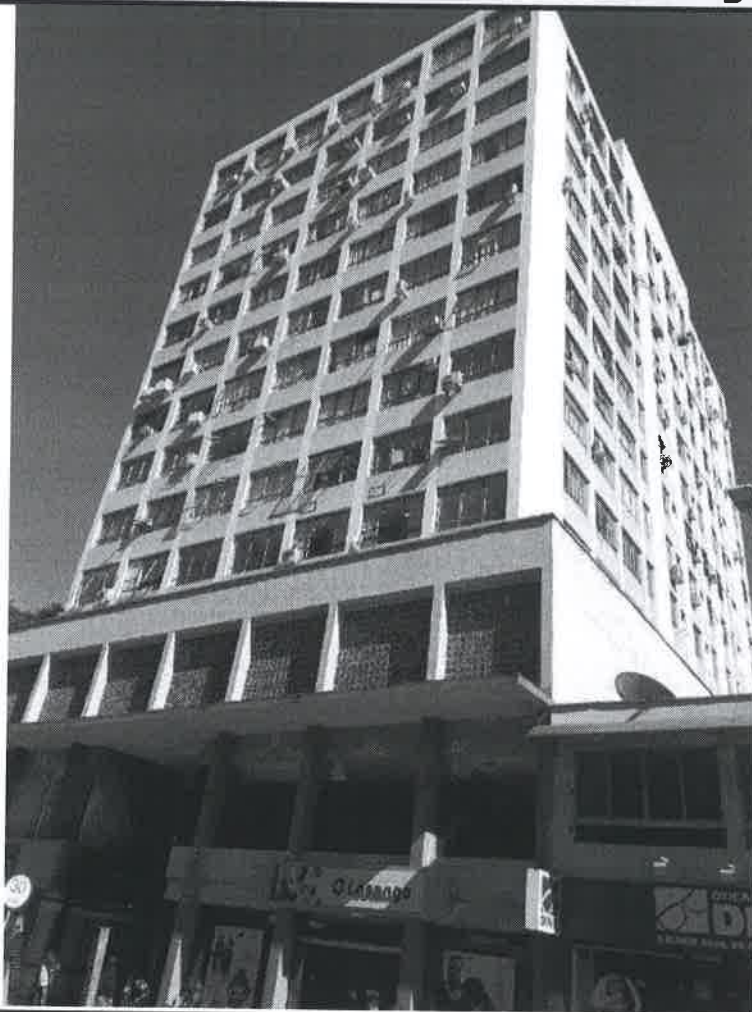
TIPO: ALTERAÇÃO
AUTOR: BRUNO LUIZ NAGEL
INFORMAÇÃO: FATMA: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1320244002320113 JUCESC: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1320244002320115 P.G.E.: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1320244002320114
DATA: 21/01/2015



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Laudo de Avaliação



SIGEP: 3341 – Sala 1002

Imóvel: Sala Comercial com área total de 455,00 m² no 10º pavimento do Edifício Manchester.

Matrícula(s): 27.036 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

Endereço: Rua do Príncipe, 330 – bairro Centro - Joinville/SC.

Interessado: Estado de Santa Catarina.

Objetivo: Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela

Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Valor Adotado: R\$ 1.485.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

23 de junho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

27 de maio de 2020.

OBJETO:

Sala comercial nº 1002 – Ed. Manchester.

FINALIDADE:

Determinação do Valor Patrimonial.

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653.

LOCALIZAÇÃO:

Rua do Príncipe, 330 – bairro Centro - Joinville/SC.

ÁREAS:

- Terreno: 1.250,74 m²
- Sala: 455,00 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula nº 27.036 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

MERCADO:

- O mercado imobiliário no estado encontrava-se em recuperação desde 2019, mas teve queda considerável após o decreto de Pandemia de COVID-19 no mês de março de 2020.

**AVALIAÇÃO DE
MERCADO:**

Mínimo: R\$1.290.120,65.

Adotado: R\$1.485.000,00.

Máximo: R\$1.712.574,50.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, Gerência de Bens Imóveis da Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

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 3.9.1:

“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 futuro processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: Sala comercial, com área total de 455,00m² no 10º pavimento do Edifício Manchester, sito à Rua do Príncipe, nº 330, bairro Centro, município de Joinville/SC. O imóvel está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 3341.

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano do município de Joinville, na região central da cidade, em rua predominantemente comercial que conta com pavimentação, água tratada, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

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 nº 27.036 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC, atualizada em 07/04/2020;
- b) Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 83503/2020 referente ao imóvel, emitida em 24/06/2020.
- c) Vistoria realizada na sala, na data de 27 de maio de 2020. O imóvel foi desocupado pela Vigilância Sanitária no mês de março;
- d) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- e) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- f) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel.
- c) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- d) O imóvel, objeto desse laudo, foi adquirido em 14 de maio de 2007 da **Associação Comercial e Industrial de Joinville**, em favor do **Estado de Santa Catarina** conforme Escritura Pública de Compra e Venda registrada às fls. 045 do livro 562 do 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Joinville, por R\$261.625,00, de um valor total de R\$1.023.000,00 que abrange outras 03 matrículas (7933, 7934 e 18915) neste mesmo edifício;
- e) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁCULOS APLICADOS

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 7.2.1 da NBR-14.653-1:2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, "**Método comparativo direto de dados de mercado**", sendo este o método preferencialmente utilizado em uma avaliação, conforme item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor de venda, utilizando-se dados coletados de edificações nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis pesquisados, e o total de 40 (quarenta) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados no entorno da região central da cidade de Blumenau. 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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



8.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de três variáveis independentes (Área, Padrão de Acabamento e Distância ao Centro), sendo a variável dependente o Preço Unitário. Foram realizados testes com outras variáveis também, como: vagas de garagem, número de banheiros, estado de conservação e esquina. Contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade, e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Segue abaixo, as variáveis escolhidas para a presente avaliação:

Variável Dependente:

Preço Unitário: Foi utilizado, como variável dependente, o preço por metro quadrado do imóvel.

Variáveis Independentes:

- a) **Área** – variável numérica que representa a área total da sala comercial em m²;
- b) **Padrão de Acabamento** – variável de código alocado, que indica a qualidade do acabamento do imóvel, sendo: Alto = 3; Normal = 2; Baixo = 1;
- c) **Distância Centro** – variável numérica que define a distância, em metros, de cada elemento amostral ao ponto indicado no *software Google Maps* como "Centro – Joinville/SC".

8.2. ANÁLISE DO MODELO

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

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}]).$$



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,175	$3,986 \times 10^{-2}$	-0,228	-0,123
Padrão de Acabamento	b2 = 0,505	$4,237 \times 10^{-2}$	0,450	0,560
Distância Centro	b3 = 47,768	30,528	7,913	87,623

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

8.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9007$ 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.

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,8112$ significa que 81,12% da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está de acordo com os parâmetros normativos.

8.2.3. Análise 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 de $F = 4,1 \times 10^{-11}\%$, 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 hipótese da existência da regressão, e o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau II.

8.2.4. Significância 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 erro ocorrer. No caso de avaliação de imóveis a intenção quando é formulada a hipótese que uma

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



variável qualquer tenha influencia sobre o valor, é de mostrar que existe grande probabilidade de estar correto, 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: $t(\text{crítico}) = 1,3055$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,457	$7,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	12,01	$3,7 \times 10^{-12}\%$	Sim
Distância Centro	b3	1,569	13%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

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.

Teste unicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8517$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,414	$4,4 \times 10^{-3}\%$
Padrão de Acabamento	b2	11,93	$2,3 \times 10^{-12}\%$
Distância Centro	b3	1,565	6,3%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

8.2.5. Verificação de 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

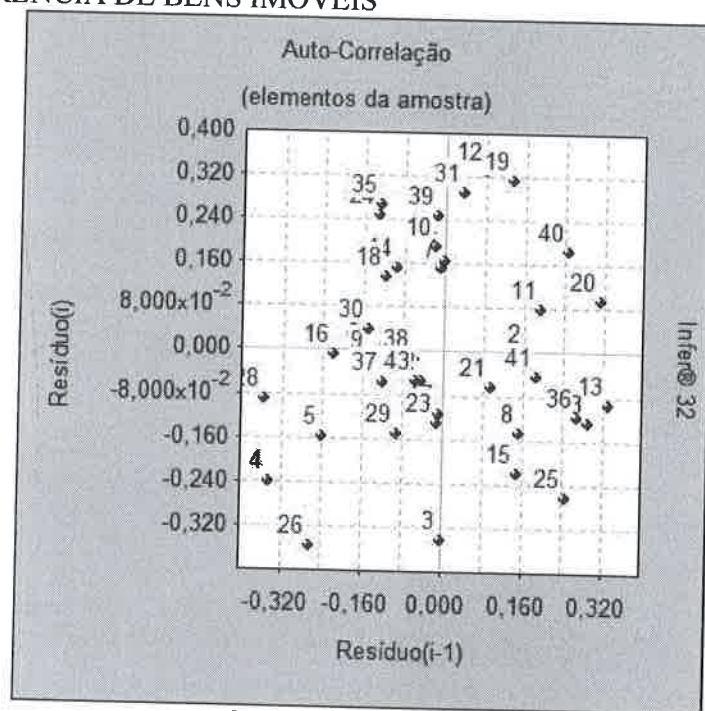


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

8.2.6. Distribuição 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 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

8.2.7. 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:

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

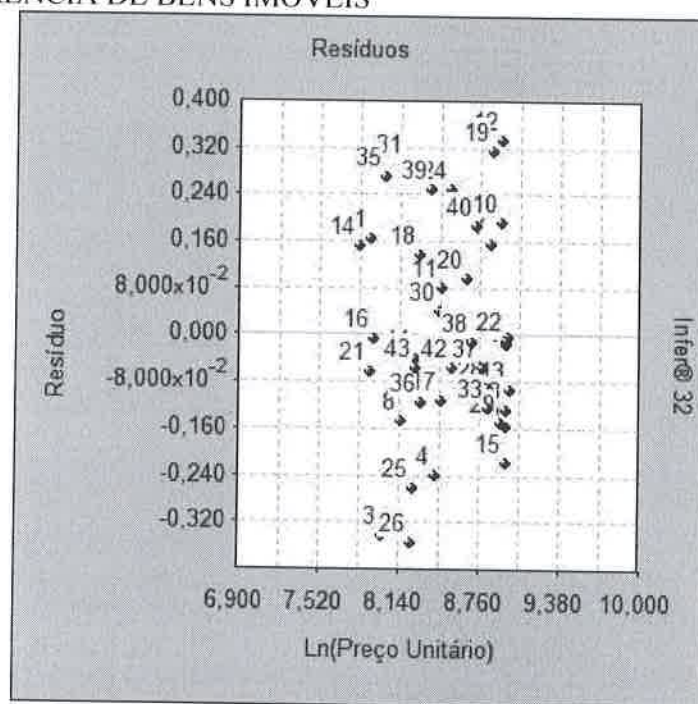


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

8.2.8. 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:

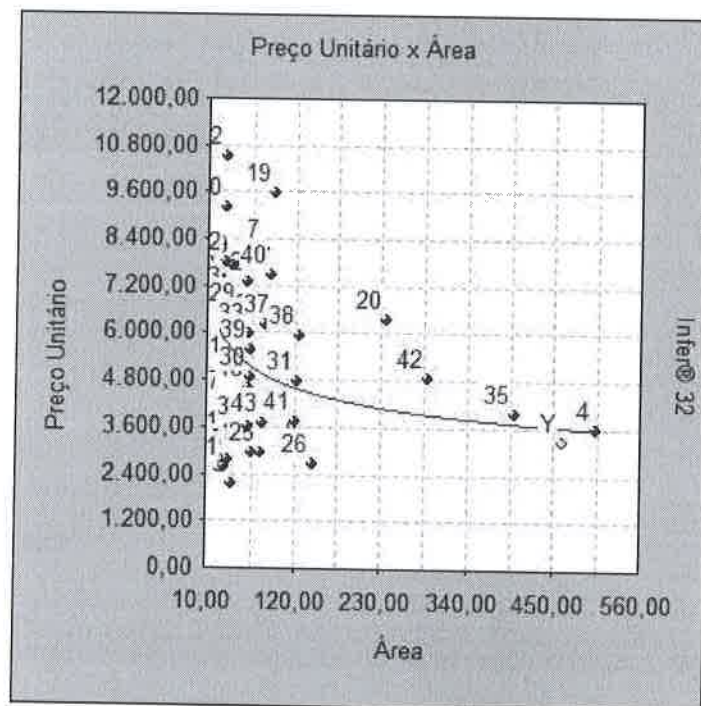


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Área

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

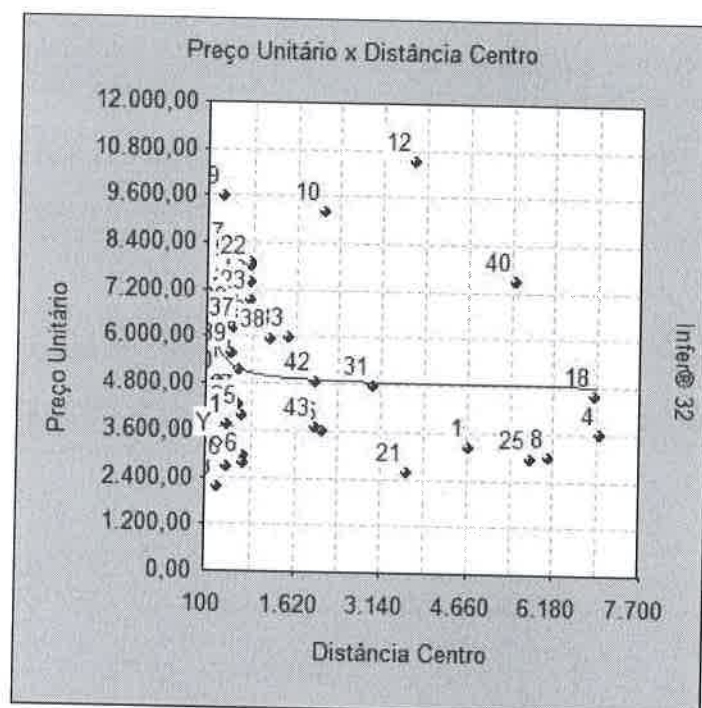


Gráfico 4- Análise da Linearidade: Preço Unitário x Distância ao Centro

8.2.9. Intervalo 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 permitido pela NBR 14.653-2 que é de 80%.

Para uma sala comercial com área de **455,00m²**, com padrão de acabamento **normal** e distância ao centro de **300 metros**, o intervalo de confiança do preço unitário apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$ 2.835,43

Estimado: R\$ 3.266,84

Máximo: R\$ 3.763,90

8.2.10. Cálculo do valor de mercado do imóvel

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área total da sala de 455,00 m² pelo preço unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (3.266,84 R\$/m²).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Assim temos:

$$V = P_u \times A$$

Onde:

V – valor do imóvel, em R\$;

P_u – Preço Unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

A – Área total da sala, em m²;

$$V = 3.266,84 \text{ R\$/m}^2 \times 455,00 \text{ m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.486.412,20$$

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor Adotado para o Apartamento = R\$ 1.485.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e cinco 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.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se nas tabelas 5 e 6, a seguir:



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Tabela 5 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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 (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					14
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 1,2,3,4,5,6		GRAU II

Tabela 6 – 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
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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 28,14% em torno do valor central da estimativa, enquadrada no Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011, mostrada a seguir.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 2.835,43;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 3.763,90;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 3.299,67.

$$\text{Logo: Ampl. IC / V central} = \frac{(3.757,66 - 2.827,94)}{3.299,67} \times 100 = 28,14\%$$

Tabela 7 – 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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança em torno do valor central da estimativa é menor que 30%, foi atingido Grau III de Precisão na estimativa de valor.

Florianópolis, junho de 2020.

Eng.º Leonardo Henriques Maciel

Engenheiro Civil - CREA/SC 103.325-7

Mat. 02-657.797-0

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Fachada Frontal do Edifício.

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Foto 2 – Acesso à Sala 1002.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

ANEXO II – Tabela de Elementos Amostrais



PESQUISA DE MERCADO - 08/06/2020 - Joinville/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO EM JOINVILLE - SC												
Elemento	Fonte de Informação	Imagem	Descrição	tipo	Valor	Área Privativa	Garagem	Pavimento	Estado de Conservação	PADÃO de Acab.	Deficiência ao Caminho (métr.)	Preço Unitário
1	Marcos Comercial Imob. - (47) 9066 1755		Sala Comercial - Rua Maria Celeste, 553 - Nova Descalva	Sala Comercial	R\$ 96.000,00	29,73	0	1	Regular	1	470	3.229,86
2	Artur de Moraes - (47) 3433 1095		Sala Comercial - Rua Dunstons, 64 - América	Sala Comercial	R\$ 420.000,00	59,12	0	3	Bom	3	100	7.271,34
3	Capital Imob. - (47) 9960 9022		Sala Comercial - Rua Carlos de Carvalho, 357 - Vila Nova	Sala Comercial	R\$ 85.000,00	39,65	0	1	Regular	1	300	2.142,76
4	Pedro Jacques Ogilvy - (47) 3425 6665		Comércio Mixto - Rua Maria Celeste, 553 - Nova Descalva	Comércio Mixto	R\$ 1.800.000,00	501,11	3	6	Bom	3	7000	3.597,83
5	Sala 1 Imob. - (47) 3043 9665		Sala Comercial - Rua Henrique Mayer, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 275.000,00	41,00	0	1	Bom	3	450	6.707,22
6	R & C Soluções Imob. - (47) 9923 9223		Sala Comercial - Rua Expedito de Almeida, 550 - Alencastro	Sala Comercial	R\$ 228.430,00	29,08	0	1	Bom	3	310	7.693,79
7	Quarta Imob. - (47) 3432 2000		Sala Comercial - Rua Henrique Mayer, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 850.000,00	88,00	2	2	Bom	3	150	8.126,96
8	Walter Roberto Sales - (41) 3260 6020		Edificação mista - Bairro São Marcos	Comércio Misto	R\$ 289.900,00	133,00	7	2	Regular	2	6100	3.006,77
9	COMERCIO DE MOBILIARIAS ERI - (47) 3435 5300		Sala Comercial - Rua Dunstons, 64 - América	Sala Comercial	R\$ 200.000,00	38,00	0	1	Bom	3	300	7.693,79
10	DIOGO CARL OZ - (47) 3029 3029		Sala Comercial - Rua Maria Celeste, 553 - Nova Descalva	Sala Comercial	R\$ 284.000,00	51,00	1	1	Bom	3	2100	9.196,22

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

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



21	CONDOMÍNIO RACOLPANO E ROLU 189-1471/025-0331	Imóvel residencial tipo apartamento, com quarto, banheiro, sala de estar, cozinha, varanda e garagem.	Sala Comercial - Gleba	Sala Comercial	R\$ 25.000,00	31,30	0	1	João	1	3000	8	2.858,01	
22	Sala Comercial Imóvel 600/1110 187-3043-0505	Imóvel comercial, tipo sala, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Rua Fagnola Alameda	Sala Comercial	R\$ 224.000,00	28,00	1	1	João	3	800	5	7.990,00	
23	ARMAZÉM 1/18-1471/289- 4405	Imóvel comercial, tipo armazém, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Rua Fagnola Alameda	Sala Comercial	R\$ 300.000,00	20,00	1	1	João	3	800	5	8.528,34	
24	POA Comercial e Armazenagem 1308-1471/025-0331	Imóvel comercial, tipo armazém, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Rua Berta e Rua 61 Centro	Sala Comercial	R\$ 200.000,00	40,00	1	1	Regina	3	200	5	6.000,00	
25	Armazenagem 187-3043-0510	Imóvel comercial, tipo armazém, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Rua Alfredo Volpi 505 - Pampulha	Sala Comercial	R\$ 225.000,00	70,00	0	1	João	2	500	5	3.900,63	
26	Imóvel Comercial 1710-1471/121- 7000	Imóvel comercial, tipo armazém, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Avenida Juvêncio Ribeiro, 610 - Centro	Sala Comercial	R\$ 365.000,00	140,00	4	2	Regina	2	400	5	2.815,17	
27	BOMESTO IMPERFECTO 1/18-1471/025- 0724	Imóvel comercial, tipo armazém, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Rua Nova de Minas 220 - Centro	Sala Comercial	R\$ 120.000,00	41,00	0	1	João	3	300	5	2.926,85	
28	GRANDE COMERCIAL 1/18-1471/025- 0724	Imóvel comercial, tipo armazém, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Rua Alexandre Dória, 120 - Centro	Sala Comercial	R\$ 110.000,00	82,00	1	1	João	3	500	1	6.219,51	
29	Armazenagem 187-3043-0510	Imóvel comercial, tipo armazém, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Rua Fagnola Alameda	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	40,17	1	2	João	3	500	5	8.667,38	
30	Imóvel Comercial 1/18-1471/025- 0724	Imóvel comercial, tipo armazém, com banheiro, cozinha, sala de estar, quarto e garagem.	Sala Comercial - Rua Berta e Rua 61 Centro	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	63,85	0	1	Regina	2	200	5	4.667,84	

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

[illegible]

840



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



ANEXO III- MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data de realização: 23 de junho de 2020.
 Eng. Responsável: Leonardo H. Maciel

Amostra

Nº Am.	«Descrição»	«Valor Total»
1	Sala Comercial - Rua Minas Gerais, 650 - Nova Brasília	96.000,00
2	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	430.000,00
3	Sala Comercial - Rua Quinze de Novembro, 357 - Vila Nova	85.000,00
4	Conjunto Misto (Comercial/Residencial) - Rua Iriú, 3499 - Iriú	1.800.000,00
5	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	275.000,00
6	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	228.630,00
7	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	650.000,00
8	Edificação mista - Bairro São Marcos	399.900,00
9	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	300.000,00
10	Sala Comercial - Rua Max Colin, 1917 - Centro	284.900,00
11	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 260 - Saguacú	170.000,00
12	Sala Comercial - Rua Presidente Prudente de Moraes, 673 - Santo Antônio	315.498,00
13	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	185.000,00
14	Sala Comercial - Rua Abdon Batista, 744 - Centro	190.000,00
15	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	190.000,00
16	Sala Comercial - Rua Doutor Marinho Lobo, 113 - Centro	100.000,00
17	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 260 - Saguacú	140.000,00
18	Sala Comercial - Rua Colombo - Petrópolis	275.000,00
19	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 184 - Centro	891.000,00
20	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	1.500.000,00
21	Sala Comercial - Glória	80.000,00
22	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	234.000,00
23	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	206.880,00
24	Sala Comercial - Rua Mário Lobo, 61 - Centro	260.000,00
25	Sala Comercial - Rua Alfredo Wagner, 595 - Petrópolis	225.000,00
26	Sala Comercial - Avenida Juscelino Kubitschek, 410 - Centro	385.000,00
28	Sala Comercial - Rua Alexandre Döhler, 129 - Centro	510.000,00
29	Sala Comercial - Rua Blumenau, América	318.000,00
30	Sala Comercial - Rua Mário Lobo, 61 - Centro	310.000,00
31	Sala Comercial - Avenida Marquês de Olinda, Santo Antônio	590.000,00
33	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 1113 - Saguacú	360.000,00
35	Sala Comercial - Rua Abdon Batista, 121 - Centro	1.600.000,00
36	Sala Comercial - Rua Doutor João Colin, 2008 - América	220.000,00
37	Salas Comerciais - Rua Dona Francisca, 260 - Centro	580.000,00
38	Sala Comercial - Rua Visconde de Taunay - Atiradores	750.000,00
39	Sala Comercial - Rua Três de Maio, 100 - Centro	350.000,00
40	Sala Comercial Auri Plaza Garten - Av. Rolf Wiest, Bom Retiro	665.000,00
41	Sala Comercial - Av. Juscelino Kubitschek, 410 - Centro	450.000,00
42	Sala Comercial, andar inteiro - Rua Evaristo da Veiga, 156 - Glória	1.400.000,00
43	Sala Comercial - Bairro América	290.000,00



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Nº Am.	Área	«Garagem»	«Banheiros»	«Estado de Conservação»	Padrão de Acabamento
1	29,73	0	1	Regular	Baixo
2	59,12	0	1	Novo	Alto
3	39,65	0	1	Regular	Baixo
4	501,11	3	6	Novo	Alto
5	41,00	0	1	Novo	Alto
6	29,00	0	1	Novo	Alto
7	80,00	2	2	Novo	Alto
8	133,00	7	2	Regular	Normal
9	39,00	0	1	Novo	Alto
10	31,00	1	1	Novo	Alto
11	33,00	1	1	Regular	Normal
12	30,00	1	1	Novo	Alto
13	25,00	0	1	Novo	Alto
14	64,78	0	1	Regular	Baixo
15	30,00	1	1	Novo	Alto
16	36,00	0	1	Regular	Baixo
17	33,00	1	1	Regular	Normal
18	60,00	3	1	Regular	Normal
19	93,00	0	1	Novo	Alto
20	236,50	2	2	Novo	Alto
21	31,30	0	1	Ruim	Baixo
22	30,00	1	1	Novo	Alto
23	29,86	1	1	Novo	Alto
24	40,00	1	1	Regular	Normal
25	76,00	0	1	Novo	Normal
26	145,00	4	2	Regular	Normal
28	82,00	1	1	Novo	Alto
29	49,17	1	2	Novo	Alto
30	63,95	0	1	Regular	Normal
31	124,00	4	1	Novo	Normal
33	60,00	1	2	Regular	Alto
35	401,00	4	3	Regular	Normal
36	61,00	1	2	Regular	Normal
37	93,57	3	3	Regular	Alto
38	126,37	1	1	Novo	Alto
39	63,00	0	1	Regular	Normal
40	89,00	2	1	Regular	Alto
41	120,00	0	3	Regular	Normal
42	289,00	6	4	Novo	Alto
43	79,00	1	2	Regular	Normal

Nº Am.	Distância Centro	«Esquina»	Preço Unitário
1	4.700	0	3.229,06
2	500	1	7.273,34
3	300	0	2.143,76
4	7.000	0	3.592,03
5	450	0	6.707,32
6	850	0	7.883,79
7	450	0	8.125,00
8	6.100	1	3.006,77
9	500	1	7.692,31
10	2.100	0	9.190,32

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



11	650	1	5.151,52
12	3.700	0	10.516,60
13	850	0	7.400,00
14	750	1	2.933,00
15	850	0	6.333,33
16	750	1	2.777,78
17	650	1	4.242,42
18	6.900	0	4.583,33
19	350	0	9.580,65
20	450	0	6.342,49
21	3.600	0	2.555,91
22	850	0	7.800,00
23	850	0	6.928,33
24	280	0	6.500,00
25	5.800	0	2.960,53
26	450	0	2.655,17
28	550	1	6.219,51
29	500	1	6.467,36
30	280	0	4.847,54
31	3.000	0	4.758,06
33	1.500	0	6.000,00
35	700	0	3.990,02
36	2.100	0	3.606,56
37	650	1	6.198,57
38	1.200	0	5.934,95
39	500	0	5.555,56
40	5.500	0	7.471,91
41	450	0	3.750,00
42	2.000	0	4.844,29
43	2.000	0	3.670,89

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9007	0,7955	51,5700	3 em 3	0	Sim
2	0,8985	0,7912	50,2689	3 em 3	0	Sim
3	0,8978	0,7898	49,8425	2 em 3	0	Sim
4	0,8949	0,7843	48,2813	2 em 3	1	Sim
5	0,8939	0,7823	47,7245	3 em 3	1	Sim
6	0,8936	0,7818	47,5817	2 em 3	1	Sim
7	0,8935	0,7875	73,2629	2 em 2	1	Sim
8	0,8933	0,7812	47,4118	2 em 3	1	Sim
9	0,8928	0,7802	47,1523	2 em 3	1	Sim
10	0,8928	0,7801	47,1228	2 em 3	2	Sim
11	0,8913	0,7773	46,3653	3 em 3	1	Sim
12	0,8906	0,7759	45,9981	2 em 3	2	Sim
13	0,8903	0,7814	70,7202	2 em 2	0	Sim
14	0,8897	0,7742	45,5651	2 em 3	2	Sim
15	0,8891	0,7730	45,2797	2 em 3	2	Sim
16	0,8882	0,7712	44,8238	3 em 3	0	Sim
17	0,8880	0,7771	68,9671	2 em 2	2	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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



18	0,8870	0,7690	44,2818	3 em 3	0	Sim
19	0,8870	0,7690	44,2697	3 em 3	1	Sim
20	0,8857	0,7729	67,3498	2 em 2	3	Sim
21	0,8849	0,7650	43,3183	3 em 3	2	Sim
22	0,8844	0,7640	43,0839	3 em 3	2	Sim
23	0,8836	0,7626	42,7495	3 em 3	2	Sim
24	0,8836	0,7625	42,7453	2 em 3	2	Sim
25	0,8828	0,7610	42,3859	3 em 3	2	Sim
26	0,8825	0,7603	42,2304	2 em 3	2	Sim
27	0,8824	0,7602	42,2044	3 em 3	2	Sim
28	0,8816	0,7587	41,8707	2 em 3	2	Sim
29	0,8815	0,7585	41,8269	2 em 3	3	Sim
30	0,8815	0,7584	41,8045	2 em 3	2	Sim
31	0,8813	0,7582	41,7580	2 em 3	2	Sim
32	0,8807	0,7569	41,4706	2 em 3	2	Sim
33	0,8806	0,7568	41,4534	2 em 3	2	Sim
34	0,8804	0,7563	41,3430	2 em 3	1	Sim
35	0,8802	0,7560	41,2786	2 em 3	2	Sim
36	0,8802	0,7560	41,2686	2 em 3	2	Sim
37	0,8800	0,7556	41,1945	2 em 3	2	Sim
38	0,8798	0,7618	63,3761	2 em 2	2	Sim
39	0,8796	0,7614	63,2254	2 em 2	2	Sim
40	0,8783	0,7524	40,4986	3 em 3	2	Sim
41	0,8773	0,7572	61,8010	2 em 2	3	Sim
42	0,8771	0,7568	61,6682	2 em 2	2	Sim
43	0,8767	0,7560	61,4257	2 em 2	2	Sim
44	0,8765	0,7557	61,3048	2 em 2	1	Sim
45	0,8762	0,7551	61,1346	2 em 2	1	Sim
46	0,8758	0,7476	39,5111	3 em 3	1	Sim
47	0,8746	0,7453	39,0351	2 em 3	2	Sim
48	0,8740	0,7441	38,8052	2 em 3	2	Sim
49	0,8736	0,7434	38,6676	2 em 3	2	Sim
50	0,8733	0,7429	38,5612	3 em 3	2	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	3.266,84	2.835,43	3.763,90
2	Não há	3.156,14	2.762,41	3.605,98
3	Não há	3.106,93	2.733,38	3.531,53
4	Não há	2.848,47	2.363,14	3.433,48
5	Não há	3.359,13	2.904,37	3.885,08
6	Não há	2.771,10	2.315,86	3.315,82
7	Não há	2.946,08	2.627,41	3.303,40
8	Não há	2.742,75	2.301,44	3.268,67
9	Não há	3.270,63	2.856,01	3.745,44
10	Não há	3.231,99	2.839,12	3.679,22
11	Não há	3.921,71	3.501,98	4.391,74
12	Não há	3.331,41	3.034,41	3.692,86
13	Não há	2.584,86	2.210,60	3.022,50
14	Não há	3.344,20	3.031,42	3.728,95
15	Não há	3.369,46	3.029,08	3.796,03
16	Não há	3.757,30	3.396,93	4.155,91
17	Não há	3.056,96	2.721,85	3.433,32
18	Não há	3.676,16	3.349,06	4.035,21

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



19	Não há	4.082,89	3.641,87	4.577,31
20	Não há	3.197,85	2.949,65	3.491,67
21	Não há	3.929,77	3.553,83	4.345,48
22	Não há	3.851,44	3.511,88	4.223,82
23	Não há	3.736,26	3.467,01	4.050,86
24	Não há	3.123,90	2.772,33	3.577,59
25	Não há	3.778,49	3.479,16	4.134,19
26	Não há	3.116,51	2.756,71	3.584,32
27	Não há	3.845,99	3.494,54	4.276,03
28	Não há	3.250,18	2.954,29	3.611,94
29	Não há	3.114,04	2.737,50	3.610,69
30	Não há	3.311,87	2.971,68	3.740,02
31	Não há	3.271,02	2.959,34	3.656,08
32	Não há	2.913,53	2.426,43	3.498,42
33	Não há	3.014,04	2.678,77	3.445,24
34	Não há	2.971,65	2.438,79	3.620,94
35	Não há	3.019,51	2.675,30	3.465,39
36	Não há	2.924,62	2.422,91	3.530,22
37	Não há	3.038,33	2.675,41	3.515,16
38	Não há	3.490,30	3.215,04	3.789,13
39	Não há	2.983,16	2.691,16	3.346,22
40	Não há	2.985,94	2.180,86	3.791,03
41	Não há	2.892,54	2.612,78	3.239,39
42	Não há	3.125,43	2.878,07	3.419,31
43	Não há	2.725,65	2.313,83	3.210,76
44	Não há	3.651,73	3.365,86	3.961,87
45	Não há	3.581,16	3.360,65	3.832,63
46	Não há	3.470,56	3.135,50	3.885,79
47	Não há	2.747,39	1.987,10	3.507,68
48	Não há	3.473,62	3.121,14	3.915,86
49	Não há	2.662,02	1.930,98	3.393,06
50	Não há	3.606,58	3.340,61	3.918,56

MODELOS

- (1) : $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
 (2): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
 (3): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
 (4): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
 (5): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
 (6): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
 (7): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
 (8): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
 (9): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
 (10): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
 (11): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
 (12): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
 (13): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
 (14): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



- (15): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(16): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(17): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(18): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(19): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(20): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(21): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(22): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(23): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(24): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(25): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(26): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(27): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(28): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(29): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(30): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(31): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(32): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(33): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(34): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(35): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(36): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(37): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(38): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(39): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(40): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(41): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(42): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(43): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(44): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(45): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(46): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(47): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(48): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(49): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(50): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$

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.

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Preço Unitário

Variáveis Independentes:

- Descrição (variável não utilizada no modelo)
- Valor Total (variável não utilizada no modelo)
- Área
- Garagem (variável não utilizada no modelo)
- Banheiros (variável não utilizada no modelo)
- Estado de Conservação (variável não utilizada no modelo)
- Padrão de Acabamento
- Distância Centro
- Esquina (variável não utilizada no modelo)

Classificação:

Baixo = 1; Normal = 2; Alto = 3;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 40
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 36
Desvio padrão da regressão : 0,186

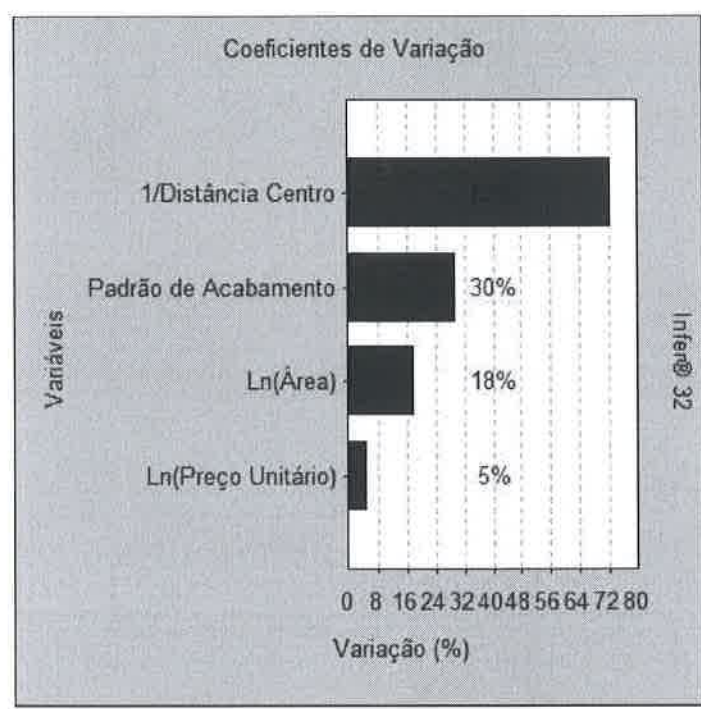
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Preço Unitário)	8,540	0,412	4,82%
Ln(Área)	4,180	0,755	18,07%
Padrão de Acabamento	2	0,708	29,54%
1/Distância Centro	$1,355 \times 10^{-3}$	$9,801 \times 10^{-4}$	72,32%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

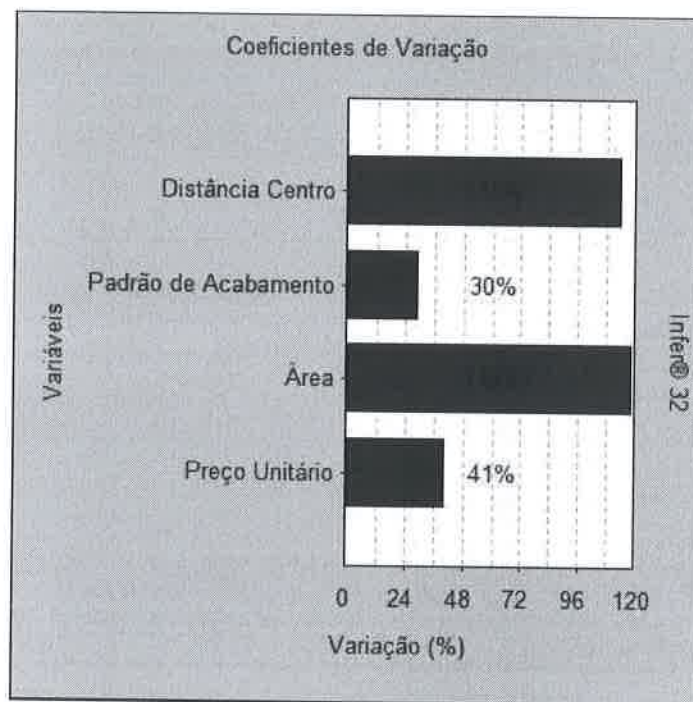
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Preço Unitário	5535,50	2128,527	2143,76	10516,60	8372,84	38,452
Área	91,93	100,649	25,00	501,11	476,11	109,487
Padrão de Acabamento	2,400	0,708	1,000	3,000	2,000	29,538
Distância Centro	1790	2006,013	280	7000	6720	112,052



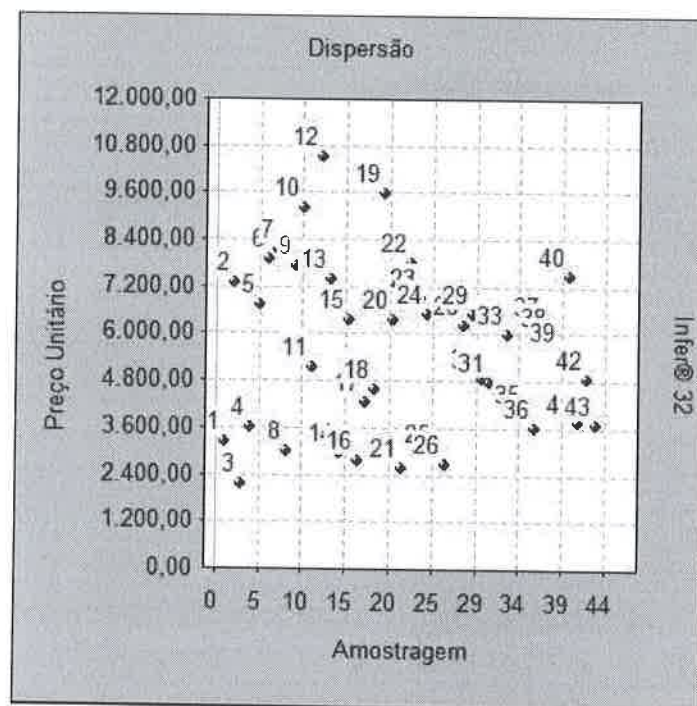
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Dispersão em Torno da Média

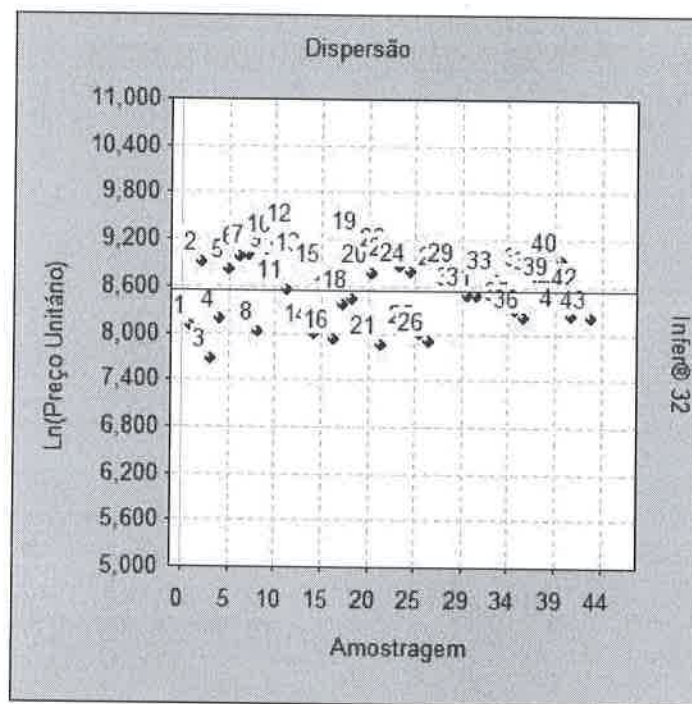


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Preço Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.229,06	2.743,48	-485,58	-15,0379 %
2	7.273,34	7.278,18	4,84	0,0666 %
3	2.143,76	3.027,15	883,39	41,2075 %
4	3.592,03	4.572,49	980,46	27,2955 %
5	6.707,32	7.845,21	1.137,89	16,9649 %
6	7.883,79	7.931,85	48,06	0,6096 %
7	8.125,00	6.974,57	-1.150,43	-14,1592 %
8	3.006,77	3.486,40	479,63	15,9517 %
9	7.692,31	7.830,99	138,68	1,8028 %
10	9.190,32	7.581,41	-1.608,91	-17,5066 %
11	5.151,52	4.757,94	-393,58	-7,6401 %
12	10.516,60	7.550,64	-2.965,96	-28,2026 %
13	7.400,00	8.141,75	741,75	10,0236 %
14	2.933,00	2.523,62	-409,38	-13,9576 %
15	6.333,33	7.884,67	1.551,34	24,4949 %
16	2.777,78	2.798,49	20,71	0,7454 %
17	4.242,42	4.757,94	515,52	12,1515 %
18	4.583,33	4.006,99	-576,34	-12,5746 %
19	9.580,65	7.001,34	-2.579,31	-26,9220 %
20	6.342,49	5.763,38	-579,11	-9,1306 %
21	2.555,91	2.727,20	171,29	6,7017 %



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

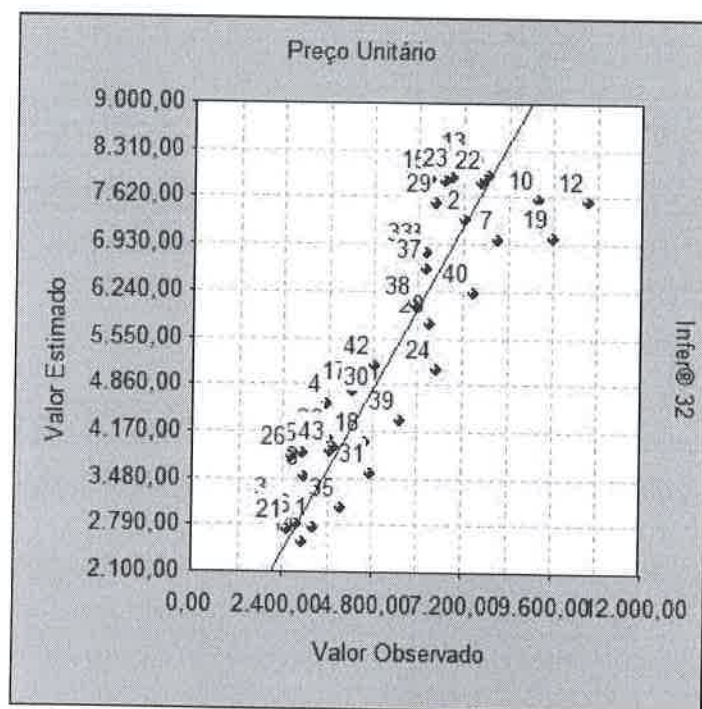


22	7.800,00	7.884,67	84,67	1,0855 %
23	6.928,33	7.891,16	962,83	13,8970 %
24	6.500,00	5.068,64	-1.431,36	-22,0209 %
25	2.960,53	3.848,78	888,25	30,0029 %
26	2.655,17	3.788,58	1.133,41	42,6867 %
28	6.219,51	6.811,58	592,07	9,5196 %
29	6.467,36	7.518,08	1.050,72	16,2465 %
30	4.847,54	4.666,93	-180,61	-3,7259 %
31	4.758,06	3.558,33	-1.199,73	-25,2146 %
33	6.000,00	6.811,34	811,34	13,5224 %
35	3.990,02	3.049,78	-940,24	-23,5648 %
36	3.606,56	4.059,08	452,52	12,5472 %
37	6.198,57	6.566,86	368,29	5,9415 %
38	5.934,95	6.022,31	87,36	1,4719 %
39	5.555,56	4.340,85	-1.214,71	-21,8648 %
40	7.471,91	6.209,26	-1.262,65	-16,8986 %
41	3.750,00	3.916,87	166,87	4,4498 %
42	4.844,29	5.124,21	279,92	5,7784 %
43	3.670,89	3.882,93	212,04	5,7763 %

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Preço Unitário}]) = 7,9981 - 0,17598 \times \ln([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Preço Unitário}] = \exp(7,9981 - 0,17598 \times \ln([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,175	$3,986 \times 10^{-2}$	-0,228	-0,123
Padrão de Acabamento	b2 = 0,505	$4,237 \times 10^{-2}$	0,450	0,560
Distância Centro	b3 = 47,768	30,528	7,913	87,623

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r): 0,9007

Valor t calculado: 12,44

Valor t tabelado (t crítico): 2,028 (para o nível de significância de 5,00 %)

Coefficiente de determinação (r²): 0,8112

Coefficiente r² ajustado: 0,7955

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento
Preço Unitário	341,625	2924,328	1425,476	829,366
Área	167,231	1425,476	721,428	403,796
Padrão de Acabamento	96,000	829,366	403,796	250,000
Distância Centro	$5,420 \times 10^{-2}$	0,464	0,224	0,129

	Distância Centro
Preço Unitário	0,464
Área	0,224
Padrão de Acabamento	0,129
Distância Centro	$1,109 \times 10^{-4}$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,371	3	1,790	51,57
Residual	1,249	36	$3,472 \times 10^{-2}$	
Total	6,621	39	0,169	

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



F Calculado: 51,57

F Tabelado: 3,714 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $4,1 \times 10^{-11}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento	Distância Centro
Preço Unitário	1,0000	-0,2296	0,8308	0,1269
Área	-0,2296	1,0000	0,1168	-0,0750
Padrão de Acabamento	0,8308	0,1168	1,0000	-0,0125
Distância Centro	0,1269	-0,0750	-0,0125	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento	Distância Centro
Preço Unitário	∞	-1,416	8,956	0,768
Área	-1,416	∞	0,706	-0,451
Padrão de Acabamento	8,956	0,706	∞	-0,0752
Distância Centro	0,768	-0,451	-0,0752	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,028 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3055$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,457	$7,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	12,01	$3,7 \times 10^{-12}\%$	Sim
Distância Centro	b3	1,569	13%	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: $t(\text{crítico}) = 0,8517$

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,414	$4,4 \times 10^{-30}\%$
Padrão de Acabamento	b2	11,93	$2,3 \times 10^{-120}\%$
Distância Centro	b3	1,565	6,3%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Preço Unitário]).

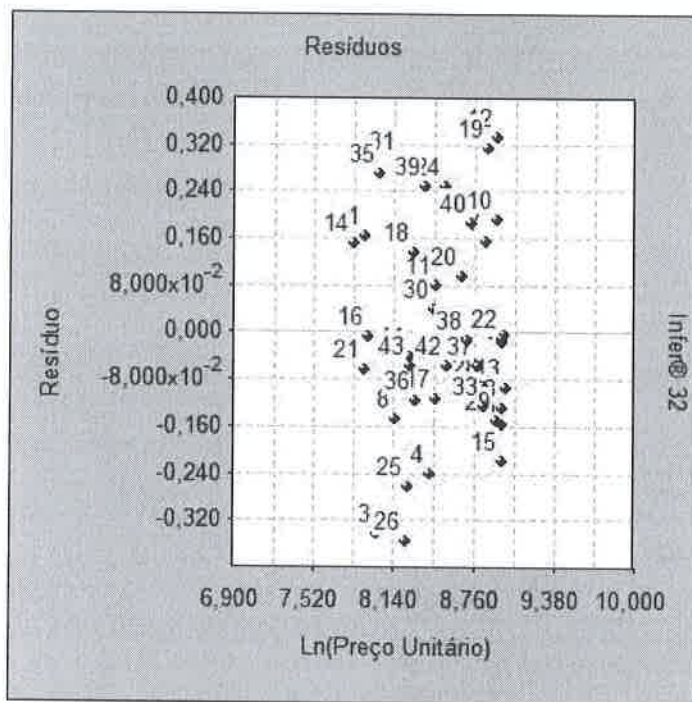
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,079	7,916	0,162	0,874	0,967	$2,655 \times 10^{-2}$
2	8,891	8,892	$-6,653 \times 10^{-4}$	$-3,570 \times 10^{-3}$	$-3,674 \times 10^{-3}$	$4,426 \times 10^{-7}$
3	7,670	8,015	-0,345	-1,851	-2,109	0,119
4	8,186	8,427	-0,241	-1,295	-1,491	$5,824 \times 10^{-2}$
5	8,810	8,967	-0,156	-0,840	-0,874	$2,455 \times 10^{-2}$
6	8,972	8,978	$-6,077 \times 10^{-3}$	$-3,261 \times 10^{-2}$	$-3,402 \times 10^{-2}$	$3,693 \times 10^{-5}$
7	9,002	8,850	0,152	0,819	0,847	$2,330 \times 10^{-2}$
8	8,008	8,156	-0,148	-0,794	-0,834	$2,190 \times 10^{-2}$
9	8,947	8,965	$-1,786 \times 10^{-2}$	$-9,589 \times 10^{-2}$	$-9,937 \times 10^{-2}$	$3,192 \times 10^{-4}$
10	9,125	8,933	0,192	1,032	1,087	$3,703 \times 10^{-2}$
11	8,547	8,467	$7,947 \times 10^{-2}$	0,426	0,438	$6,316 \times 10^{-3}$
12	9,260	8,929	0,331	1,778	1,887	0,109
13	8,909	9,004	$-9,552 \times 10^{-2}$	-0,512	-0,538	$9,125 \times 10^{-3}$
14	7,983	7,833	0,150	0,806	0,863	$2,259 \times 10^{-2}$
15	8,753	8,972	-0,219	-1,175	-1,224	$4,800 \times 10^{-2}$
16	7,929	7,936	$-7,426 \times 10^{-3}$	$-3,985 \times 10^{-2}$	$-4,281 \times 10^{-2}$	$5,515 \times 10^{-5}$
17	8,352	8,467	-0,114	-0,615	-0,632	$1,315 \times 10^{-2}$
18	8,430	8,295	0,134	0,721	0,749	$1,805 \times 10^{-2}$
19	9,167	8,853	0,313	1,683	1,784	$9,837 \times 10^{-2}$
20	8,755	8,659	$9,574 \times 10^{-2}$	0,513	0,553	$9,167 \times 10^{-3}$
21	7,846	7,911	$-6,486 \times 10^{-2}$	-0,348	-0,383	$4,207 \times 10^{-3}$
22	8,961	8,972	$-1,079 \times 10^{-2}$	$-5,794 \times 10^{-2}$	$-6,035 \times 10^{-2}$	$1,165 \times 10^{-4}$
23	8,843	8,973	-0,130	-0,698	-0,727	$1,693 \times 10^{-2}$
24	8,779	8,530	0,248	1,334	1,463	$6,186 \times 10^{-2}$
25	7,993	8,255	-0,262	-1,408	-1,461	$6,884 \times 10^{-2}$
26	7,884	8,239	-0,355	-1,907	-1,999	0,126
28	8,735	8,826	$-9,093 \times 10^{-2}$	-0,488	-0,500	$8,268 \times 10^{-3}$
29	8,774	8,925	-0,150	-0,807	-0,833	$2,266 \times 10^{-2}$
30	8,486	8,448	$3,797 \times 10^{-2}$	0,203	0,222	$1,441 \times 10^{-3}$
31	8,467	8,177	0,290	1,559	1,625	$8,441 \times 10^{-2}$
33	8,699	8,826	-0,126	-0,680	-0,701	$1,608 \times 10^{-2}$
35	8,291	8,022	0,268	1,442	1,605	$7,221 \times 10^{-2}$
36	8,190	8,308	-0,118	-0,634	-0,652	$1,397 \times 10^{-2}$
37	8,732	8,789	$-5,771 \times 10^{-2}$	-0,309	-0,317	$3,331 \times 10^{-3}$
38	8,688	8,703	$-1,461 \times 10^{-2}$	$-7,841 \times 10^{-2}$	$-8,107 \times 10^{-2}$	$2,135 \times 10^{-4}$
39	8,622	8,375	0,246	1,324	1,354	$6,087 \times 10^{-2}$
40	8,918	8,733	0,185	0,993	1,036	$3,426 \times 10^{-2}$
41	8,229	8,273	$-4,353 \times 10^{-2}$	-0,233	-0,243	$1,895 \times 10^{-3}$
42	8,485	8,541	$-5,617 \times 10^{-2}$	-0,301	-0,326	$3,155 \times 10^{-3}$
43	8,208	8,264	$-5,615 \times 10^{-2}$	-0,301	-0,309	$3,153 \times 10^{-3}$



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

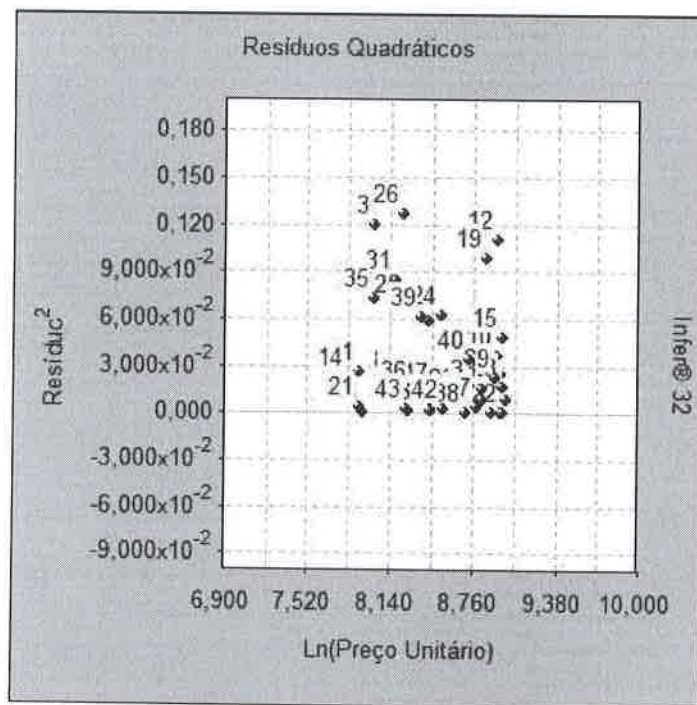


Resíduos x Valor Estimado



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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

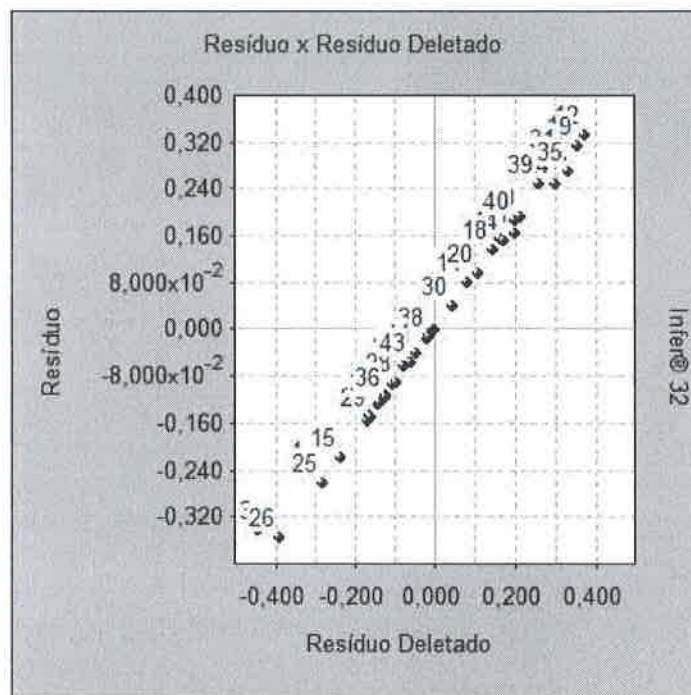
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,199	$3,478 \times 10^{-2}$	0,873	0,966
2	$-7,045 \times 10^{-4}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,520 \times 10^{-3}$	$-3,622 \times 10^{-3}$
3	-0,447	$3,130 \times 10^{-2}$	-1,950	-2,221
4	-0,320	$3,350 \times 10^{-2}$	-1,318	-1,518
5	-0,169	$3,495 \times 10^{-2}$	-0,838	-0,871
6	$-6,613 \times 10^{-3}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,216 \times 10^{-2}$	$-3,354 \times 10^{-2}$
7	0,163	$3,500 \times 10^{-2}$	0,816	0,844
8	-0,163	$3,502 \times 10^{-2}$	-0,790	-0,830
9	$-1,919 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-9,456 \times 10^{-2}$	$-9,799 \times 10^{-2}$
10	0,213	$3,453 \times 10^{-2}$	1,035	1,090
11	$8,382 \times 10^{-2}$	$3,552 \times 10^{-2}$	0,421	0,433
12	0,373	$3,217 \times 10^{-2}$	1,846	1,960
13	-0,105	$3,542 \times 10^{-2}$	-0,507	-0,533
14	0,172	$3,497 \times 10^{-2}$	0,803	0,859
15	-0,237	$3,422 \times 10^{-2}$	-1,184	-1,233
16	$-8,569 \times 10^{-3}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,929 \times 10^{-2}$	$-4,221 \times 10^{-2}$
17	-0,120	$3,531 \times 10^{-2}$	-0,610	-0,626
18	0,145	$3,515 \times 10^{-2}$	0,716	0,744
19	0,352	$3,255 \times 10^{-2}$	1,738	1,843
20	0,110	$3,540 \times 10^{-2}$	0,508	0,547
21	$-7,865 \times 10^{-2}$	$3,556 \times 10^{-2}$	-0,343	-0,378
22	$-1,171 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-5,713 \times 10^{-2}$	$-5,951 \times 10^{-2}$
23	-0,141	$3,518 \times 10^{-2}$	-0,693	-0,722
24	0,298	$3,358 \times 10^{-2}$	1,357	1,487
25	-0,282	$3,359 \times 10^{-2}$	-1,431	-1,485
26	-0,390	$3,174 \times 10^{-2}$	-1,995	-2,090
28	$-9,580 \times 10^{-2}$	$3,546 \times 10^{-2}$	-0,482	-0,495
29	-0,160	$3,502 \times 10^{-2}$	-0,804	-0,829
30	$4,544 \times 10^{-2}$	$3,566 \times 10^{-2}$	0,201	0,219
31	0,315	$3,309 \times 10^{-2}$	1,597	1,664
33	-0,134	$3,522 \times 10^{-2}$	-0,675	-0,696
35	0,332	$3,315 \times 10^{-2}$	1,475	1,642
36	-0,124	$3,529 \times 10^{-2}$	-0,629	-0,647
37	$-6,064 \times 10^{-2}$	$3,561 \times 10^{-2}$	-0,305	-0,313
38	$-1,561 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-7,732 \times 10^{-2}$	$-7,994 \times 10^{-2}$
39	0,258	$3,389 \times 10^{-2}$	1,340	1,370
40	0,201	$3,464 \times 10^{-2}$	0,994	1,037
41	$-4,710 \times 10^{-2}$	$3,565 \times 10^{-2}$	-0,230	-0,239
42	$-6,589 \times 10^{-2}$	$3,560 \times 10^{-2}$	-0,297	-0,322
43	$-5,940 \times 10^{-2}$	$3,561 \times 10^{-2}$	-0,297	-0,306



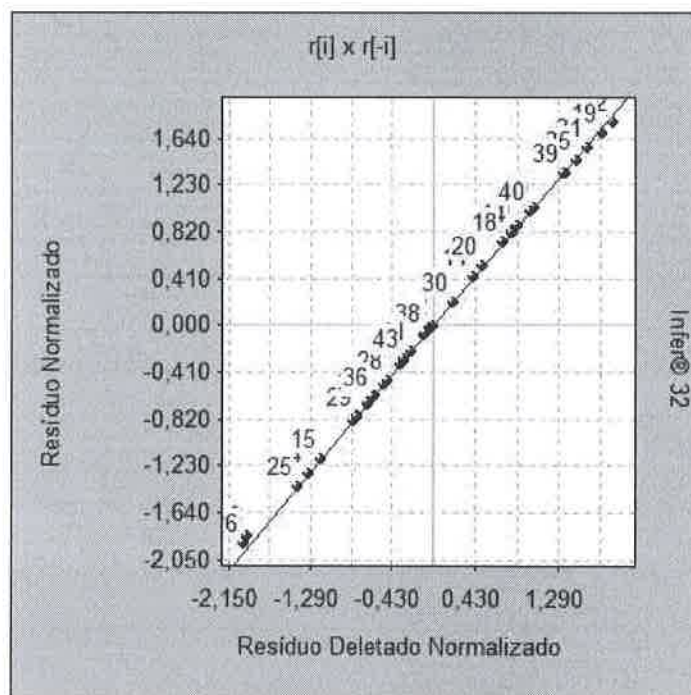
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

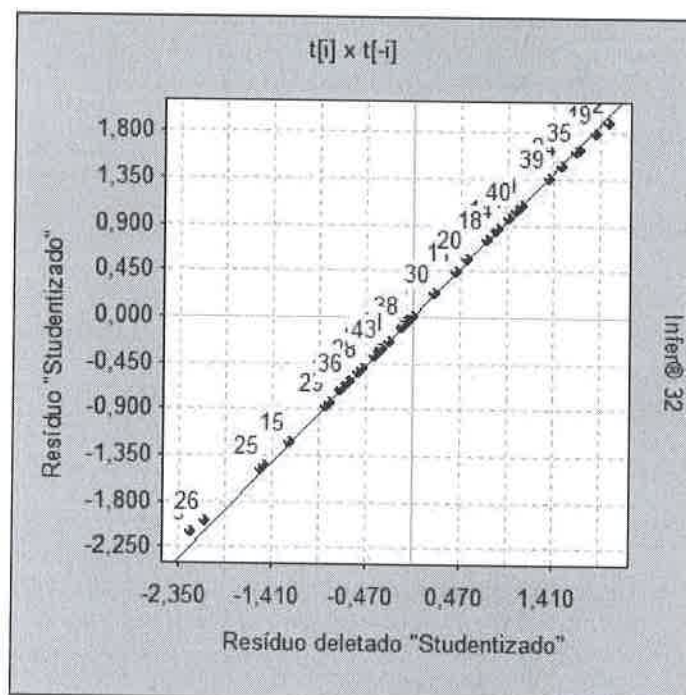


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

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 40
 Graus de liberdade 39
 Valor médio $-1,040 \times 10^{-18}$
 Variância $3,124 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão 0,176
 Desvio médio 0,144
 Variância (não tendenciosa) $3,472 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão (não tend.) 0,186
 Valor mínimo -0,355
 Valor máximo 0,331
 Amplitude 0,686
 Número de classes 6
 Intervalo de classes 0,114

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,040 \times 10^{-18}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,124 \times 10^{-2}$
 Momento central de 3ª ordem : $5,273 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,318 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$9,547 \times 10^{-2}$	0	0
Curtose	-2,986	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

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

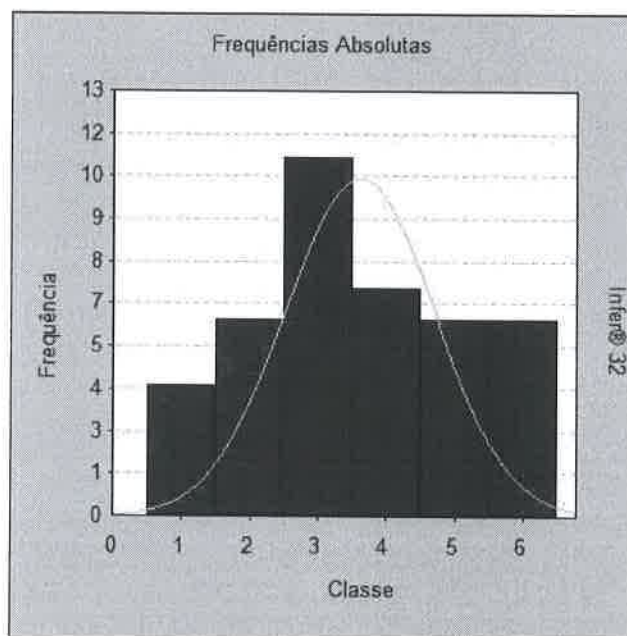


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

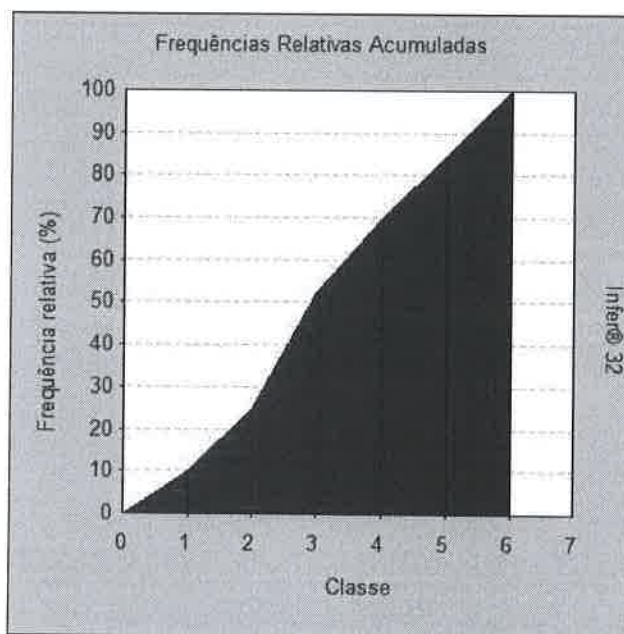
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq. (%)	Média
1	-0,355	-0,241	4	10,00	-0,301
2	-0,241	-0,126	6	15,00	-0,155
3	-0,126	$-1,207 \times 10^{-2}$	11	27,50	$-6,638 \times 10^{-2}$
4	$-1,207 \times 10^{-2}$	0,102	7	17,50	$2,688 \times 10^{-2}$
5	0,102	0,216	6	15,00	0,162
6	0,216	0,331	6	15,00	0,283

Histograma



Ogiva de Frequências





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Preço Unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
27	2926,830	-45,697
32	5857,740	-43,644
34	1326,530	-42,583

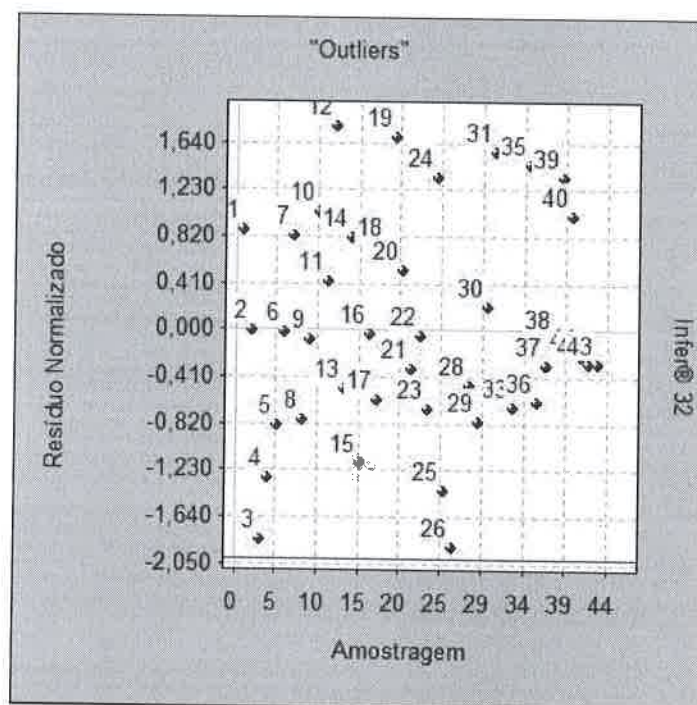
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,836 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$5,223 \times 10^{-2}$	0,182	Sim
2	$1,991 \times 10^{-7}$	$5,570 \times 10^{-2}$	Sim
3	0,330	0,229	Sim



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



4	0,181	0,246	Sim
5	$1,550 \times 10^{-2}$	$7,500 \times 10^{-2}$	Sim
6	$2,551 \times 10^{-5}$	$8,101 \times 10^{-2}$	Sim
7	$1,255 \times 10^{-2}$	$6,534 \times 10^{-2}$	Sim
8	$1,791 \times 10^{-2}$	$9,337 \times 10^{-2}$	Sim
9	$1,827 \times 10^{-4}$	$6,891 \times 10^{-2}$	Sim
10	$3,220 \times 10^{-2}$	$9,821 \times 10^{-2}$	Sim
11	$2,622 \times 10^{-3}$	$5,184 \times 10^{-2}$	Sim
12	0,112	0,112	Sim
13	$7,545 \times 10^{-3}$	$9,422 \times 10^{-2}$	Sim
14	$2,691 \times 10^{-2}$	0,126	Sim
15	$3,184 \times 10^{-2}$	$7,828 \times 10^{-2}$	Sim
16	$7,050 \times 10^{-5}$	0,133	Sim
17	$5,461 \times 10^{-3}$	$5,184 \times 10^{-2}$	Sim
18	$1,108 \times 10^{-2}$	$7,322 \times 10^{-2}$	Sim
19	$9,886 \times 10^{-2}$	0,110	Sim
20	$1,209 \times 10^{-2}$	0,136	Sim
21	$7,808 \times 10^{-3}$	0,175	Sim
22	$7,734 \times 10^{-5}$	$7,828 \times 10^{-2}$	Sim
23	$1,129 \times 10^{-2}$	$7,865 \times 10^{-2}$	Sim
24	0,108	0,168	Sim
25	$4,127 \times 10^{-2}$	$7,174 \times 10^{-2}$	Sim
26	$9,828 \times 10^{-2}$	$8,953 \times 10^{-2}$	Sim
28	$3,357 \times 10^{-3}$	$5,080 \times 10^{-2}$	Sim
29	$1,099 \times 10^{-2}$	$5,960 \times 10^{-2}$	Sim
30	$2,446 \times 10^{-3}$	0,164	Sim
31	$5,715 \times 10^{-2}$	$7,964 \times 10^{-2}$	Sim
33	$7,492 \times 10^{-3}$	$5,746 \times 10^{-2}$	Sim
35	0,153	0,192	Sim
36	$6,113 \times 10^{-3}$	$5,434 \times 10^{-2}$	Sim
37	$1,279 \times 10^{-3}$	$4,833 \times 10^{-2}$	Sim
38	$1,131 \times 10^{-4}$	$6,443 \times 10^{-2}$	Sim
39	$2,117 \times 10^{-2}$	$4,413 \times 10^{-2}$	Sim
40	$2,357 \times 10^{-2}$	$8,075 \times 10^{-2}$	Sim
41	$1,208 \times 10^{-3}$	$7,568 \times 10^{-2}$	Sim
42	$4,610 \times 10^{-3}$	0,147	Sim
43	$1,388 \times 10^{-3}$	$5,465 \times 10^{-2}$	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.

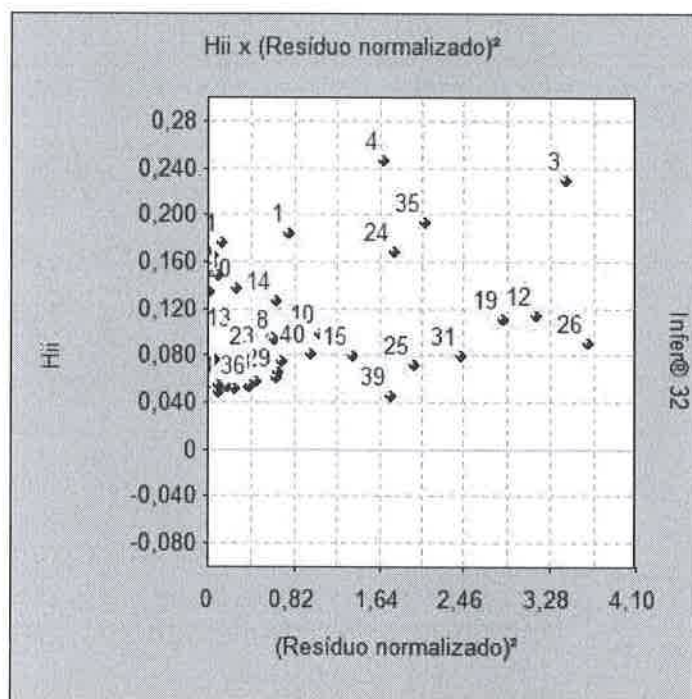
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



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 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
26	-0,355	0,0282	0,0250	$2,821 \times 10^{-2}$	$3,211 \times 10^{-3}$
3	-0,345	0,0320	0,0500	$7,025 \times 10^{-3}$	$1,797 \times 10^{-2}$
25	-0,262	0,0795	0,0750	$2,954 \times 10^{-2}$	$4,544 \times 10^{-3}$
4	-0,241	0,0976	0,1000	$2,262 \times 10^{-2}$	$2,374 \times 10^{-3}$
15	-0,219	0,1198	0,1250	$1,983 \times 10^{-2}$	$5,163 \times 10^{-3}$
5	-0,156	0,2002	0,1500	$7,517 \times 10^{-2}$	$5,017 \times 10^{-2}$
29	-0,150	0,2096	0,1750	$5,956 \times 10^{-2}$	$3,456 \times 10^{-2}$
8	-0,148	0,2135	0,2000	$3,851 \times 10^{-2}$	$1,351 \times 10^{-2}$
23	-0,130	0,2425	0,2250	$4,248 \times 10^{-2}$	$1,748 \times 10^{-2}$
33	-0,126	0,2480	0,2500	$2,304 \times 10^{-2}$	$1,955 \times 10^{-3}$
36	-0,118	0,2629	0,2750	$1,292 \times 10^{-2}$	$1,207 \times 10^{-2}$
17	-0,114	0,2691	0,3000	$5,872 \times 10^{-3}$	$3,087 \times 10^{-2}$

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



13	-9,552x10 ⁻²	0,304	0,3250	4,097x10 ⁻³	2,090x10 ⁻²
28	-9,093x10 ⁻²	0,313	0,3500	1,222x10 ⁻²	3,722x10 ⁻²
21	-6,486x10 ⁻²	0,364	0,3750	1,387x10 ⁻²	1,112x10 ⁻²
37	-5,771x10 ⁻²	0,378	0,4000	3,376x10 ⁻³	2,162x10 ⁻²
42	-5,617x10 ⁻²	0,382	0,4250	1,847x10 ⁻²	4,347x10 ⁻²
43	-5,615x10 ⁻²	0,382	0,4500	4,343x10 ⁻²	6,843x10 ⁻²
41	-4,353x10 ⁻²	0,408	0,4750	4,237x10 ⁻²	6,737x10 ⁻²
9	-1,786x10 ⁻²	0,462	0,5000	1,319x10 ⁻²	3,819x10 ⁻²
38	-1,461x10 ⁻²	0,469	0,5250	3,125x10 ⁻²	5,625x10 ⁻²
22	-1,079x10 ⁻²	0,477	0,5500	4,810x10 ⁻²	7,310x10 ⁻²
16	-7,426x10 ⁻³	0,484	0,5750	6,589x10 ⁻²	9,089x10 ⁻²
6	-6,077x10 ⁻³	0,487	0,6000	8,800x10 ⁻²	0,113
2	-6,653x10 ⁻⁴	0,499	0,6250	0,101	0,126
30	3,797x10 ⁻²	0,581	0,6500	4,426x10 ⁻²	6,926x10 ⁻²
11	7,947x10 ⁻²	0,665	0,6750	1,513x10 ⁻²	9,861x10 ⁻³
20	9,574x10 ⁻²	0,696	0,7000	2,131x10 ⁻²	3,680x10 ⁻³
18	0,134	0,765	0,7250	6,460x10 ⁻²	3,960x10 ⁻²
14	0,150	0,790	0,7500	6,510x10 ⁻²	4,010x10 ⁻²
7	0,152	0,794	0,7750	4,370x10 ⁻²	1,870x10 ⁻²
1	0,162	0,809	0,8000	3,409x10 ⁻²	9,098x10 ⁻³
40	0,185	0,840	0,8250	3,974x10 ⁻²	1,474x10 ⁻²
10	0,192	0,849	0,8500	2,415x10 ⁻²	8,423x10 ⁻⁴
39	0,246	0,907	0,8750	5,726x10 ⁻²	3,226x10 ⁻²
24	0,248	0,909	0,9000	3,403x10 ⁻²	9,036x10 ⁻³
35	0,268	0,925	0,9250	2,537x10 ⁻²	3,728x10 ⁻⁴
31	0,290	0,941	0,9500	1,553x10 ⁻²	9,465x10 ⁻³
19	0,313	0,954	0,9750	3,833x10 ⁻³	2,116x10 ⁻²
12	0,331	0,962	1,0000	1,269x10 ⁻²	3,769x10 ⁻²

Maior diferença obtida: 0,126

Valor crítico: 0,2100 (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:

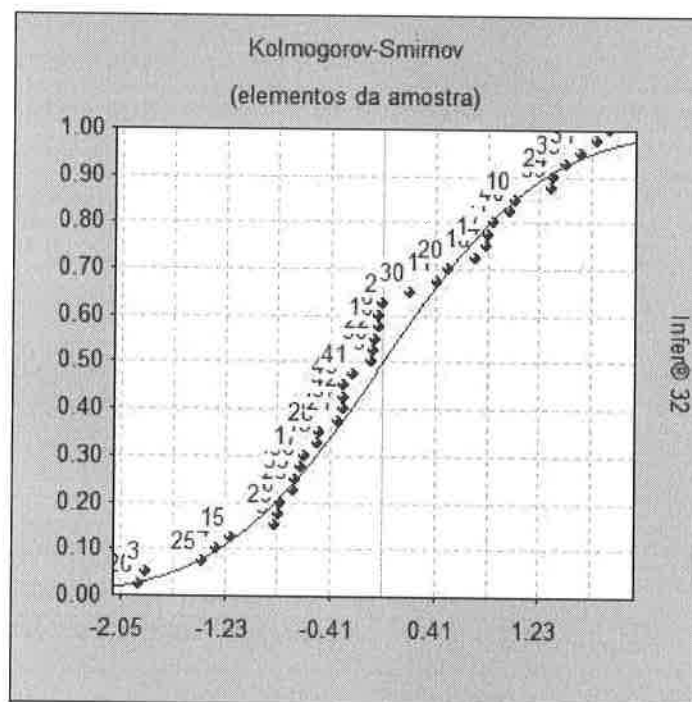
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 15
Número de elementos negativos: 25
Número de sequências : 18
Média da distribuição de sinais : 20
Desvio padrão : 3,162

Teste de Sequências
(Desvios em torno da média):

Limite inferior: -0,4279
Limite superior: -0,7702
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) : 1,5811
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).

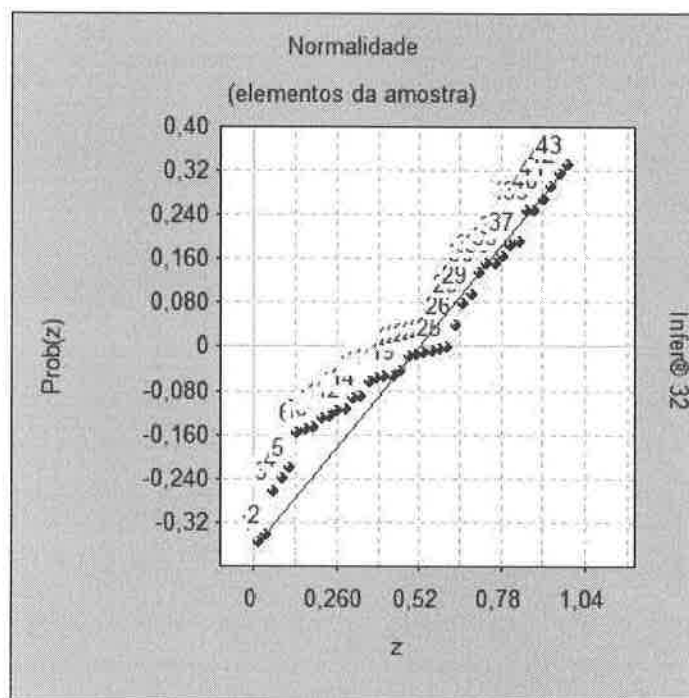
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,8047
(Nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,34
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 2,66

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

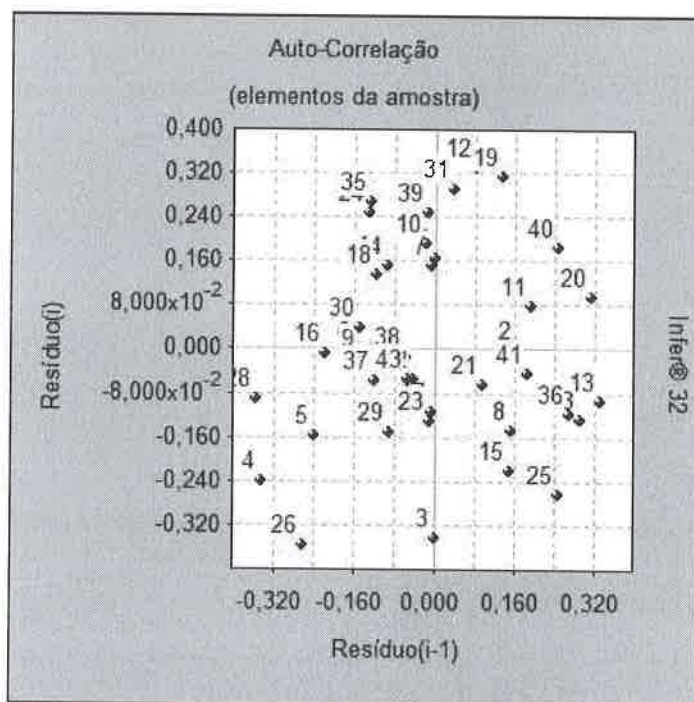
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

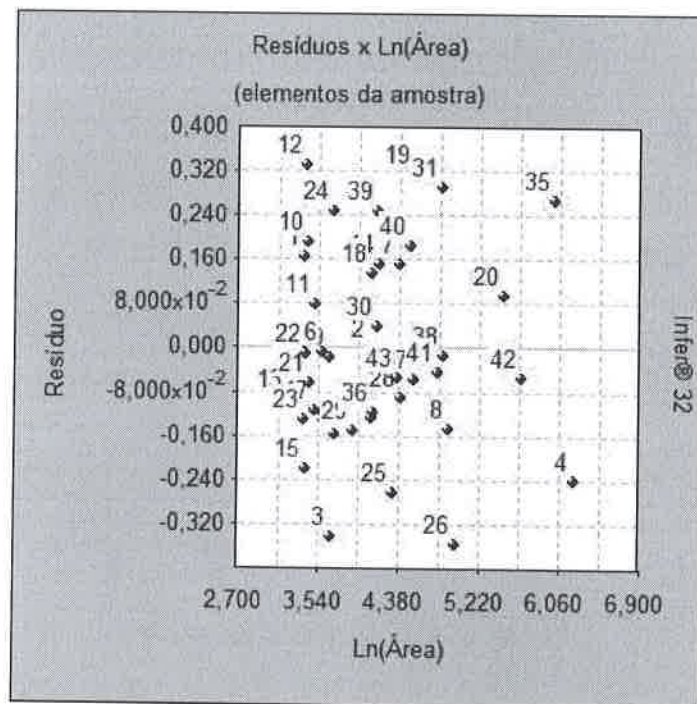
Gráfico de Auto-Correlação



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

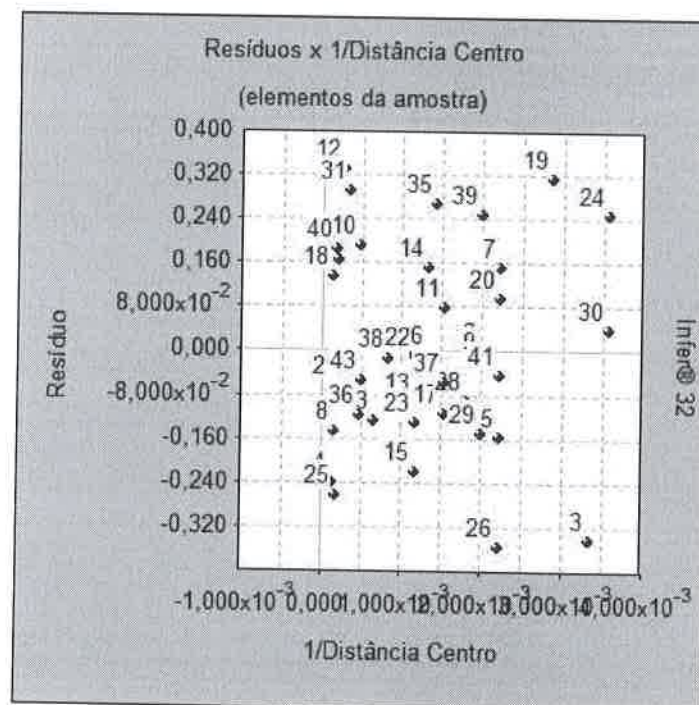
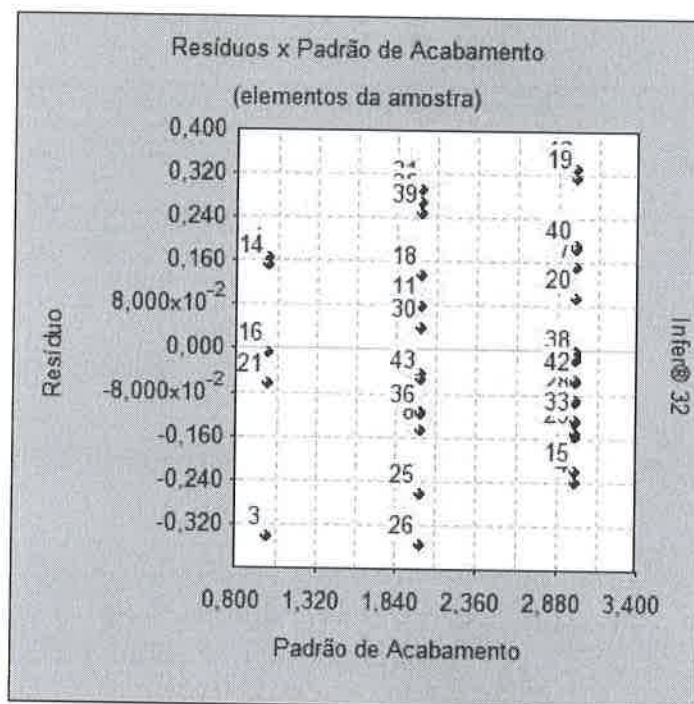
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

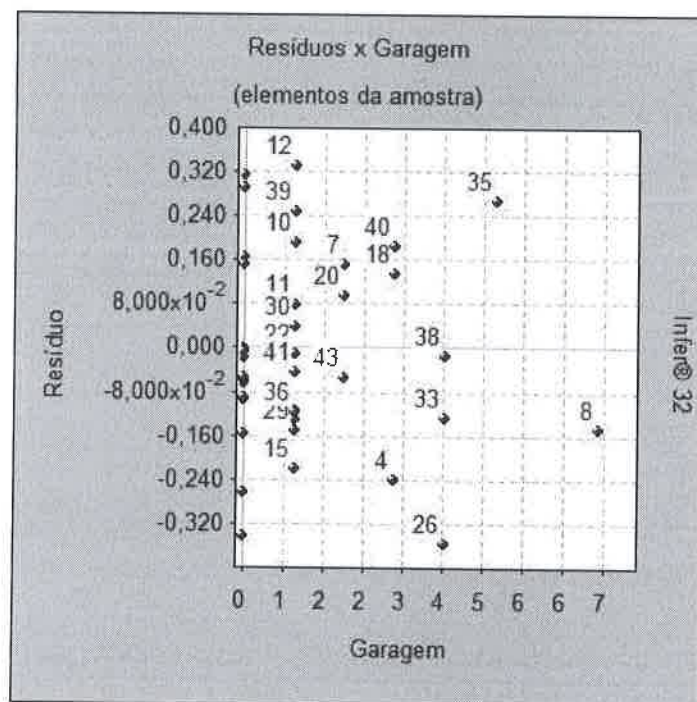
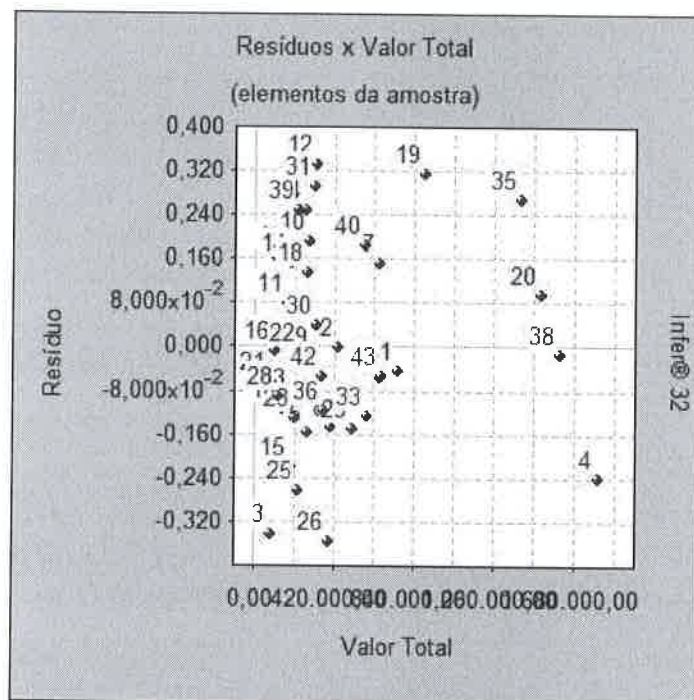




ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

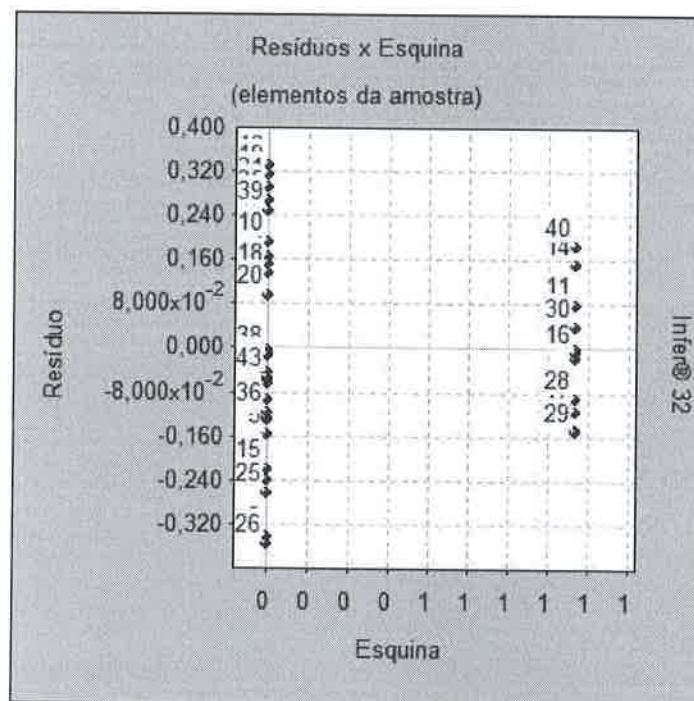
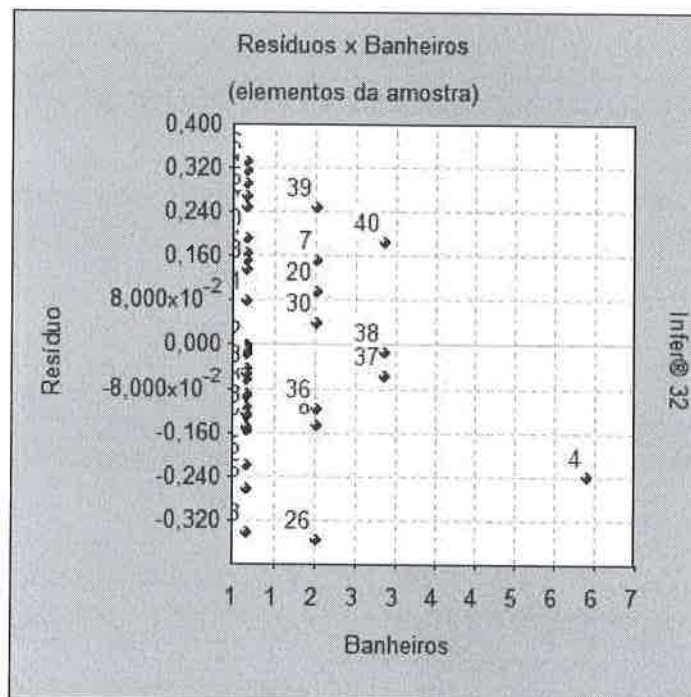


Resíduos x Variáveis Omitidas





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	25,00	501,11	455,00
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Normal
Distância Centro	280	7.000	300

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 455,00
- Distância Centro = 300
- Padrão de Acabamento = Normal

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Banheiros = ???
- Descrição = ???
- Esquina = ???
- Estado de Conservação = ???
- Garagem = ???
- Valor Total = ???

Estima-se Preço Unitário = 3.266,84

O modelo utilizado foi:

$[Preço\ Unitário] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \text{Ln}([Área]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [Distância\ Centro])$

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

Mínimo: 2.835,43

Máximo: 3.763,90

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 115,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são: 4.287,52 e 22.610,69.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Avaliação da Extrapolação

Extrapolção dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	25,00	501,11	455,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Normal	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância Centro	280	7.000	300	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.

Extrapolção 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	5.443,43	3.211,82	3.266,84
Padrão de Acabamento	1.970,33	5.416,50	3.266,84
Distância Centro	3.304,21	2.805,05	3.266,84

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Acabamento	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância Centro	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.

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	2.953,17	3.613,84	660,67	20,12
Padrão de Acabamento	3.195,34	3.339,95	144,61	4,43
Distância Centro	3.019,18	3.534,82	515,64	15,74
E(Preço Unitário)	2.465,35	4.328,90	1.863,55	54,86
Valor Estimado	2.835,43	3.763,90	928,47	28,14

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

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Preço Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-1,263	-0,1760%
Padrão de Acabamento	1651,799	1,0113%
Distância Centro	-1,733	-0,1592%

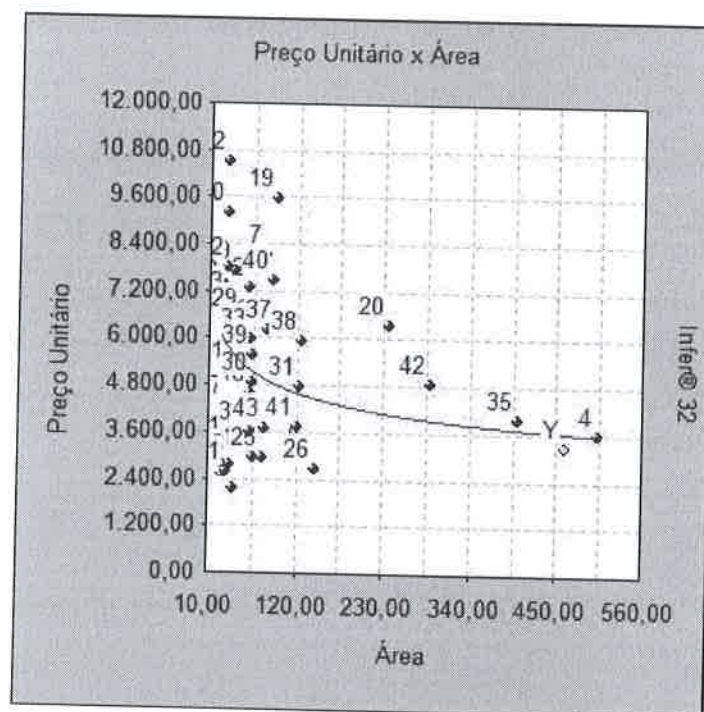
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

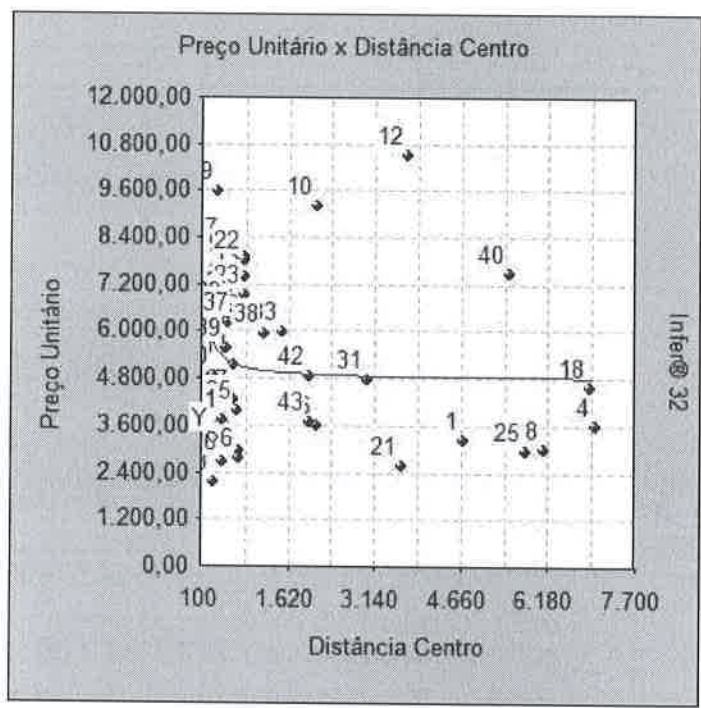
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897





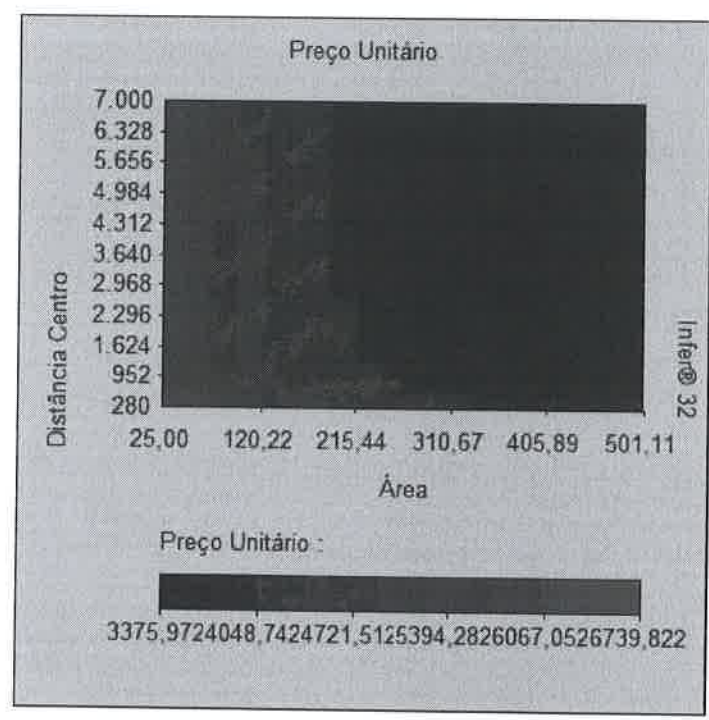
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



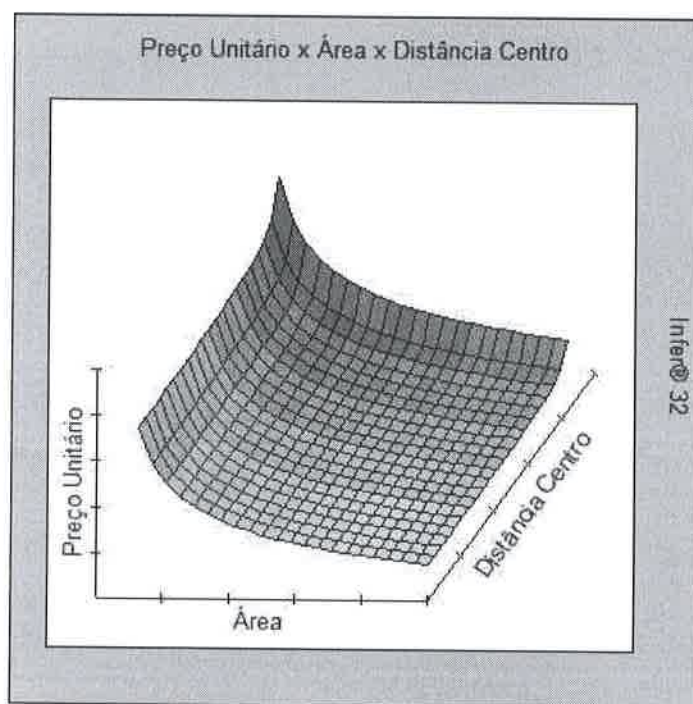
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897

Limites dos eixos dos gráficos:

- Preço Unitário : [2143,760; $1,051 \times 10^4$]
- Área : [25,000; 501,110]
- Padrão de Acabamento : [1,000; 3,000]
- Distância Centro : [280,000; 7000,000]





ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01
Ano 2005

Livro nº 2

Matricula Nº 27.036

Data: 12 de julho de 2005.-

IMÓVEL.- A UNIDADE constituída pela SALA COMERCIAL, locali-
..... zada no décimo pavimento do EDIFÍCIO MANCHESTER,
contendo a área total de 455,00 metros quadrados de área
Construída, correspondente a fração ideal do solo de 48.594,
000 do terreno situado nesta cidade, fazendo frente a Leste
na rua do Príncipe, medindo 26,44 metros, fundos a Oeste me-
dindo 26,94 metros, confrontando com a rua São Joaquim, ten-
do de fundos a Norte medindo 46,77 metros, confrontando com
terras de Eugenio Fleischer e outros, e a Sul medindo 46,00
metros onde limita-se com terras da Prefeitura Municipal de
Joinville, contendo a área total de 1.250,74 metros quadra-
dos.- **PROPRIETARIO.-** ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE
JOINVILLE, entidade jurídica, com sede nesta cidade a rua
do Príncipe nº 330 10º andar, inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/001-41.- **TÍTULO AQUISITIVO.-** Registrado sob nº 33.719 as fls 238 do livro 3A/D de transcrição das Transmissões desta 2a. Circunscrição Imobiliária.- O Oficial *publ.*

Protocolo nº 52.074 em 06/07/2005

R.1-27.036.- Joinville, 12 de julho de 2005.- **DEVEDOR.-** AS-
..... SOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE,
com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/001-41, representada por seus Diretores Jaime Romagna Gras-
so e Sergio Rodrigues Alves.- **CREDOR.-** BANCO REGIONAL DE
DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-BRDE, com sua Agência em Flo-
rianópolis-SC, CNPJ sob nº 92.816.560/0003-07, por seus re-
presentantes legais assinados.- **TÍTULO-Primeira Hipoteca Ce-**
dular, sem concorrência de terceiros.- FORMA DO TÍTULO.- Ce-
dula de Crédito Comercial nº SC 15-725/BNDES/AUTOMÁTICO, emi-
tida em data de 14 de julho de 2005, na cidade de Florianó-
polis-SC.- **VALOR DO CRÉDITO E FORMA DE PAGAMENTO.-** R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais), que será pago ao BRDE em 49
(quarenta e oito) meses, sendo as prestações mensais e su-
cessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da
dívida, dividido pelo número de prestações de amortização
ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15
de janeiro de 2007 e a última em 15 de dezembro de 2010,
observado o disposto no Item 5.1 do referido contrato. Os
encargos-Juros à taxa de 5,0% (conco por cento) ao ano (a //
título de "spread"), acima da taxa de juros de Longo Prazo-
TJLP instituída pela Lei 9.365 de 16/12/96, como critério
Legal de Remuneração dos Recursos Originários do Fundo PIS,
PASEP e do FAT e divulgada pelo Banco Central do Brasil na
forma da citada Lei.- Todas as demais condições constam das
cláusulas da referida cedula.- Foi recolhido o FRJ que
abrange as matrículas de nº 7.934, 7.933, 18.915.- O Ofi-
cial *publ.* Emolumentos. R\$440,00 *CTC*

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Herólio da Conceição
CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

(verso)



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880

www.2rijoinville.com.br



Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

Continuação da Matrícula Nº 27.036

Protocolo nº 57.131 em 05/03/2007

AV.2-27.036.- Joinville, 06 de março de 2007.- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**- Nos termos do TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIAS, SC-15.725-1, datado de 19 de março de 2007, fica cancelada a hipoteca cedula de 19 grau / registrada na presente matrícula sob nº R.1-27.036, em virtude de quitação / dada pelo Banco credor BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-BRDE ao devedor da quantia total, conforme referido termo que fica arquivado nesta Circunscrição.- O Oficial Bel. Clea Teresinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 CTC Oficial Maior Subst.
Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.073 em 14/06/2007

AV.3-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A requerimento da proprietária ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, devidamente representada com firma reconhecida pelo 2 Tabelioante de Notas desta Comarca datado de 14 de junho de 2007, instruído com Certidão Positiva com Efeitos / de Negativa da Secretaria da Fazenda - Gerência da Unidade de Arrecadação e Cobrança, da Prefeitura Municipal de Joinville, devidamente arquivada nesta Circunscrição, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel / objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Joinville, sob nº13.20.24.40.0232.113.- A Oficial Substituta Bel. Clea Teresinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo de fiscalização CTC Oficial Maior Subst.
Matrícula - 6.626

AV.4-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A proprietária Associação Comercial e Industrial de Joinville, ACIJ, nos termos de seu requerimento, datado de 14 de junho de 2007, instruído com a Ata da Reunião da Diretoria, realizada em 03 de julho de 2006, devidamente registrada no Registro Especial de Títulos e Documentos e Soc. Cíveis de Adilson Pereira dos Anjos, nesta Comarca, sob nº 00006210, as fls 00065 do livro A-32, para ficar constando nesta matrícula que as atividades e rotinas da entidade passaram a ser executadas na nova sede social da ACIJ, com endereço na Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2.550, Bairro Saguacú, CEP 89221-750,- A Oficial Substituta Bel. Clea Teresinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo de fiscalização CTC
Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.074 em 14 de junho de 2007.-

R.5-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- **TRANSMITENTE:- ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE**, pessoa jurídica de direito / privado, que adota o pseudônimo de "Associação Empresarial de Joinville", com sede à Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2550, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, representada por seu Presidente Nivaldo Nass, brasileiro, casado, economista, CI 2/R 110.741-SSI-SC e CPF nº 006.531.529 - 49, residente e domiciliado a rua Gothard Kaesemodel nº 660, nesta cidade e /, seu Diretor Financeiro, Paulo Harry Schmalz, brasileiro, casado, empresário; CI 126.075-SESPDC/SC e CPF nº 380.343.449-15, residente e domiciliado a rua Conselheiro Arp nº 114, nesta cidade, devidamente autorizados através de seu Estatuto Social e do Termo da Posse.- **ADQUIRENTE:- ESTADO DE SANTA CATARINA**, com sede governamental na cidade de Florianópolis-SC, centro administrativo, / Rodovia SC 401, Km 5 nº 46000- Saco Grande II, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.310/0001-56, no ato representado pelo Titular da Secretaria de Estado da / Administração, Antonio Marcos Gavazzoni, brasileiro, solteiro, maior, advogado, CI 2.721.786-SESP-SC e CPF nº 827.189.469-20, secretário de Estado de /

(continua ficha nº 02)



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880

www.2rijoinville.com.br

Ficha Nº 02

Апр 2007

Livro nº 2

Matrícula Nº 27.036 (cont...)

Data: 15 de junho de 2007.-

a Administração, residente e domiciliado na rua Felipe Schmidt nº 1102 centro, Florianópolis-SC, o qual por sua vez é representado por seu bastante procurador Manoel Jose Mendonça, brasileiro, advogado, casado, CI' nº 2/R 30.078-SSP-SC e CPF nº 081.739.669-15, residente e domiciliado / na rua Guilherme Koch nº 27 Santo Antonio, nesta cidade, conforme proção lavrada as fls 36 do livro 53-P do Cartório Silva de Santo Antonio de Lisboa, Florianópolis-SC, em plena vigência, arquivada no 3º Tabelionato de Notas desta Comarca sob nº 82/07.- TITULO.- Compra e Venda FORMA DO TITULO.- Escritura Pública de Compra e Venda do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca as fls 045 do livro 562.- VALOR.- R\$261.625,00 / (Duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e cinco e cinco reais), o preço ajustado no valor total de R\$ 1.023.000,00 (Um milhão, vinte e três mil reais), que abrange as matrículas de nº 7.933, 7.934 e 18.915 desta Circunscrição, que será pago em 04(quatro) parcelas mensais de R\$ 255.750,00(Duzentos e cinquenta e cinco mil setecentos e cinquenta reais) / sendo a primeira no mês de março de 2007 e a ultima no mês de junho de 2007, pagamentos estes a serem efetuados através do DOC, e os créditos efetuados junto a conta corrente nº 13333-0 Agência 014 do Banco do Estado de Santa Catarina(Banco 02), conta corrente esta da vendedora, cuja a importância ela vendedora dará quitação após o recebimento efetivo dos creditos mencionados, ao referido comprador. ISENTA do pagamento do ITBI guias 2637; 2638; 2639 e 2640, bem como isenta do pagamento do FRJ conforme § 2º artigo 10 da Lei complementar 156/97.- Pela vendedora e / seus representantes legais foram apresentados as seguintes certidões :- Certidão Conjunta Negativa de Débitos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº AB89.6617.A4B0.BDA0, Certidão Negativa de Débito INSS sob nº 030732007-20024030.- A Oficial Substituta Bel Clea Teresinha da Conceição Emolumentos-Nihil CTC OMC L Major Subst Matricula - 6.626

Protocolo nº 96.602 de 07 de abril de 2015.

Av.6-27.036: Joinville, 13 de abril de 2015. Nos termos do Ofício GABSSDR/JOINVILLE Nº 300/2015, expedido pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC, datado de 06/04/2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville, Simone Schramm; instruído pelo Decreto nº 2.807 de 9 de dezembro de 2009, Capítulo II - Art. 4º, fica constando na presente matrícula que o proprietário é inscrito no CNPJ sob o nº 82.951.229/0001-76. Eu Kátia Regina Salomão, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Lucas Marutti da Silva, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição: _____ (Emolumentos Isento).
Relatório de Emolumentos 32.660. Selo de fiscalização: DRM81576-6LE3.

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercilio da Conceição

Original: Dr. HELGILIO DA CONCEIÇÃO
CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Documento Assinado Digitalmente por JORDANINY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

Certidão da matrícula nº 27.036
Impresso em: 11/05/2020



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: D339D7E8-E278-4C49B0C779F1



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenísia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

Continuação da Matrícula Nº 27.036

Ficha nº 02.V

Protocolo nº 97.425 de 21 de Maio de 2015.

Av.7-27.036: Joinville, 29 de Maio de 2015. Nos termos do Ofício GABSSDR/JOINVILLE 388/2015, expedido pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC - Gabinete da Secretaria, datado de 20/05/2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville, Simone Schramm; instruído pelo Decreto nº 2.807 de 9 de dezembro de 2009, Capítulo II - Art. 4º, procede-se esta averbação para que passe a constar a atual denominação do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula que é **ESTADO DE SANTA CATARINA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 82.951.229/0001-76, cujos documentos comprobatórios ficam arquivados nesta Circunscrição. Eu Kátia Regina Salomão, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Deivete Cisz Rech, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição.
(Emolumentos Isento). Relatório de Emolumentos 33.215. Selo de fiscalização: DRM82176-8S6R.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão da matrícula nº: 27.036
Impresso em: 11/05/2020



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: D339D7E8-E278-4C49B0C779F1



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Matrícula nº: 27.036 (Até Av/R. 7)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 11 de Maio de 2020.

☐ Cledenisia Machado da Silva - Interina
☐ Jéssica Tassiane Marques Correa - Substituta
☐ Edna Francini Fernandes - Escrevente Administrativo
☐ Dayane Cristine Raulino Alpinhaky - Escrevente de Registro

☐ Maria José Matias da Silva - Escrevente Operacional
☐ Giovanna Fachi Dunzer - Escrevente Operacional
☐ Jordanny Arielle Teixeira Santos Castro - Escrevente de Certidão
☐ Amanda Marques de Oliveira Silva - Escrevente de Certidão
☐ Francisco Mariano de Sá Neto - Escrevente de Atendimento

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Certidão da matrícula nº: 27.036
Impresso em: 11/05/2020

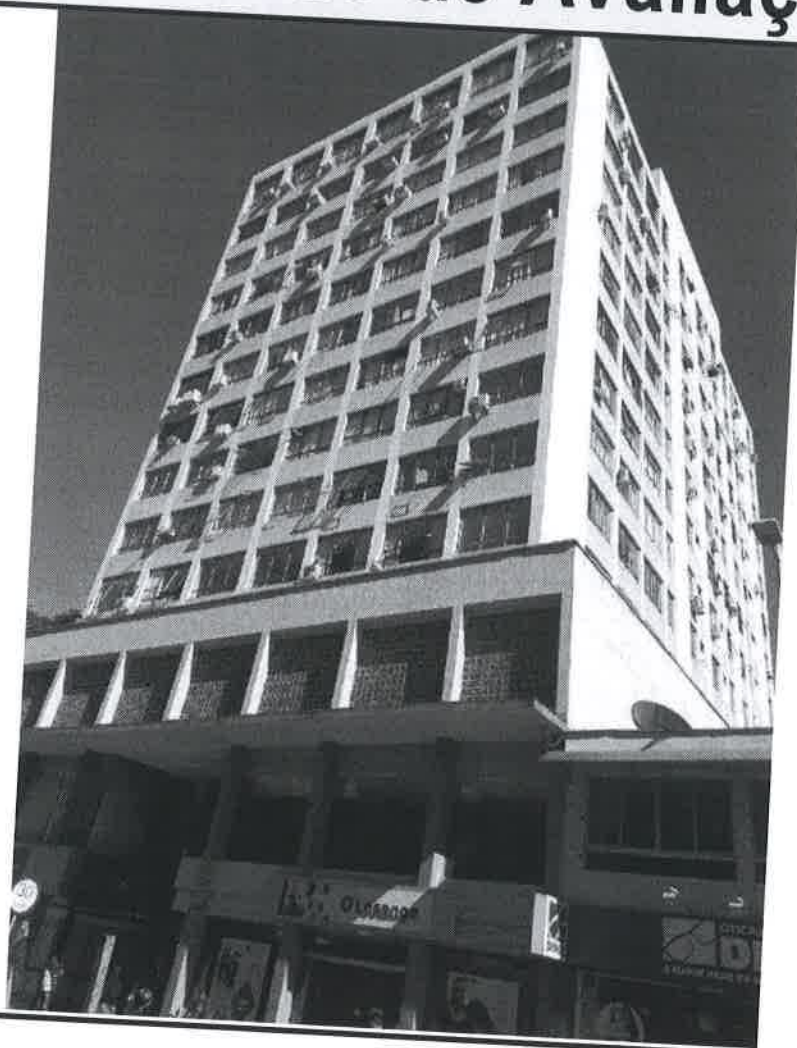
Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Laudo de Avaliação



SIGEP: 3341 – Sala 1102
Imóvel: Sala Comercial com área total de 460,60 m² no 11º pavimento do Edifício Manchester.
Matrícula(s): 18.915 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.
Endereço: Rua do Príncipe, 330 – bairro Centro - Joinville/SC.
Interessado: Estado de Santa Catarina.
Objetivo: Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela
Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor Adotado: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

23 de junho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

27 de maio de 2020.

OBJETO:

Sala comercial nº 1102 – Ed. Manchester.

FINALIDADE:

Determinação do Valor Patrimonial.

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653.

LOCALIZAÇÃO:

Rua do Príncipe, 330 – bairro Centro - Joinville/SC.

ÁREAS:

- Terreno: 1.250,74 m²
- Sala: 460,60 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula nº 18.915 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

MERCADO:

- O mercado imobiliário no estado encontrava-se em recuperação desde 2019, mas teve queda considerável após o decreto de Pandemia de COVID-19 no mês de março de 2020.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$1.302.549,16.

Adotado: R\$1.500.000,00.

Máximo: R\$1.730.778,20.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, Gerência de Bens Imóveis da Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

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 3.9.1:

"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 futuro processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: Sala comercial, com área total de 460,60m² no 11º pavimento do Edifício Manchester, sito à Rua do Príncipe, nº 330, bairro Centro, município de Joinville/SC. O imóvel está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 3341.

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano do município de Joinville, na região central da cidade, em rua predominantemente comercial que conta com pavimentação, água tratada, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

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 nº 18.915 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC, atualizada em 07/04/2020;
- b) Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 83506/2020 referente ao imóvel, emitida em 24/06/2020.
- c) Vistoria realizada na sala, na data de 27 de maio de 2020. O imóvel está desocupado;
- d) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- e) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- f) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel.
- c) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- d) O imóvel, objeto desse laudo, foi adquirido em 14 de maio de 2007 da **Associação Comercial e Industrial de Joinville**, em favor do **Estado de Santa Catarina** conforme Escritura Pública de Compra e Venda registrada às fls. 045 do livro 562 do 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Joinville, por R\$264.845,00, de um valor total de R\$1.023.000,00 que abrange outras 03 matrículas (7933, 7934 e 27036) neste mesmo edifício;
- e) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁCULOS APLICADOS

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 7.2.1 da NBR-14.653-1:2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, "**Método comparativo direto de dados de mercado**", sendo este o método preferencialmente utilizado em uma avaliação, conforme item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor de venda, utilizando-se dados coletados de edificações nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis pesquisados, e o total de 40 (quarenta) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados no entorno da região central da cidade de Blumenau. 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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



8.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de três variáveis independentes (Área, Padrão de Acabamento e Distância ao Centro), sendo a variável dependente o Preço Unitário. Foram realizados testes com outras variáveis também, como: vagas de garagem, número de banheiros, estado de conservação e esquina. Contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade, e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Segue abaixo, as variáveis escolhidas para a presente avaliação:

Variável Dependente:

Preço Unitário: Foi utilizado, como variável dependente, o preço por metro quadrado do imóvel.

Variáveis Independentes:

- a) **Área** – variável numérica que representa a área total da sala comercial em m²;
- b) **Padrão de Acabamento** – variável de código alocado, que indica a qualidade do acabamento do imóvel, sendo: Alto = 3; Normal = 2; Baixo = 1;
- c) **Distância Centro** – variável numérica que define a distância, em metros, de cada elemento amostral ao ponto indicado no *software Google Maps* como “Centro – Joinville/SC”.

8.2. ANÁLISE DO MODELO

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

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}]).$$



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,175	$3,986 \times 10^{-2}$	-0,228	-0,123
Padrão de Acabamento	b2 = 0,505	$4,237 \times 10^{-2}$	0,450	0,560
Distância Centro	b3 = 47,768	30,528	7,913	87,623

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

8.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9007$ 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.

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,8112$ significa que 81,12% da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está de acordo com os parâmetros normativos.

8.2.3. Análise 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 de $F = 4,1 \times 10^{-11}\%$, 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 hipótese da existência da regressão, e o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau II.

8.2.4. Significância 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 do erro ocorrer. No caso de avaliação de imóveis a intenção quando é formulada a hipótese que uma

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



variável qualquer tenha influencia sobre o valor, é de mostrar que existe grande probabilidade de estar correto, 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: $t(\text{crítico}) = 1,3055$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,457	$7,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	12,01	$3,7 \times 10^{-12}\%$	Sim
Distância Centro	b3	1,569	13%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

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.

Teste unicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8517$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,414	$4,4 \times 10^{-3}\%$
Padrão de Acabamento	b2	11,93	$2,3 \times 10^{-12}\%$
Distância Centro	b3	1,565	6,3%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

8.2.5. Verificação de 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

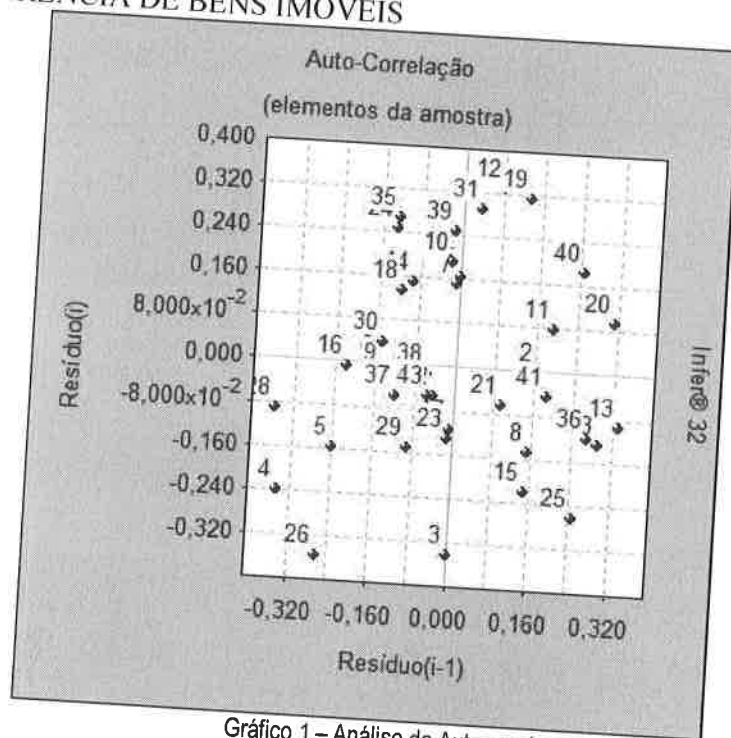


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

8.2.6. Distribuição 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 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

8.2.7. 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:

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

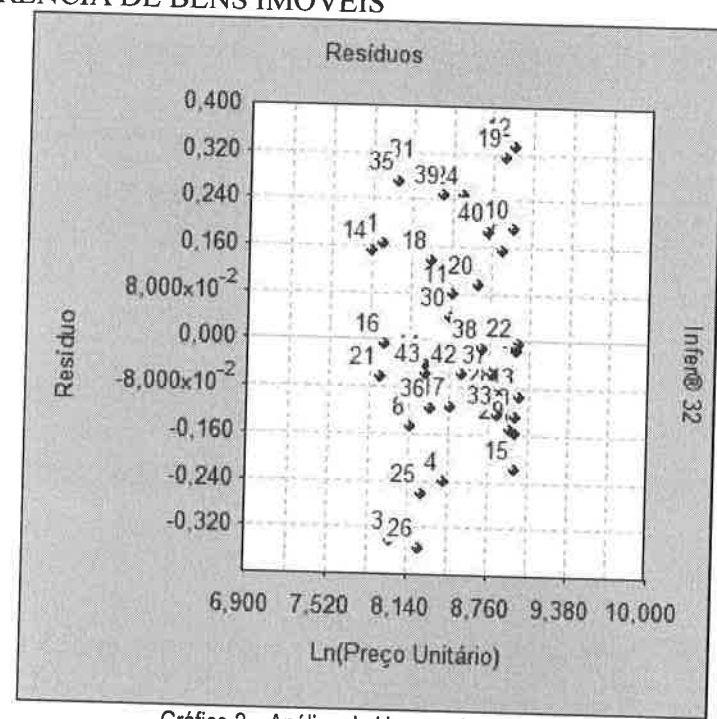


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

8.2.8.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:

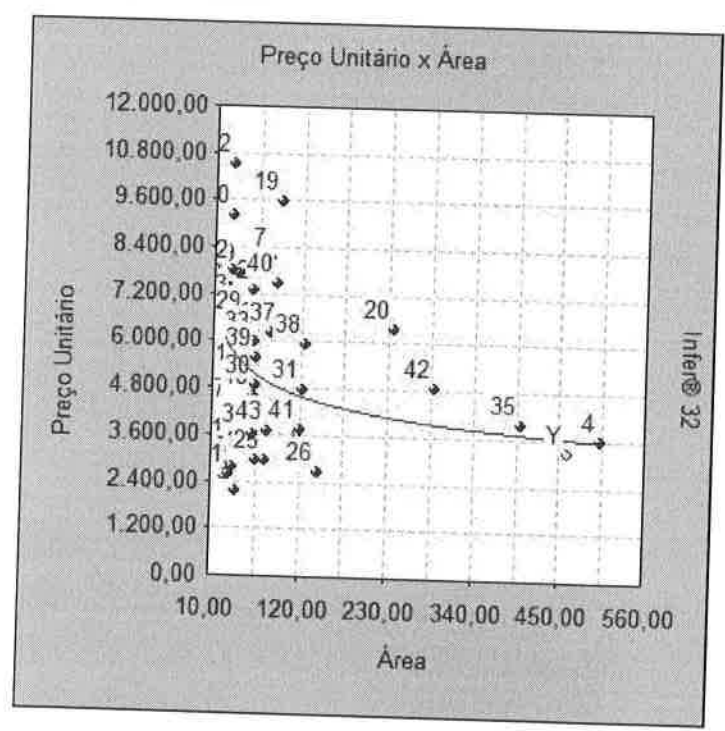


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Área

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

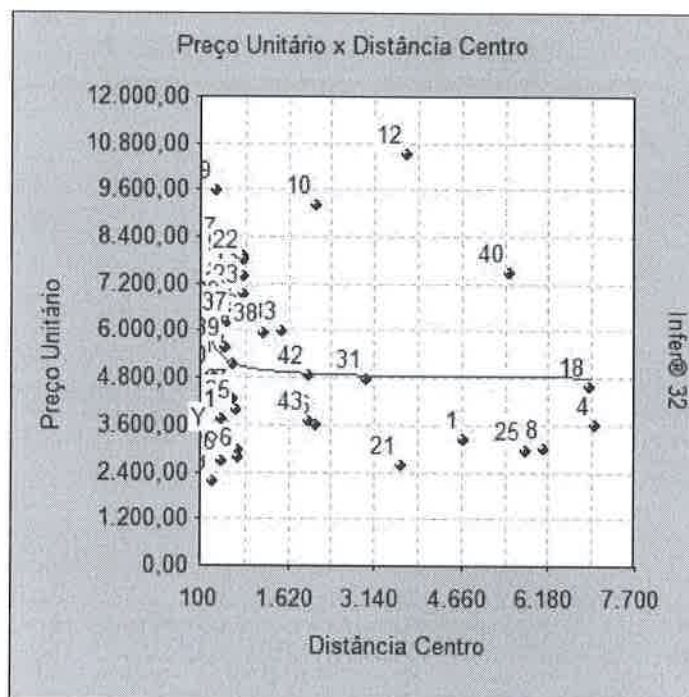


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Distância ao Centro

8.2.9. Intervalo 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 permitido pela NBR 14.653-2 que é de 80%.

Para uma sala comercial com área de **460,60m²**, com padrão de acabamento **normal** e distância ao centro de **300 metros**, o intervalo de confiança do preço unitário apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$ 2.827,94

Estimado: R\$ 3.259,82

Máximo: R\$ 3.757,66

8.2.10. Cálculo do valor de mercado do imóvel

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área total da sala de 460,60 m² pelo preço unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (3.259,82 R\$/m²).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Assim temos:

$$V = P_u \times A$$

Onde:

V – valor do imóvel, em R\$;

P_u – Preço Unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

A – Área total da sala, em m²;

$$V = 3.259,82 \text{ R\$/m}^2 \times 460,60 \text{ m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.501.473,09$$

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor Adotado para o Apartamento = R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos 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.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se nas tabelas 5 e 6, a seguir:



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Tabela 5 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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 (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					14
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 1,2,3,4,5,6		GRAU II

Tabela 6 – 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
Ítems 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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 28,23% em torno do valor central da estimativa, enquadrada no Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011, mostrada a seguir.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 2.827,94;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 3.757,66;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 3.292,80.

$$\text{Logo: Ampl. IC / V central} = \frac{(3.757,66 - 2.827,94) \times 100}{3.292,80} = 28,23\%$$

Tabela 7 – 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 do Intervalo de Confiança em torno do valor central da estimativa é menor que 30%, foi atingido Grau III de Precisão na estimativa de valor.

Florianópolis, junho de 2020.

Eng.º Leonardo Henriques Maciel

Engenheiro Civil - CREA/SC 103.325-7

Mat. 02-657.797-0

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Fachada Frontal do Edifício.



Foto 2 – Acesso à Sala 1102.

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Foto 3 – Vista interna de sala, anteriormente ocupada pela GERED.



Foto 4 - Vista interna de sala, anteriormente ocupada pela GERED.

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

ANEXO II – Tabela de Elementos Amostrais



PESQUISA DE MERCADO - 08/06/2019 - Joinville/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO EM JOINVILLE - SC												
Elemento	Fonte de Informação	Endereço	Descrição	tipo	Valor	Área Privada	Cargos	Índice	Estado de Conservação	PAQUÍLO de Avaliação	Distância ao Centro Urbano (m)	Preço Unitário (R\$/m²)
1	Mário Compor de Moraes - (47) 900.05.1755	Imóvel comercial, localizado na Rua Moisés Garcia, 550 - Nova Brasília	Sala Comercial - Rua Moisés Garcia, 550 - Nova Brasília	Sala Comercial	R\$ 96.000,00	29,72	0	1	Regular	1	4700	2.229,04
2	Schneider Inácio Lima - (47) 4133.1809	Imóvel comercial, localizado na Rua Blumenau, 64 - América	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	Sala Comercial	R\$ 430.000,00	69,12	0	1	Novo	3	500	7.272,34
3	Capital Imóveis - (47) 9960.0023	Imóvel comercial, localizado na Rua Côrtes de November, 357 - Vila Nova	Sala Comercial - Rua Côrtes de November, 357 - Vila Nova	Sala Comercial	R\$ 15.000,00	39,66	0	1	Regular	1	300	3.143,76
4	Pedro Jacques Ogilvy - (47) 2425.6555	Imóvel comercial, localizado na Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Comércio Misto (Comercial/Residencial) - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Comércio Misto	R\$ 1.800.000,00	501,11	3	6	Novo	3	7000	3.892,83
5	Rita T. Aragão - (47) 5043.9959	Imóvel comercial, localizado na Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 275.000,00	41,00	0	1	Novo	3	450	6.797,32
6	R.S.C. Soluções Imobiliárias Ltda - (47) 59522.0222	Imóvel comercial, localizado na Rua Francisco de Paula, 550 - América	Sala Comercial - Rua Francisco de Paula, 550 - América	Sala Comercial	R\$ 225.630,00	29,90	0	1	Novo	3	650	7.893,79
7	Oscar Imóveis - (47) 3422.2330	Imóvel comercial, localizado na Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 600.000,00	86,90	2	2	Novo	3	150	6.125,80
8	Walter Roberto Sadya - (41) 3356.8826	Imóvel comercial, localizado na Rua São Marcos, 100 - Bom Jardim	Edifício Misto (Residencial/Comercial) - Rua São Marcos, 100 - Bom Jardim	Bom Jardim	R\$ 381.900,00	135,00	1	2	Regular	2	4100	3.008,77
9	COMERCIAL IMÓVEIS - (47) 5106.5103	Imóvel comercial, localizado na Rua Blumenau, 64 - América	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	Sala Comercial	R\$ 300.000,00	39,90	0	1	Novo	3	500	7.892,31
10	BRUNO GABRIEL TURRILLO - (47) 3009.3028	Imóvel comercial, localizado na Rua Côrtes de November, 357 - Vila Nova	Sala Comercial - Rua Côrtes de November, 357 - Vila Nova	Sala Comercial	R\$ 384.000,00	51,00	1	1	Novo	3	2100	9.188,32

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



11	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 170.000,00	33,00	1	1	Regista	2	600	0	6.181,62	
12	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 112.000,00	30,00	1	1	Regista	2	3750	0	11.518,80	
13	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 195.000,00	25,00	0	1	Regista	2	850	0	7.480,00	
14	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 135.000,00	34,75	0	1	Regista	2	275	0	2.531,00	
15	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 100.000,00	30,00	1	1	Regista	2	850	0	9.323,33	
16	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 100.000,00	30,00	0	1	Regista	2	250	0	2.777,78	
17	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 140.000,00	53,00	1	1	Regista	2	1200	0	4.142,42	
18	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 275.000,00	80,00	3	1	Regista	2	6000	0	6.183,33	
19	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 80.000,00	33,00	0	1	Regista	2	350	0	8.106,68	
20	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MATERIAL - 1104 (475-17624027)	Sala Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 1.000.000,00	230,00	2	3	Regista	2	450	0	8.342,48	

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



21	CONSTRUÇÃO DE MODULADOR E BLOCO - 100 - 1475 3025-5301	Projeto de construção de modulador e bloco de concreto armado, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Gong.	Sala Comercial	R\$ 46.000,00	31,30	0	1	Res	1	3000	0	2.358,81	
22	Sala 5 Nogueira Rm 500 - 116 - 1475 3025-5301	Projeto de construção de sala comercial, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm 500 - 116 - Alameda	Sala Comercial	R\$ 324.000,00	30,00	1	1	Res	1	350	0	7.800,00	
23	ARMAZEN 4000 00 1116 - 247 3071 - 4400	Projeto de construção de armazém, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm 4000 00 - 1116 - 247 3071 - Alameda	Sala Comercial	R\$ 300.000,00	20,00	1	1	Res	1	350	0	6.928,33	
24	LOJA COOK FORTE Rm 100 - 1475 3025-5301	Projeto de construção de loja, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm 100 - 1475 3025-5301 - Centro	Sala Comercial	R\$ 260.000,00	40,00	1	1	Res	2	200	0	6.000,00	
25	Armazém 100 3025-5301	Projeto de construção de armazém, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm Armazém 100 - 3025-5301 - Alameda	Sala Comercial	R\$ 225.000,00	70,00	0	1	Res	2	200	0	2.960,83	
26	Modulador 2000 00 1116 - 247 3071 - 7000	Projeto de construção de modulador, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm Modulador 2000 00 - 1116 - 247 3071 - Centro	Sala Comercial	R\$ 380.000,00	140,00	1	2	Res	2	400	0	2.315,17	
27	BONFETI SUPREMACIA 1116 - 247 3071 - 0704	Projeto de construção de supremacia, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm Bonfeti 1116 - 247 3071 - Centro	Sala Comercial	R\$ 120.000,00	41,00	0	1	Res	1	300	1	2.928,83	
28	CASARAO EMPORTELADEIRO 1116 - 247 3071 - 1704	Projeto de construção de emporteleiro, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm Casarao 1116 - 247 3071 - Centro	Sala Comercial	R\$ 510.000,00	97,00	1	1	Res	1	300	1	6.210,91	
29	Armazém 1000 - 147 3025-5301	Projeto de construção de armazém, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm Armazém 1000 - 1475 3025-5301 - Alameda	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	40,12	1	2	Res	2	500	1	3.697,30	
30	1116 - 247 3071 - 3422-2400	Projeto de construção de supremacia, com dimensões de 100x100x100 cm, para uso como armazenagem de materiais.	Sala Comercial - Rm 1116 - 247 3071 - Centro	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	63,00	0	1	Res	2	200	0	4.667,84	

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

01	Projeto de construção de uma casa de 100 m², com 3 quartos e 2 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 400.000,00	120,00	4	1	Residência	2	1000	6	4.700,00	
02	Projeto de construção de uma casa de 150 m², com 4 quartos e 3 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 500.000,00	150,00	5	1	Residência	2	1500	8	8.817,14	
03	Projeto de construção de uma casa de 120 m², com 3 quartos e 2 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 450.000,00	135,00	4	2	Residência	3	1500	8	8.500,00	
04	Projeto de construção de uma casa de 180 m², com 5 quartos e 4 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 600.000,00	180,00	6	1	Residência	2	2000	9	1.130,53	
05	Projeto de construção de uma casa de 140 m², com 4 quartos e 3 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 550.000,00	165,00	5	1	Residência	2	1500	8	3.990,63	
06	Projeto de construção de uma casa de 160 m², com 4 quartos e 3 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 520.000,00	156,00	4	3	Residência	2	2000	8	1.806,66	
07	Projeto de construção de uma casa de 110 m², com 3 quartos e 2 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 380.000,00	114,00	3	2	Residência	3	1500	8	6.198,37	
08	Projeto de construção de uma casa de 130 m², com 3 quartos e 2 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 420.000,00	126,00	4	1	Residência	3	1500	8	8.534,86	
09	Projeto de construção de uma casa de 170 m², com 5 quartos e 4 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 580.000,00	174,00	6	1	Residência	2	1500	8	2.888,06	
10	Projeto de construção de uma casa de 190 m², com 6 quartos e 5 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 650.000,00	195,00	7	1	Residência	3	2000	9	7.473,91	
11	Projeto de construção de uma casa de 105 m², com 3 quartos e 2 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 390.000,00	117,00	4	1	Residência	2	1000	6	2.730,00	
12	Projeto de construção de uma casa de 125 m², com 3 quartos e 2 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 430.000,00	129,00	4	1	Residência	3	2000	8	4.834,76	
13	Projeto de construção de uma casa de 145 m², com 4 quartos e 3 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 470.000,00	141,00	5	1	Residência	2	2000	8	3.870,89	
14	Projeto de construção de uma casa de 165 m², com 4 quartos e 3 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 530.000,00	159,00	5	1	Residência	2	2000	8	4.834,76	
15	Projeto de construção de uma casa de 185 m², com 5 quartos e 4 banheiros.	São Carlos, Santa Catarina	R\$ 590.000,00	177,00	6	1	Residência	2	2000	8	3.870,89	

899



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



ANEXO III- MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data de realização: 23 de junho de 2020.
 Eng. Responsável: Leonardo H. Maciel

Amostra

Nº Am.	«Descrição»	«Valor Total»
1	Sala Comercial - Rua Minas Gerais, 650 - Nova Brasília	96.000,00
2	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	430.000,00
3	Sala Comercial - Rua Quinze de Novembro, 357 - Vila Nova	85.000,00
4	Conjunto Misto (Comercial/Residencial) - Rua Iriú, 3499 - Iriú	1.800.000,00
5	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	275.000,00
6	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	228.630,00
7	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	650.000,00
8	Edificação mista - Bairro São Marcos	399.900,00
9	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	300.000,00
10	Sala Comercial - Rua Max Colin, 1917 - Centro	284.900,00
11	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 260 - Saguacú	170.000,00
12	Sala Comercial - Rua Presidente Prudente de Moraes, 673 - Santo Antônio	315.498,00
13	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	185.000,00
14	Sala Comercial - Rua Abdon Batista, 744 - Centro	190.000,00
15	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	190.000,00
16	Sala Comercial - Rua Doutor Marinho Lobo, 113 - Centro	100.000,00
17	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 260 - Saguacú	140.000,00
18	Sala Comercial - Rua Colombo - Petrópolis	275.000,00
19	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 184 - Centro	891.000,00
20	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	1.500.000,00
21	Sala Comercial - Glória	80.000,00
22	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	234.000,00
23	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	206.880,00
24	Sala Comercial - Rua Mário Lobo, 61 - Centro	260.000,00
25	Sala Comercial - Rua Alfredo Wagner, 595 - Petrópolis	225.000,00
26	Sala Comercial - Avenida Juscelino Kubitschek, 410 - Centro	385.000,00
28	Sala Comercial - Rua Alexandre Döhler, 129 - Centro	510.000,00
29	Sala Comercial - Rua Blumenau, América	318.000,00
30	Sala Comercial - Rua Mário Lobo, 61 - Centro	310.000,00
31	Sala Comercial - Avenida Marquês de Olinda, Santo Antônio	590.000,00
33	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 1113 - Saguacú	360.000,00
35	Sala Comercial - Rua Abdon Batista, 121 - Centro	1.600.000,00
36	Sala Comercial - Rua Doutor João Colin, 2008 - América	220.000,00
37	Salas Comerciais - Rua Dona Francisca, 260 - Centro	580.000,00
38	Sala Comercial - Rua Visconde de Taunay - Atiradores	750.000,00
39	Sala Comercial - Rua Três de Maio, 100 - Centro	350.000,00
40	Sala Comercial Auri Plaza Garten - Av. Rolf Wiest, Bom Retiro	665.000,00
41	Sala Comercial - Av. Juscelino Kubitschek, 410 - Centro	450.000,00
42	Sala Comercial, andar inteiro - Rua Evaristo da Veiga, 156 - Glória	1.400.000,00
43	Sala Comercial - Bairro América	290.000,00



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Nº Am.	Área	«Garagem»	«Banheiros»	«Estado de Conservação»	Padrão de Acabamento
1	29,73	0	1	Regular	Baixo
2	59,12	0	1	Novo	Alto
3	39,65	0	1	Regular	Baixo
4	501,11	3	6	Novo	Alto
5	41,00	0	1	Novo	Alto
6	29,00	0	1	Novo	Alto
7	80,00	2	2	Novo	Alto
8	133,00	7	2	Regular	Normal
9	39,00	0	1	Novo	Alto
10	31,00	1	1	Novo	Alto
11	33,00	1	1	Regular	Normal
12	30,00	1	1	Novo	Alto
13	25,00	0	1	Novo	Alto
14	64,78	0	1	Regular	Baixo
15	30,00	1	1	Novo	Alto
16	36,00	0	1	Regular	Baixo
17	33,00	1	1	Regular	Normal
18	60,00	3	1	Regular	Normal
19	93,00	0	1	Novo	Alto
20	236,50	2	2	Novo	Alto
21	31,30	0	1	Ruim	Baixo
22	30,00	1	1	Novo	Alto
23	29,86	1	1	Novo	Alto
24	40,00	1	1	Regular	Normal
25	76,00	0	1	Novo	Normal
26	145,00	4	2	Regular	Normal
28	82,00	1	1	Novo	Alto
29	49,17	1	2	Novo	Alto
30	63,95	0	1	Regular	Normal
31	124,00	4	1	Novo	Normal
33	60,00	1	2	Regular	Alto
35	401,00	4	3	Regular	Normal
36	61,00	1	2	Regular	Normal
37	93,57	3	3	Regular	Alto
38	126,37	1	1	Novo	Alto
39	63,00	0	1	Regular	Normal
40	89,00	2	1	Regular	Alto
41	120,00	0	3	Regular	Normal
42	289,00	6	4	Novo	Alto
43	79,00	1	2	Regular	Normal

Nº Am.	Distância Centro	«Esquina»	Preço Unitário
1	4.700	0	3.229,06
2	500	1	7.273,34
3	300	0	2.143,76
4	7.000	0	3.592,03
5	450	0	6.707,32
6	850	0	7.883,79
7	450	0	8.125,00
8	6.100	1	3.006,77
9	500	1	7.692,31
10	2.100	0	9.190,32

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



11	650	1	5.151,52
12	3.700	0	10.516,60
13	850	0	7.400,00
14	750	1	2.933,00
15	850	0	6.333,33
16	750	1	2.777,78
17	650	1	4.242,42
18	6.900	0	4.583,33
19	350	0	9.580,65
20	450	0	6.342,49
21	3.600	0	2.555,91
22	850	0	7.800,00
23	850	0	6.928,33
24	280	0	6.500,00
25	5.800	0	2.960,53
26	450	0	2.655,17
28	550	1	6.219,51
29	500	1	6.467,36
30	280	0	4.847,54
31	3.000	0	4.758,06
33	1.500	0	6.000,00
35	700	0	3.990,02
36	2.100	0	3.606,56
37	650	1	6.198,57
38	1.200	0	5.934,95
39	500	0	5.555,56
40	5.500	0	7.471,91
41	450	0	3.750,00
42	2.000	0	4.844,29
43	2.000	0	3.670,89

Variáveis marcadas com "<" e ">" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9007	0,7955	51,5700	3 em 3	0	Sim
2	0,8985	0,7912	50,2689	3 em 3	0	Sim
3	0,8978	0,7898	49,8425	2 em 3	0	Sim
4	0,8949	0,7843	48,2813	2 em 3	1	Sim
5	0,8939	0,7823	47,7245	3 em 3	1	Sim
6	0,8936	0,7818	47,5817	2 em 3	1	Sim
7	0,8935	0,7875	73,2629	2 em 2	1	Sim
8	0,8933	0,7812	47,4118	2 em 3	1	Sim
9	0,8928	0,7802	47,1523	2 em 3	1	Sim
10	0,8928	0,7801	47,1228	2 em 3	2	Sim
11	0,8913	0,7773	46,3653	3 em 3	1	Sim
12	0,8906	0,7759	45,9981	2 em 3	2	Sim
13	0,8903	0,7814	70,7202	2 em 2	0	Sim
14	0,8897	0,7742	45,5651	2 em 3	2	Sim
15	0,8891	0,7730	45,2797	2 em 3	2	Sim
16	0,8882	0,7712	44,8238	3 em 3	0	Sim
17	0,8880	0,7771	68,9671	2 em 2	2	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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



18	0,8870	0,7690	44,2818	3 em 3	0	Sim
19	0,8870	0,7690	44,2697	3 em 3	1	Sim
20	0,8857	0,7729	67,3498	2 em 2	3	Sim
21	0,8849	0,7650	43,3183	3 em 3	2	Sim
22	0,8844	0,7640	43,0839	3 em 3	2	Sim
23	0,8836	0,7626	42,7495	3 em 3	2	Sim
24	0,8836	0,7625	42,7453	2 em 3	2	Sim
25	0,8828	0,7610	42,3859	3 em 3	2	Sim
26	0,8825	0,7603	42,2304	2 em 3	2	Sim
27	0,8824	0,7602	42,2044	3 em 3	2	Sim
28	0,8816	0,7587	41,8707	2 em 3	2	Sim
29	0,8815	0,7585	41,8269	2 em 3	3	Sim
30	0,8815	0,7584	41,8045	2 em 3	2	Sim
31	0,8813	0,7582	41,7580	2 em 3	2	Sim
32	0,8807	0,7569	41,4706	2 em 3	2	Sim
33	0,8806	0,7568	41,4534	2 em 3	2	Sim
34	0,8804	0,7563	41,3430	2 em 3	1	Sim
35	0,8802	0,7560	41,2786	2 em 3	2	Sim
36	0,8802	0,7560	41,2686	2 em 3	2	Sim
37	0,8800	0,7556	41,1945	2 em 3	2	Sim
38	0,8798	0,7618	63,3761	2 em 2	2	Sim
39	0,8796	0,7614	63,2254	2 em 2	2	Sim
40	0,8783	0,7524	40,4986	3 em 3	2	Sim
41	0,8773	0,7572	61,8010	2 em 2	3	Sim
42	0,8771	0,7568	61,6682	2 em 2	2	Sim
43	0,8767	0,7560	61,4257	2 em 2	2	Sim
44	0,8765	0,7557	61,3048	2 em 2	1	Sim
45	0,8762	0,7551	61,1346	2 em 2	1	Sim
46	0,8758	0,7476	39,5111	3 em 3	1	Sim
47	0,8746	0,7453	39,0351	2 em 3	2	Sim
48	0,8740	0,7441	38,8052	2 em 3	2	Sim
49	0,8736	0,7434	38,6676	2 em 3	2	Sim
50	0,8733	0,7429	38,5612	3 em 3	2	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	3.259,82	2.827,94	3.757,66
2	Não há	3.149,48	2.755,06	3.600,38
3	Não há	3.100,51	2.726,11	3.526,33
4	Não há	2.828,35	2.341,82	3.415,97
5	Não há	3.351,01	2.895,87	3.877,69
6	Não há	2.751,73	2.294,79	3.299,66
7	Não há	2.939,58	2.620,05	3.298,07
8	Não há	2.723,89	2.280,51	3.253,46
9	Não há	3.262,88	2.847,59	3.738,74
10	Não há	3.224,51	2.830,78	3.672,99
11	Não há	3.920,54	3.500,75	4.390,68
12	Não há	3.326,78	3.029,27	3.689,09
13	Não há	2.565,80	2.189,55	3.006,69
14	Não há	3.339,37	3.026,25	3.724,78
15	Não há	3.364,43	3.023,93	3.791,34
16	Não há	3.756,24	3.395,73	4.155,02
17	Não há	3.049,41	2.713,45	3.426,97
18	Não há	3.675,16	3.347,88	4.034,44

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



19	Não há	4.081,48	3.640,40	4.576,00
20	Não há	3.193,23	2.944,49	3.487,87
21	Não há	3.928,46	3.552,38	4.344,36
22	Não há	3.850,20	3.510,46	4.222,83
23	Não há	3.735,47	3.466,10	4.050,24
24	Não há	3.111,03	2.758,16	3.567,43
25	Não há	3.777,65	3.478,23	4.133,46
26	Não há	3.103,22	2.742,50	3.573,19
27	Não há	3.845,08	3.493,62	4.275,15
28	Não há	3.246,41	2.949,92	3.609,15
29	Não há	3.100,42	2.723,46	3.598,51
30	Não há	3.307,70	2.967,27	3.736,38
31	Não há	3.267,06	2.954,93	3.652,93
32	Não há	2.892,50	2.403,19	3.481,44
33	Não há	3.002,91	2.666,21	3.436,94
34	Não há	2.949,31	2.415,34	3.601,33
35	Não há	3.008,01	2.662,68	3.456,27
36	Não há	2.902,99	2.399,53	3.512,08
37	Não há	3.026,43	2.662,82	3.505,03
38	Não há	3.489,28	3.213,83	3.788,33
39	Não há	2.970,25	2.676,98	3.335,68
40	Não há	2.973,20	2.165,32	3.781,09
41	Não há	2.881,30	2.600,14	3.230,64
42	Não há	3.121,62	2.873,66	3.416,42
43	Não há	2.704,39	2.290,49	3.193,08
44	Não há	3.650,47	3.364,41	3.960,86
45	Não há	3.580,37	3.359,73	3.832,02
46	Não há	3.464,98	3.129,46	3.881,09
47	Não há	2.734,77	1.971,31	3.498,22
48	Não há	3.467,82	3.115,07	3.910,68
49	Não há	2.649,50	1.915,05	3.383,95
50	Não há	3.605,99	3.339,89	3.918,16

MODELOS

- (1) : $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
- (2): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
- (3): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
- (4): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
- (5): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
- (6): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
- (7): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
- (8): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
- (9): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
- (10): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
- (11): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
- (12): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
- (13): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
- (14): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



- (15): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(16): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(17): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(18): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(19): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(20): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(21): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(22): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(23): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(24): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(25): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(26): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(27): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(28): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(29): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(30): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(31): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(32): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(33): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(34): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(35): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(36): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(37): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(38): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(39): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(40): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(41): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(42): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(43): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(44): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(45): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(46): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(47): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(48): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(49): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(50): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$

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.

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Preço Unitário

Variáveis Independentes:

- Descrição (variável não utilizada no modelo)
- Valor Total (variável não utilizada no modelo)
- Área
- Garagem (variável não utilizada no modelo)
- Banheiros (variável não utilizada no modelo)
- Estado de Conservação (variável não utilizada no modelo)
- Padrão de Acabamento
- Distância Centro
- Esquina (variável não utilizada no modelo)

Classificação:

Baixo = 1; Normal = 2; Alto = 3;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 40
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 36
Desvio padrão da regressão : 0,186

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Preço Unitário)	8,540	0,412	4,82%
Ln(Área)	4,180	0,755	18,07%
Padrão de Acabamento	2	0,708	29,54%
1/Distância Centro	$1,355 \times 10^{-3}$	$9,801 \times 10^{-4}$	72,32%

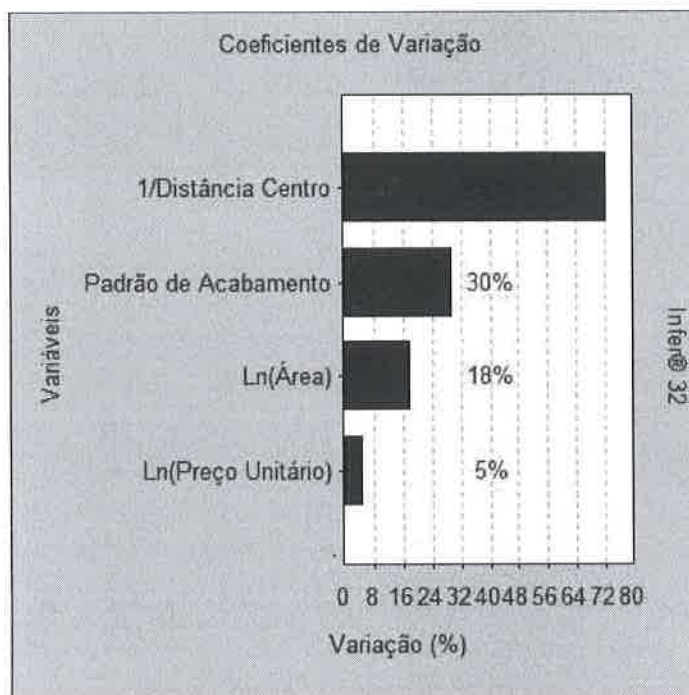
Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

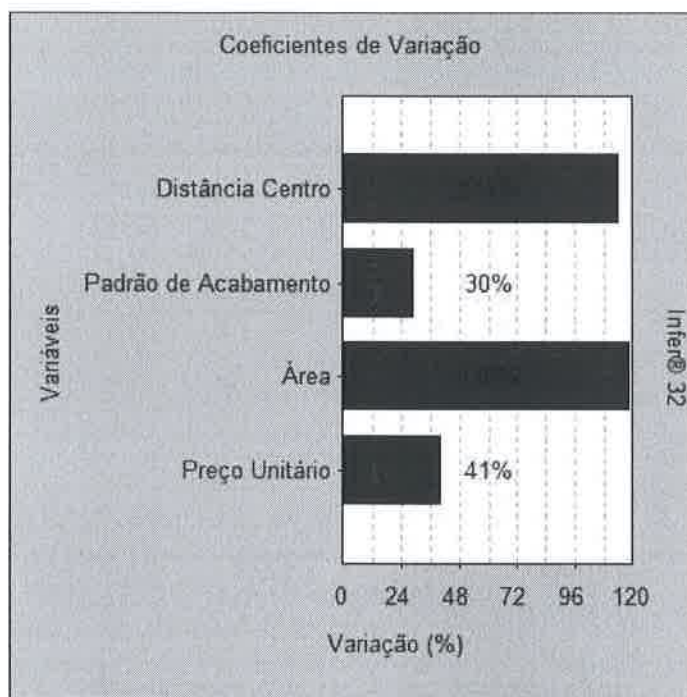
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Preço Unitário	5535,50	2128,527	2143,76	10516,60	8372,84	38,452
Área	91,93	100,649	25,00	501,11	476,11	109,487
Padrão de Acabamento	2,400	0,708	1,000	3,000	2,000	29,538
Distância Centro	1790	2006,013	280	7000	6720	112,052



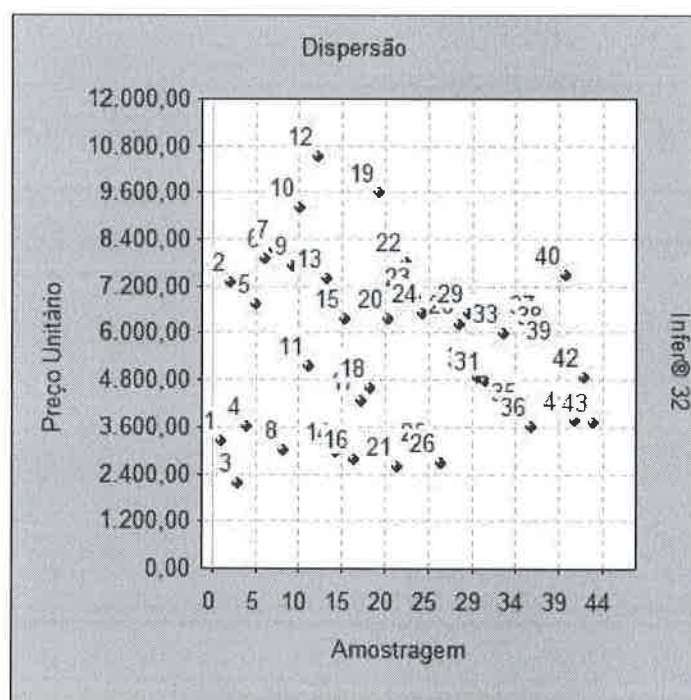
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Dispersão em Torno da Média

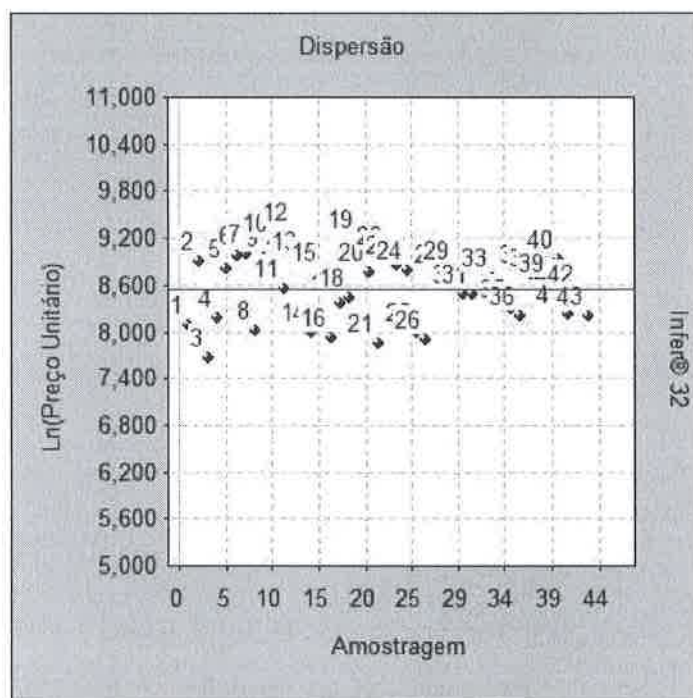


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Preço Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.229,06	2.743,48	-485,58	-15,0379 %
2	7.273,34	7.278,18	4,84	0,0666 %
3	2.143,76	3.027,15	883,39	41,2075 %
4	3.592,03	4.572,49	980,46	27,2955 %
5	6.707,32	7.845,21	1.137,89	16,9649 %
6	7.883,79	7.931,85	48,06	0,6096 %
7	8.125,00	6.974,57	-1.150,43	-14,1592 %
8	3.006,77	3.486,40	479,63	15,9517 %
9	7.692,31	7.830,99	138,68	1,8028 %
10	9.190,32	7.581,41	-1.608,91	-17,5066 %
11	5.151,52	4.757,94	-393,58	-7,6401 %
12	10.516,60	7.550,64	-2.965,96	-28,2026 %
13	7.400,00	8.141,75	741,75	10,0236 %
14	2.933,00	2.523,62	-409,38	-13,9576 %
15	6.333,33	7.884,67	1.551,34	24,4949 %
16	2.777,78	2.798,49	20,71	0,7454 %
17	4.242,42	4.757,94	515,52	12,1515 %
18	4.583,33	4.006,99	-576,34	-12,5746 %
19	9.580,65	7.001,34	-2.579,31	-26,9220 %
20	6.342,49	5.763,38	-579,11	-9,1306 %
21	2.555,91	2.727,20	171,29	6,7017 %



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

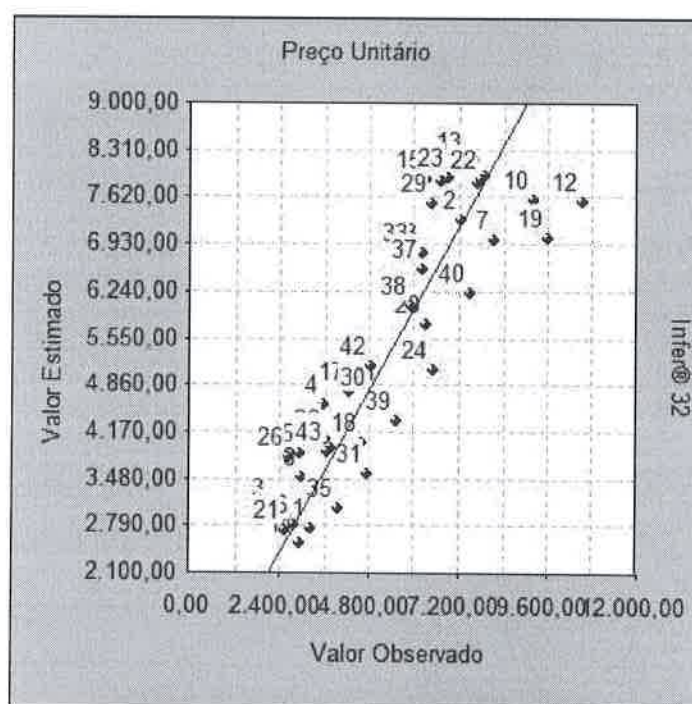


22	7.800,00	7.884,67	84,67	1,0855 %
23	6.928,33	7.891,16	962,83	13,8970 %
24	6.500,00	5.068,64	-1.431,36	-22,0209 %
25	2.960,53	3.848,78	888,25	30,0029 %
26	2.655,17	3.788,58	1.133,41	42,6867 %
28	6.219,51	6.811,58	592,07	9,5196 %
29	6.467,36	7.518,08	1.050,72	16,2465 %
30	4.847,54	4.666,93	-180,61	-3,7259 %
31	4.758,06	3.558,33	-1.199,73	-25,2146 %
33	6.000,00	6.811,34	811,34	13,5224 %
35	3.990,02	3.049,78	-940,24	-23,5648 %
36	3.606,56	4.059,08	452,52	12,5472 %
37	6.198,57	6.566,86	368,29	5,9415 %
38	5.934,95	6.022,31	87,36	1,4719 %
39	5.555,56	4.340,85	-1.214,71	-21,8648 %
40	7.471,91	6.209,26	-1.262,65	-16,8986 %
41	3.750,00	3.916,87	166,87	4,4498 %
42	4.844,29	5.124,21	279,92	5,7784 %
43	3.670,89	3.882,93	212,04	5,7763 %

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Preço Unitário}]) = 7,9981 - 0,17598 \times \ln([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Preço Unitário}] = \exp(7,9981 - 0,17598 \times \ln([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,175	3,986x10 ⁻²	-0,228	-0,123
Padrão de Acabamento	b2 = 0,505	4,237x10 ⁻²	0,450	0,560
Distância Centro	b3 = 47,768	30,528	7,913	87,623

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r): 0,9007

Valor t calculado: 12,44

Valor t tabelado (t crítico): 2,028 (para o nível de significância de 5,00 %)

Coefficiente de determinação (r²): 0,8112

Coefficiente r² ajustado: 0,7955

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento
Preço Unitário	341,625	2924,328	1425,476	829,366
Área	167,231	1425,476	721,428	403,796
Padrão de Acabamento	96,000	829,366	403,796	250,000
Distância Centro	5,420x10 ⁻²	0,464	0,224	0,129

	Distância Centro
Preço Unitário	0,464
Área	0,224
Padrão de Acabamento	0,129
Distância Centro	1,109x10 ⁻⁴

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,371	3	1,790	51,57
Residual	1,249	36	3,472x10 ⁻²	
Total	6,621	39	0,169	

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



F Calculado: 51,57

F Tabelaado: 3,714 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $4,1 \times 10^{-11}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento	Distância Centro
Preço Unitário	1,0000	-0,2296	0,8308	0,1269
Área	-0,2296	1,0000	0,1168	-0,0750
Padrão de Acabamento	0,8308	0,1168	1,0000	-0,0125
Distância Centro	0,1269	-0,0750	-0,0125	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento	Distância Centro
Preço Unitário	∞	-1,416	8,956	0,768
Área	-1,416	∞	0,706	-0,451
Padrão de Acabamento	8,956	0,706	∞	-0,0752
Distância Centro	0,768	-0,451	-0,0752	∞

Valor t tabelaado (t crítico): 2,028 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3055

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,457	$7,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	12,01	$3,7 \times 10^{-12}\%$	Sim
Distância Centro	b3	1,569	13%	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(crítico) = 0,8517

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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,414	$4,4 \times 10^{-3}\%$
Padrão de Acabamento	b2	11,93	$2,3 \times 10^{-12}\%$
Distância Centro	b3	1,565	6,3%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

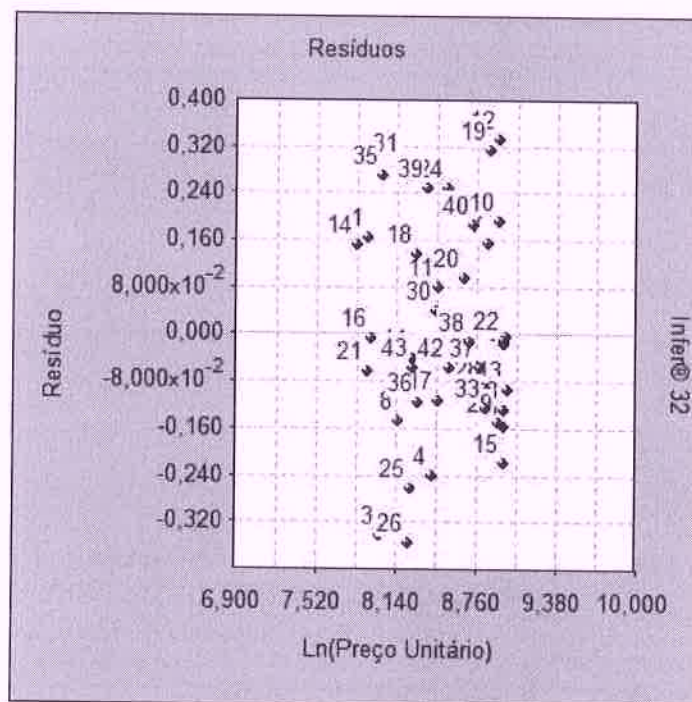
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,079	7,916	0,162	0,874	0,967	$2,655 \times 10^{-2}$
2	8,891	8,892	$-6,653 \times 10^{-4}$	$-3,570 \times 10^{-3}$	$-3,674 \times 10^{-3}$	$4,426 \times 10^{-7}$
3	7,670	8,015	-0,345	-1,851	-2,109	0,119
4	8,186	8,427	-0,241	-1,295	-1,491	$5,824 \times 10^{-2}$
5	8,810	8,967	-0,156	-0,840	-0,874	$2,455 \times 10^{-2}$
6	8,972	8,978	$-6,077 \times 10^{-3}$	$-3,261 \times 10^{-2}$	$-3,402 \times 10^{-2}$	$3,693 \times 10^{-5}$
7	9,002	8,850	0,152	0,819	0,847	$2,330 \times 10^{-2}$
8	8,008	8,156	-0,148	-0,794	-0,834	$2,190 \times 10^{-2}$
9	8,947	8,965	$-1,786 \times 10^{-2}$	$-9,589 \times 10^{-2}$	$-9,937 \times 10^{-2}$	$3,192 \times 10^{-4}$
10	9,125	8,933	0,192	1,032	1,087	$3,703 \times 10^{-2}$
11	8,547	8,467	$7,947 \times 10^{-2}$	0,426	0,438	$6,316 \times 10^{-3}$
12	9,260	8,929	0,331	1,778	1,887	0,109
13	8,909	9,004	$-9,552 \times 10^{-2}$	-0,512	-0,538	$9,125 \times 10^{-3}$
14	7,983	7,833	0,150	0,806	0,863	$2,259 \times 10^{-2}$
15	8,753	8,972	-0,219	-1,175	-1,224	$4,800 \times 10^{-2}$
16	7,929	7,936	$-7,426 \times 10^{-3}$	$-3,985 \times 10^{-2}$	$-4,281 \times 10^{-2}$	$5,515 \times 10^{-5}$
17	8,352	8,467	-0,114	-0,615	-0,632	$1,315 \times 10^{-2}$
18	8,430	8,295	0,134	0,721	0,749	$1,805 \times 10^{-2}$
19	9,167	8,853	0,313	1,683	1,784	$9,837 \times 10^{-2}$
20	8,755	8,659	$9,574 \times 10^{-2}$	0,513	0,553	$9,167 \times 10^{-3}$
21	7,846	7,911	$-6,486 \times 10^{-2}$	-0,348	-0,383	$4,207 \times 10^{-3}$
22	8,961	8,972	$-1,079 \times 10^{-2}$	$-5,794 \times 10^{-2}$	$-6,035 \times 10^{-2}$	$1,165 \times 10^{-4}$
23	8,843	8,973	-0,130	-0,698	-0,727	$1,693 \times 10^{-2}$
24	8,779	8,530	0,248	1,334	1,463	$6,186 \times 10^{-2}$
25	7,993	8,255	-0,262	-1,408	-1,461	$6,884 \times 10^{-2}$
26	7,884	8,239	-0,355	-1,907	-1,999	0,126
28	8,735	8,826	$-9,093 \times 10^{-2}$	-0,488	-0,500	$8,268 \times 10^{-3}$
29	8,774	8,925	-0,150	-0,807	-0,833	$2,266 \times 10^{-2}$
30	8,486	8,448	$3,797 \times 10^{-2}$	0,203	0,222	$1,441 \times 10^{-3}$
31	8,467	8,177	0,290	1,559	1,625	$8,441 \times 10^{-2}$
33	8,699	8,826	-0,126	-0,680	-0,701	$1,608 \times 10^{-2}$
35	8,291	8,022	0,268	1,442	1,605	$7,221 \times 10^{-2}$
36	8,190	8,308	-0,118	-0,634	-0,652	$1,397 \times 10^{-2}$
37	8,732	8,789	$-5,771 \times 10^{-2}$	-0,309	-0,317	$3,331 \times 10^{-3}$
38	8,688	8,703	$-1,461 \times 10^{-2}$	$-7,841 \times 10^{-2}$	$-8,107 \times 10^{-2}$	$2,135 \times 10^{-4}$
39	8,622	8,375	0,246	1,324	1,354	$6,087 \times 10^{-2}$
40	8,918	8,733	0,185	0,993	1,036	$3,426 \times 10^{-2}$
41	8,229	8,273	$-4,353 \times 10^{-2}$	-0,233	-0,243	$1,895 \times 10^{-3}$
42	8,485	8,541	$-5,617 \times 10^{-2}$	-0,301	-0,326	$3,155 \times 10^{-3}$
43	8,208	8,264	$-5,615 \times 10^{-2}$	-0,301	-0,309	$3,153 \times 10^{-3}$



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

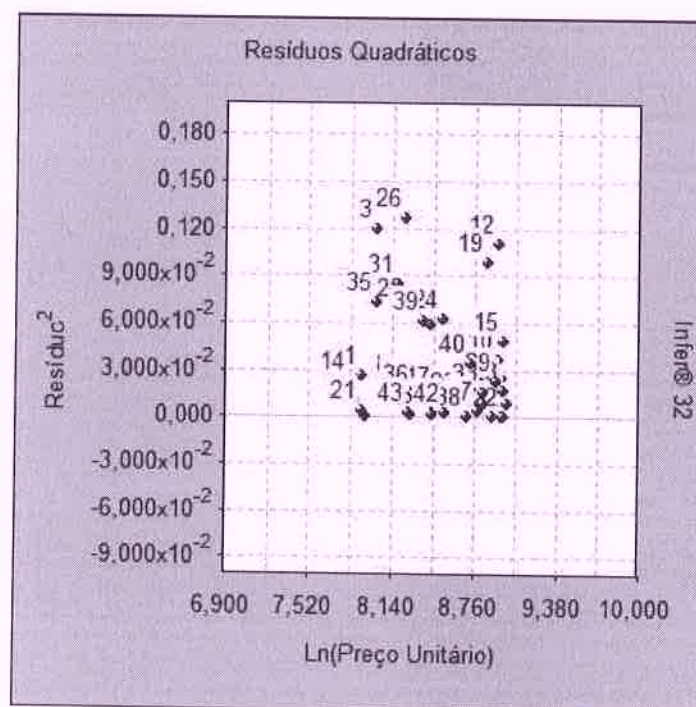


Resíduos x Valor Estimado



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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

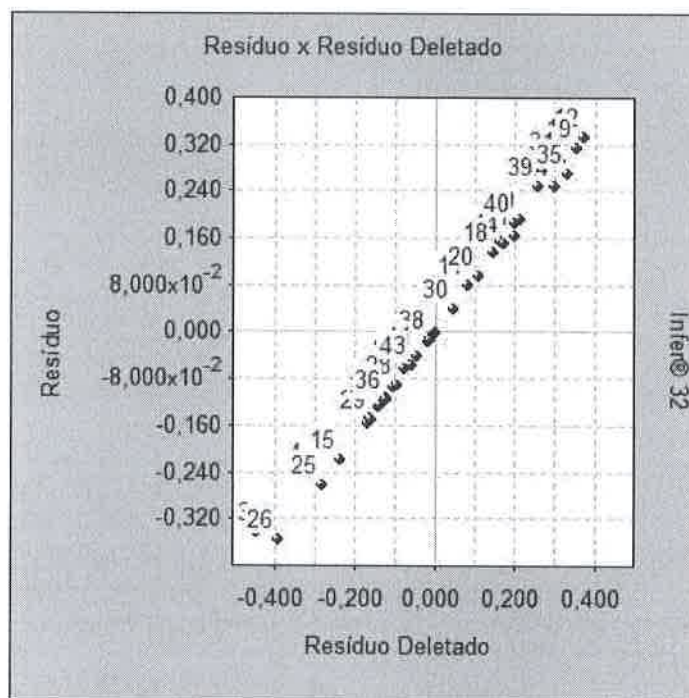
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,199	$3,478 \times 10^{-2}$	0,873	0,966
2	$-7,045 \times 10^{-4}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,520 \times 10^{-3}$	$-3,622 \times 10^{-3}$
3	-0,447	$3,130 \times 10^{-2}$	-1,950	-2,221
4	-0,320	$3,350 \times 10^{-2}$	-1,318	-1,518
5	-0,169	$3,495 \times 10^{-2}$	-0,838	-0,871
6	$-6,613 \times 10^{-3}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,216 \times 10^{-2}$	$-3,354 \times 10^{-2}$
7	0,163	$3,500 \times 10^{-2}$	0,816	0,844
8	-0,163	$3,502 \times 10^{-2}$	-0,790	-0,830
9	$-1,919 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-9,456 \times 10^{-2}$	$-9,799 \times 10^{-2}$
10	0,213	$3,453 \times 10^{-2}$	1,035	1,090
11	$8,382 \times 10^{-2}$	$3,552 \times 10^{-2}$	0,421	0,433
12	0,373	$3,217 \times 10^{-2}$	1,846	1,960
13	-0,105	$3,542 \times 10^{-2}$	-0,507	-0,533
14	0,172	$3,497 \times 10^{-2}$	0,803	0,859
15	-0,237	$3,422 \times 10^{-2}$	-1,184	-1,233
16	$-8,569 \times 10^{-3}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,929 \times 10^{-2}$	$-4,221 \times 10^{-2}$
17	-0,120	$3,531 \times 10^{-2}$	-0,610	-0,626
18	0,145	$3,515 \times 10^{-2}$	0,716	0,744
19	0,352	$3,255 \times 10^{-2}$	1,738	1,843
20	0,110	$3,540 \times 10^{-2}$	0,508	0,547
21	$-7,865 \times 10^{-2}$	$3,556 \times 10^{-2}$	-0,343	-0,378
22	$-1,171 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-5,713 \times 10^{-2}$	$-5,951 \times 10^{-2}$
23	-0,141	$3,518 \times 10^{-2}$	-0,693	-0,722
24	0,298	$3,358 \times 10^{-2}$	1,357	1,487
25	-0,282	$3,359 \times 10^{-2}$	-1,431	-1,485
26	-0,390	$3,174 \times 10^{-2}$	-1,995	-2,090
28	$-9,580 \times 10^{-2}$	$3,546 \times 10^{-2}$	-0,482	-0,495
29	-0,160	$3,502 \times 10^{-2}$	-0,804	-0,829
30	$4,544 \times 10^{-2}$	$3,566 \times 10^{-2}$	0,201	0,219
31	0,315	$3,309 \times 10^{-2}$	1,597	1,664
33	-0,134	$3,522 \times 10^{-2}$	-0,675	-0,696
35	0,332	$3,315 \times 10^{-2}$	1,475	1,642
36	-0,124	$3,529 \times 10^{-2}$	-0,629	-0,647
37	$-6,064 \times 10^{-2}$	$3,561 \times 10^{-2}$	-0,305	-0,313
38	$-1,561 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-7,732 \times 10^{-2}$	$-7,994 \times 10^{-2}$
39	0,258	$3,389 \times 10^{-2}$	1,340	1,370
40	0,201	$3,464 \times 10^{-2}$	0,994	1,037
41	$-4,710 \times 10^{-2}$	$3,565 \times 10^{-2}$	-0,230	-0,239
42	$-6,589 \times 10^{-2}$	$3,560 \times 10^{-2}$	-0,297	-0,322
43	$-5,940 \times 10^{-2}$	$3,561 \times 10^{-2}$	-0,297	-0,306



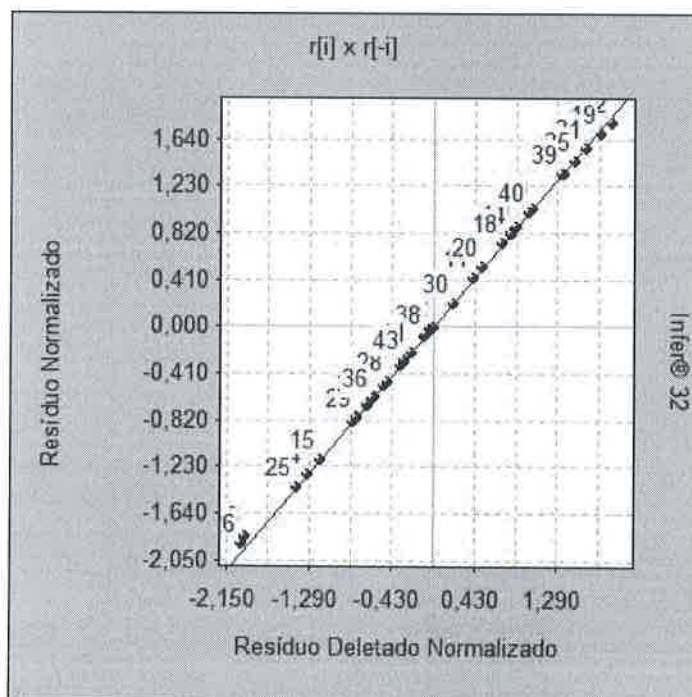
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

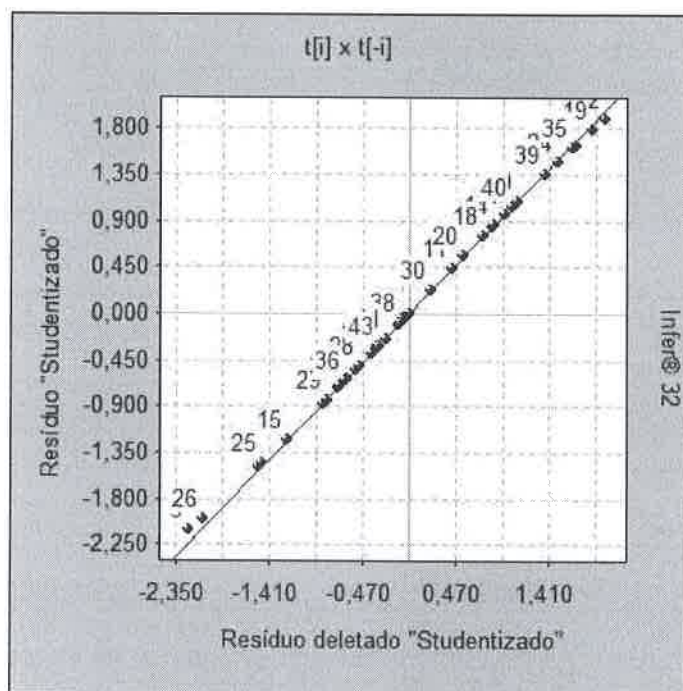


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

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 : 40
 Graus de liberdade : 39
 Valor médio : $-1,040 \times 10^{-18}$
 Variância : $3,124 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão : 0,176
 Desvio médio : 0,144
 Variância (não tendenciosa) : $3,472 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão (não tend.) : 0,186
 Valor mínimo : -0,355
 Valor máximo : 0,331
 Amplitude : 0,686
 Número de classes : 6
 Intervalo de classes : 0,114

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,040 \times 10^{-18}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,124 \times 10^{-2}$
 Momento central de 3ª ordem : $5,273 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,318 \times 10^{-5}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$9,547 \times 10^{-2}$	0	0
Curtose	-2,986	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

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

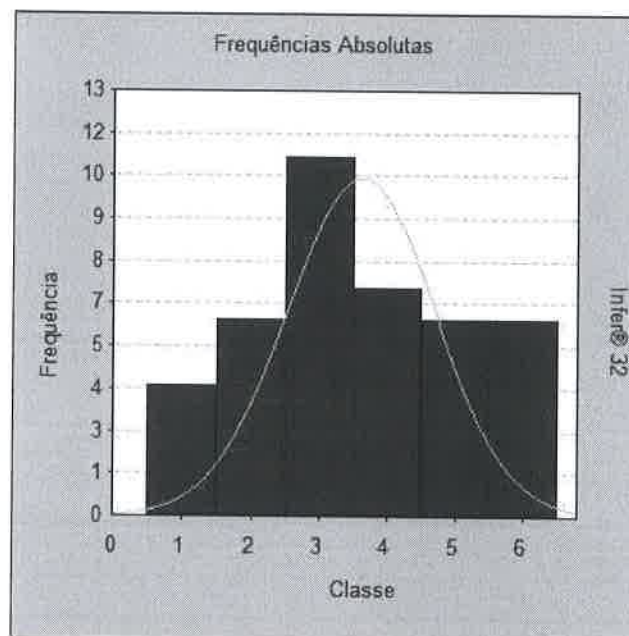


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

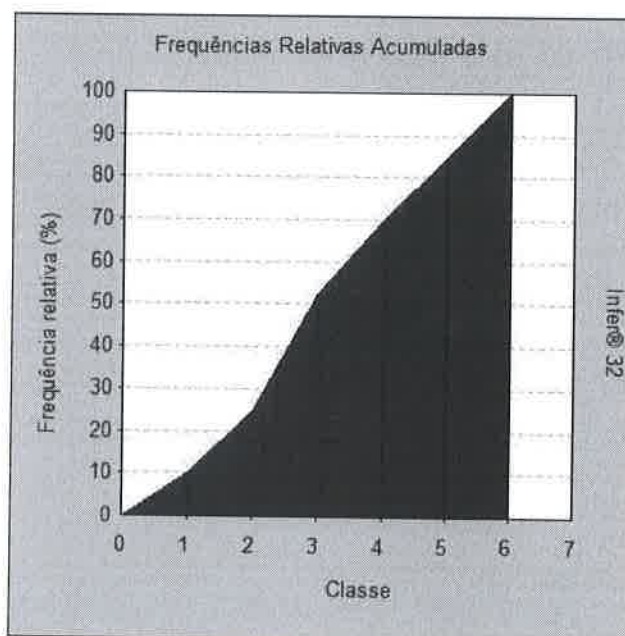
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,355	-0,241	4	10,00	-0,301
2	-0,241	-0,126	6	15,00	-0,155
3	-0,126	-1,207x10 ⁻²	11	27,50	-6,638x10 ⁻²
4	-1,207x10 ⁻²	0,102	7	17,50	2,688x10 ⁻²
5	0,102	0,216	6	15,00	0,162
6	0,216	0,331	6	15,00	0,283

Histograma



Ogiva de Frequências



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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Preço Unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
27	2926,830	-45,697
32	5857,740	-43,644
34	1326,530	-42,583

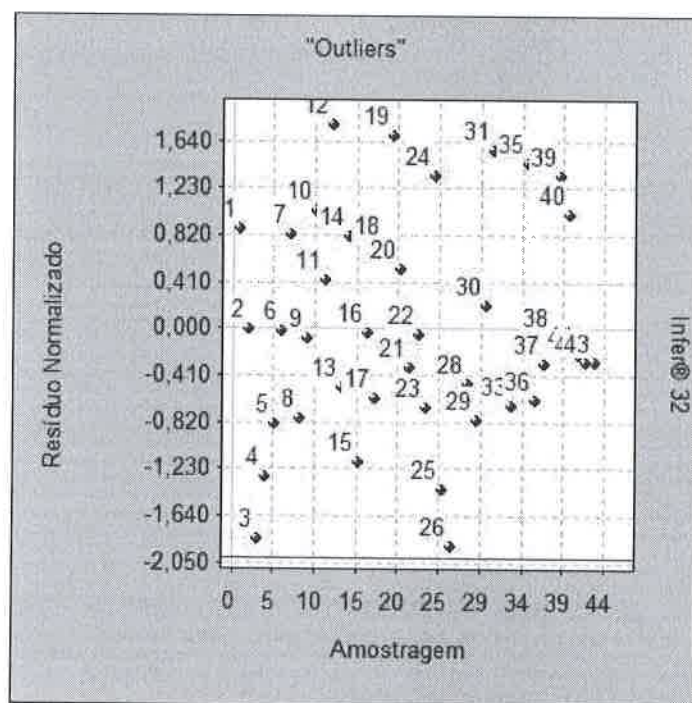
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,836 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$5,223 \times 10^{-2}$	0,182	Sim
2	$1,991 \times 10^{-7}$	$5,570 \times 10^{-2}$	Sim
3	0,330	0,229	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
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



4	0,181	0,246	Sim
5	$1,550 \times 10^{-2}$	$7,500 \times 10^{-2}$	Sim
6	$2,551 \times 10^{-5}$	$8,101 \times 10^{-2}$	Sim
7	$1,255 \times 10^{-2}$	$6,534 \times 10^{-2}$	Sim
8	$1,791 \times 10^{-2}$	$9,337 \times 10^{-2}$	Sim
9	$1,827 \times 10^{-4}$	$6,891 \times 10^{-2}$	Sim
10	$3,220 \times 10^{-2}$	$9,821 \times 10^{-2}$	Sim
11	$2,622 \times 10^{-3}$	$5,184 \times 10^{-2}$	Sim
12	0,112	0,112	Sim
13	$7,545 \times 10^{-3}$	$9,422 \times 10^{-2}$	Sim
14	$2,691 \times 10^{-2}$	0,126	Sim
15	$3,184 \times 10^{-2}$	$7,828 \times 10^{-2}$	Sim
16	$7,050 \times 10^{-5}$	0,133	Sim
17	$5,461 \times 10^{-3}$	$5,184 \times 10^{-2}$	Sim
18	$1,108 \times 10^{-2}$	$7,322 \times 10^{-2}$	Sim
19	$9,886 \times 10^{-2}$	0,110	Sim
20	$1,209 \times 10^{-2}$	0,136	Sim
21	$7,808 \times 10^{-3}$	0,175	Sim
22	$7,734 \times 10^{-5}$	$7,828 \times 10^{-2}$	Sim
23	$1,129 \times 10^{-2}$	$7,865 \times 10^{-2}$	Sim
24	0,108	0,168	Sim
25	$4,127 \times 10^{-2}$	$7,174 \times 10^{-2}$	Sim
26	$9,828 \times 10^{-2}$	$8,953 \times 10^{-2}$	Sim
28	$3,357 \times 10^{-3}$	$5,080 \times 10^{-2}$	Sim
29	$1,099 \times 10^{-2}$	$5,960 \times 10^{-2}$	Sim
30	$2,446 \times 10^{-3}$	0,164	Sim
31	$5,715 \times 10^{-2}$	$7,964 \times 10^{-2}$	Sim
33	$7,492 \times 10^{-3}$	$5,746 \times 10^{-2}$	Sim
35	0,153	0,192	Sim
36	$6,113 \times 10^{-3}$	$5,434 \times 10^{-2}$	Sim
37	$1,279 \times 10^{-3}$	$4,833 \times 10^{-2}$	Sim
38	$1,131 \times 10^{-4}$	$6,443 \times 10^{-2}$	Sim
39	$2,117 \times 10^{-2}$	$4,413 \times 10^{-2}$	Sim
40	$2,357 \times 10^{-2}$	$8,075 \times 10^{-2}$	Sim
41	$1,208 \times 10^{-3}$	$7,568 \times 10^{-2}$	Sim
42	$4,610 \times 10^{-3}$	0,147	Sim
43	$1,388 \times 10^{-3}$	$5,465 \times 10^{-2}$	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.

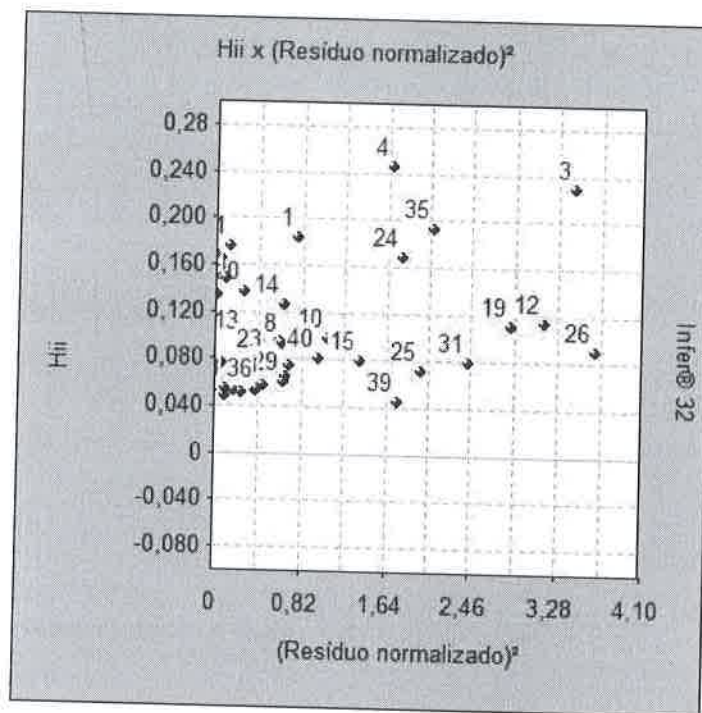
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



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 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
26	-0,355	0,0282	0,0250	$2,821 \times 10^{-2}$	$3,211 \times 10^{-3}$
3	-0,345	0,0320	0,0500	$7,025 \times 10^{-3}$	$1,797 \times 10^{-2}$
25	-0,262	0,0795	0,0750	$2,954 \times 10^{-2}$	$4,544 \times 10^{-3}$
4	-0,241	0,0976	0,1000	$2,262 \times 10^{-2}$	$2,374 \times 10^{-3}$
15	-0,219	0,1198	0,1250	$1,983 \times 10^{-2}$	$5,163 \times 10^{-3}$
5	-0,156	0,2002	0,1500	$7,517 \times 10^{-2}$	$5,017 \times 10^{-2}$
29	-0,150	0,2096	0,1750	$5,956 \times 10^{-2}$	$3,456 \times 10^{-2}$
8	-0,148	0,2135	0,2000	$3,851 \times 10^{-2}$	$1,351 \times 10^{-2}$
23	-0,130	0,2425	0,2250	$4,248 \times 10^{-2}$	$1,748 \times 10^{-2}$
33	-0,126	0,2480	0,2500	$2,304 \times 10^{-2}$	$1,955 \times 10^{-3}$
36	-0,118	0,2629	0,2750	$1,292 \times 10^{-2}$	$1,207 \times 10^{-2}$
17	-0,114	0,2691	0,3000	$5,872 \times 10^{-3}$	$3,087 \times 10^{-2}$



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



13	-9,552x10 ⁻²	0,304	0,3250	4,097x10 ⁻³	2,090x10 ⁻²
28	-9,093x10 ⁻²	0,313	0,3500	1,222x10 ⁻²	3,722x10 ⁻²
21	-6,486x10 ⁻²	0,364	0,3750	1,387x10 ⁻²	1,112x10 ⁻²
37	-5,771x10 ⁻²	0,378	0,4000	3,376x10 ⁻³	2,162x10 ⁻²
42	-5,617x10 ⁻²	0,382	0,4250	1,847x10 ⁻²	4,347x10 ⁻²
43	-5,615x10 ⁻²	0,382	0,4500	4,343x10 ⁻²	6,843x10 ⁻²
41	-4,353x10 ⁻²	0,408	0,4750	4,237x10 ⁻²	6,737x10 ⁻²
9	-1,786x10 ⁻²	0,462	0,5000	1,319x10 ⁻²	3,819x10 ⁻²
38	-1,461x10 ⁻²	0,469	0,5250	3,125x10 ⁻²	5,625x10 ⁻²
22	-1,079x10 ⁻²	0,477	0,5500	4,810x10 ⁻²	7,310x10 ⁻²
16	-7,426x10 ⁻³	0,484	0,5750	6,589x10 ⁻²	9,089x10 ⁻²
6	-6,077x10 ⁻³	0,487	0,6000	8,800x10 ⁻²	0,113
2	-6,653x10 ⁻⁴	0,499	0,6250	0,101	0,126
30	3,797x10 ⁻²	0,581	0,6500	4,426x10 ⁻²	6,926x10 ⁻²
11	7,947x10 ⁻²	0,665	0,6750	1,513x10 ⁻²	9,861x10 ⁻³
20	9,574x10 ⁻²	0,696	0,7000	2,131x10 ⁻²	3,680x10 ⁻³
18	0,134	0,765	0,7250	6,460x10 ⁻²	3,960x10 ⁻²
14	0,150	0,790	0,7500	6,510x10 ⁻²	4,010x10 ⁻²
7	0,152	0,794	0,7750	4,370x10 ⁻²	1,870x10 ⁻²
1	0,162	0,809	0,8000	3,409x10 ⁻²	9,098x10 ⁻³
40	0,185	0,840	0,8250	3,974x10 ⁻²	1,474x10 ⁻²
10	0,192	0,849	0,8500	2,415x10 ⁻²	8,423x10 ⁻⁴
39	0,246	0,907	0,8750	5,726x10 ⁻²	3,226x10 ⁻²
24	0,248	0,909	0,9000	3,403x10 ⁻²	9,036x10 ⁻³
35	0,268	0,925	0,9250	2,537x10 ⁻²	3,728x10 ⁻⁴
31	0,290	0,941	0,9500	1,553x10 ⁻²	9,465x10 ⁻³
19	0,313	0,954	0,9750	3,833x10 ⁻³	2,116x10 ⁻²
12	0,331	0,962	1,0000	1,269x10 ⁻²	3,769x10 ⁻²

Maior diferença obtida: 0,126

Valor crítico: 0,2100 (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:

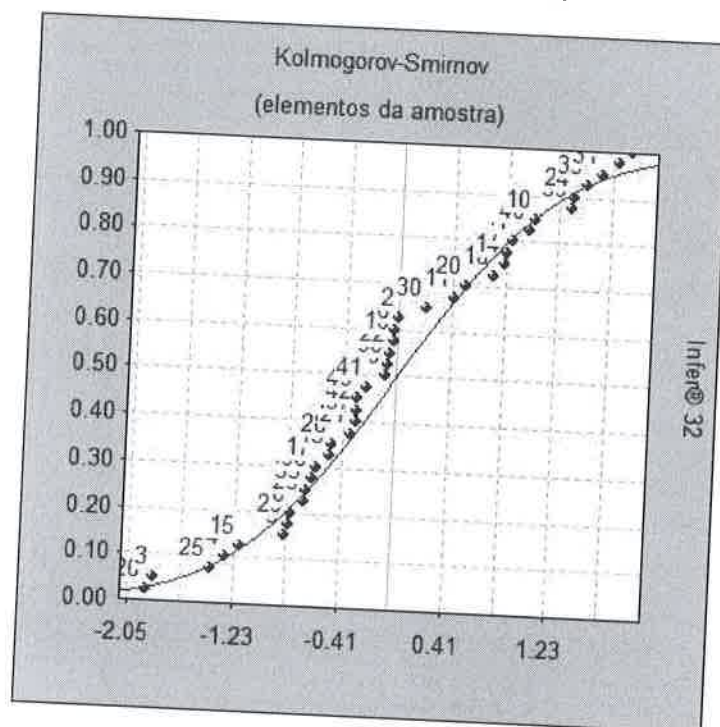
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 15
Número de elementos negativos: 25
Número de sequências : 18
Média da distribuição de sinais : 20
Desvio padrão : 3,162

Teste de Sequências
(Desvios em torno da média):

Limite inferior: -0,4279
Limite superior: -0,7702
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) : 1,5811
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).

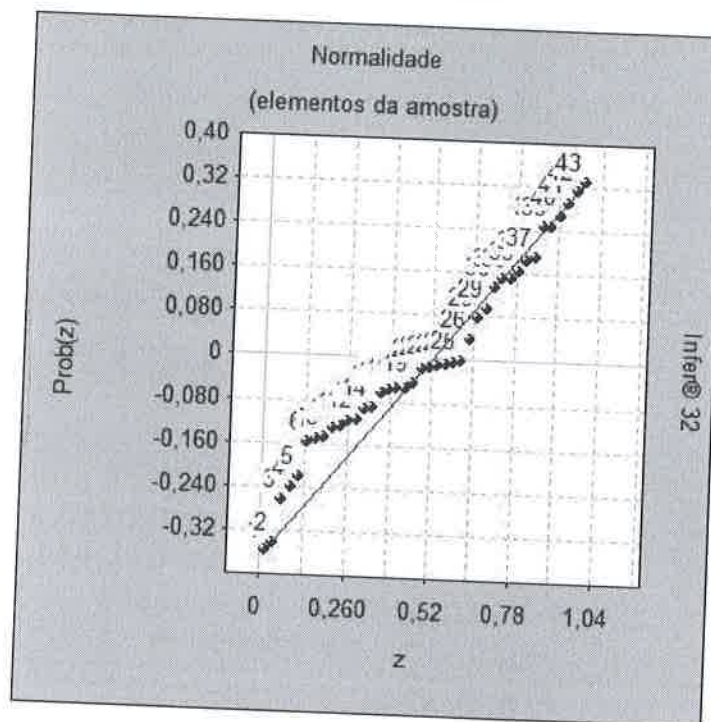
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,8047
(Nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,34
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 2,66

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

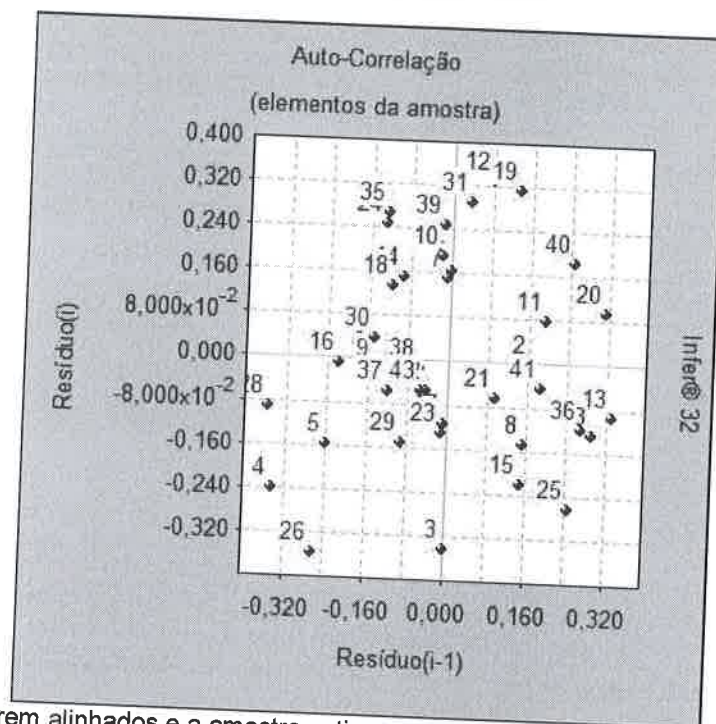
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

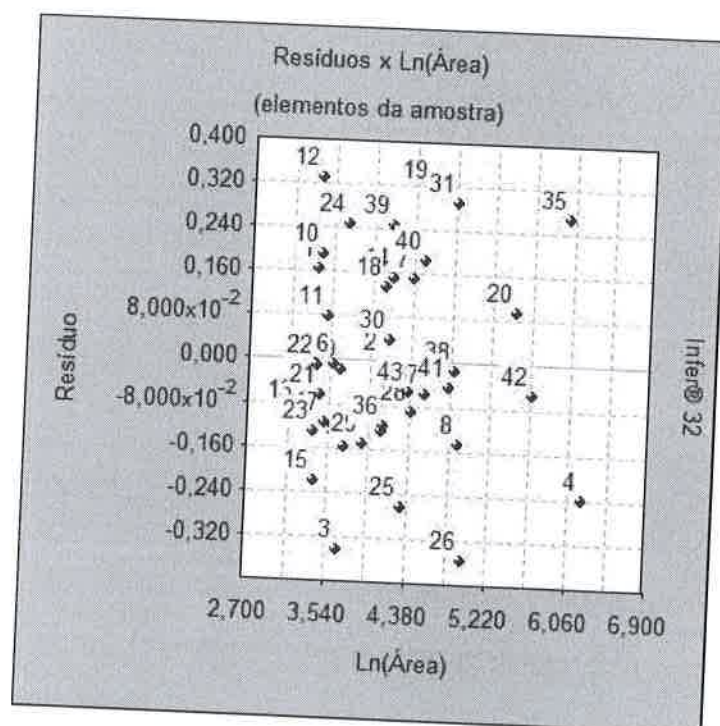
Gráfico de Auto-Correlação



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

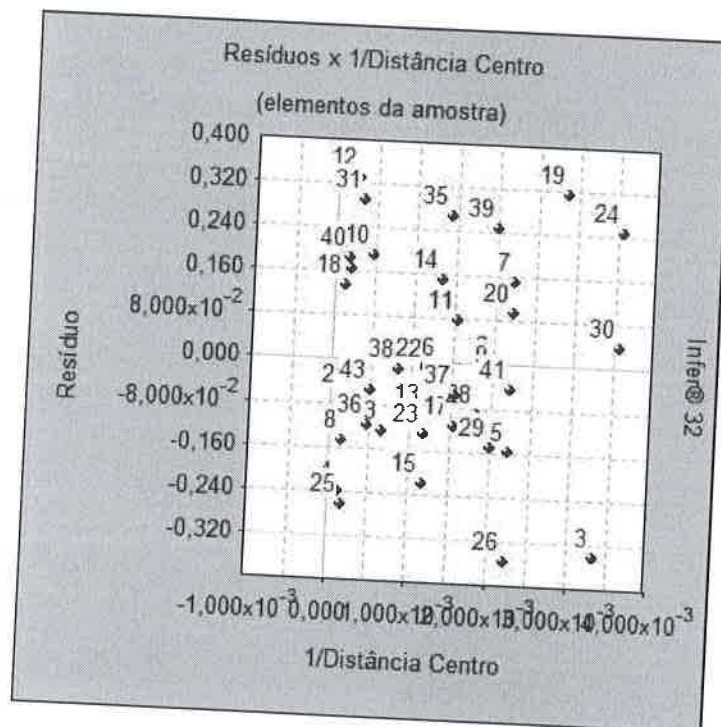
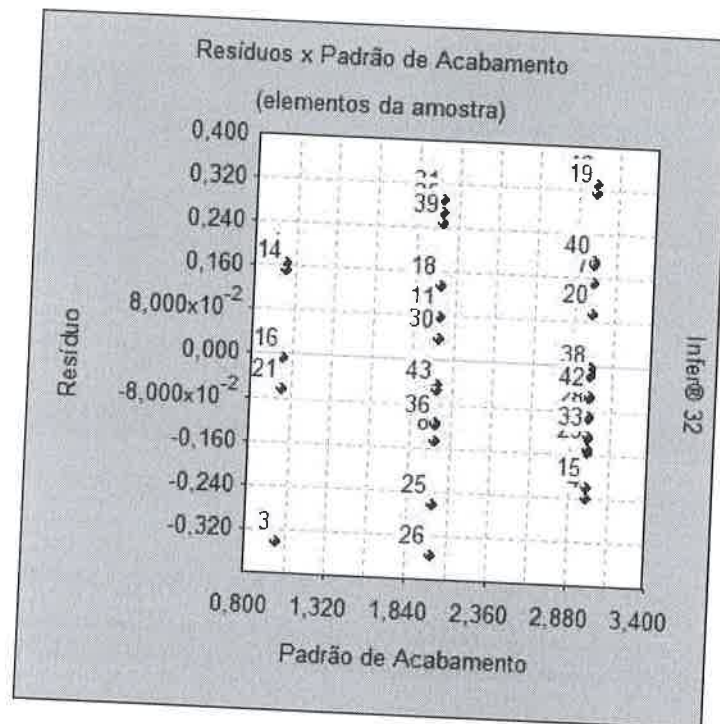
Verificação de multicolinearidade:



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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

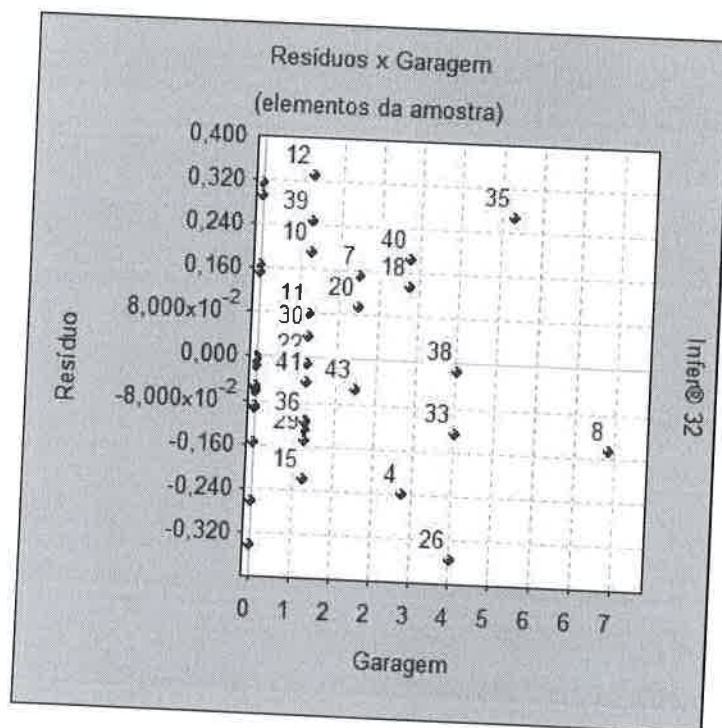
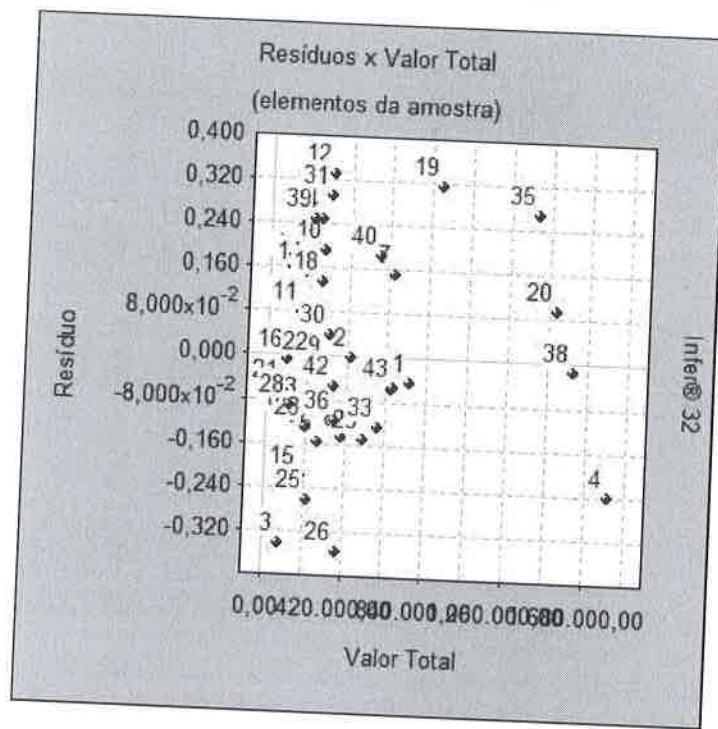




ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

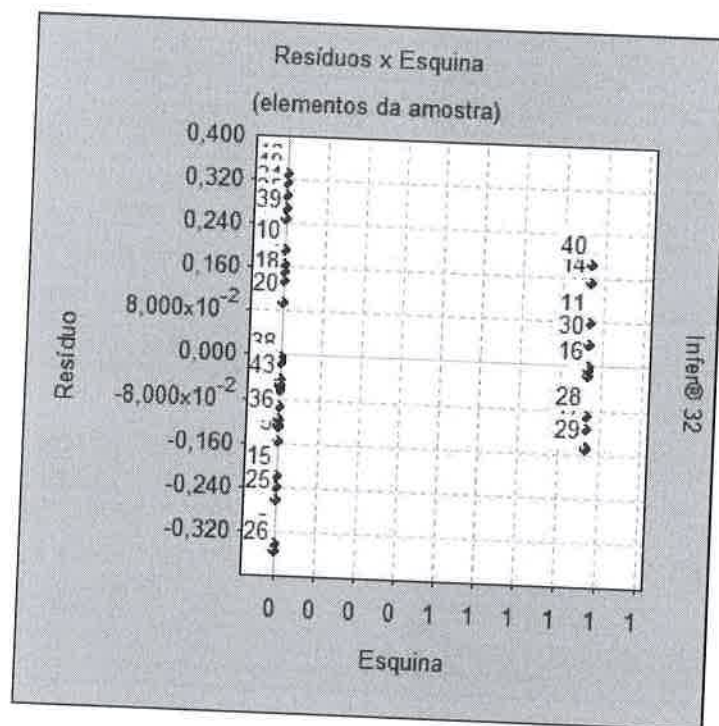
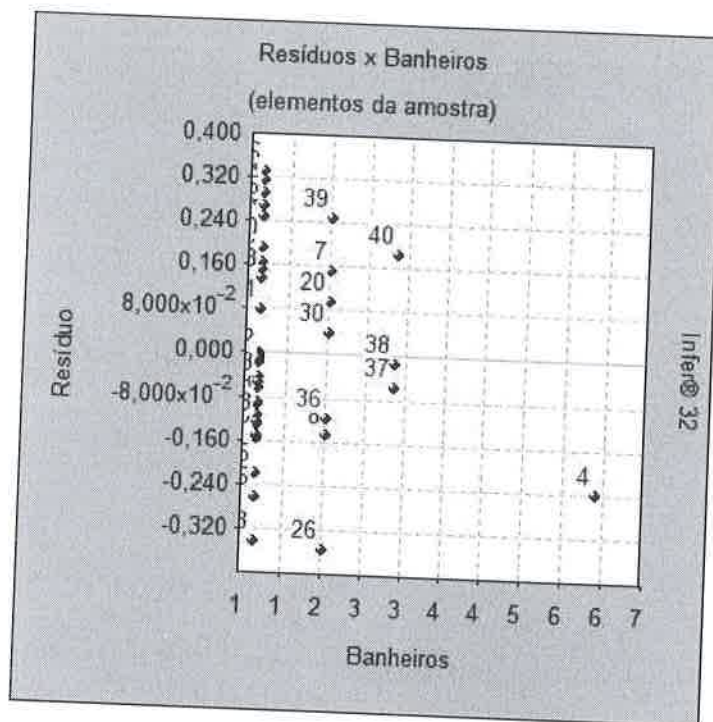


Resíduos x Variáveis Omitidas





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	25,00	501,11	460,60
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Normal
Distância Centro	280	7.000	300

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 460,60
- Distância Centro = 300
- Padrão de Acabamento = Normal

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Banheiros = ???
- Descrição = ???
- Esquina = ???
- Estado de Conservação = ???
- Garagem = ???
- Valor Total = ???

Estima-se Preço Unitário = 3.259,82

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}])$$

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

Mínimo: 2.827,94

Máximo: 3.757,66

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 115,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são: 4.287,52 e 22.610,69.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



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	Aprovada (*)
Área	25,00	501,11	460,60	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Normal	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância Centro	280	7.000	300	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	5.443,43	3.211,82	3.259,82
Padrão de Acabamento	1.966,09	5.404,85	3.259,82
Distância Centro	3.297,11	2.799,01	3.259,82

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Acabamento	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância Centro	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.

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	2.944,94	3.608,37	663,43	20,25
Padrão de Acabamento	3.188,47	3.332,77	144,30	4,43
Distância Centro	3.012,69	3.527,22	514,53	15,74
E(Preço Unitário)	2.459,44	4.320,67	1.861,22	54,90
Valor Estimado	2.827,94	3.757,66	929,72	28,23

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

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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Preço Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-1,245	-0,1760%
Padrão de Acabamento	1648,247	1,0113%
Distância Centro	-1,730	-0,1592%

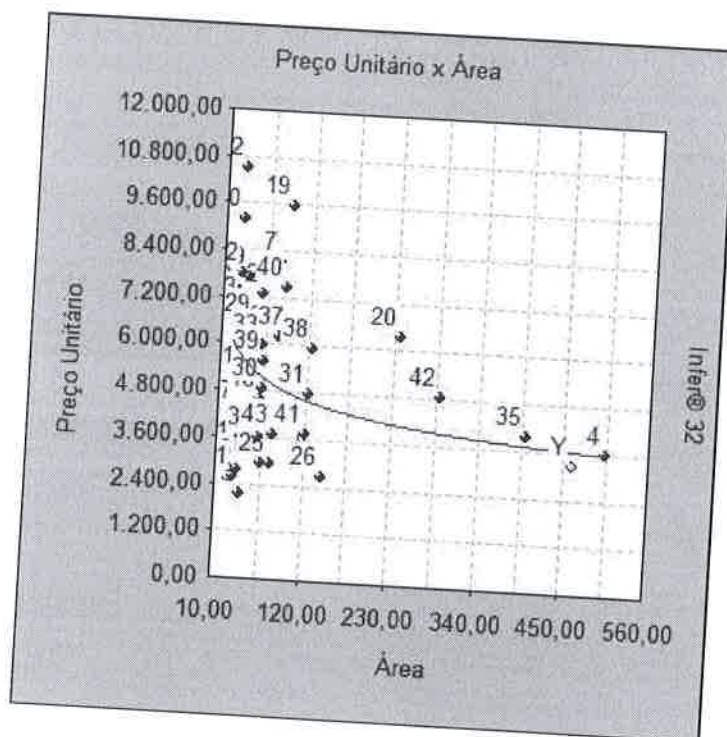
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

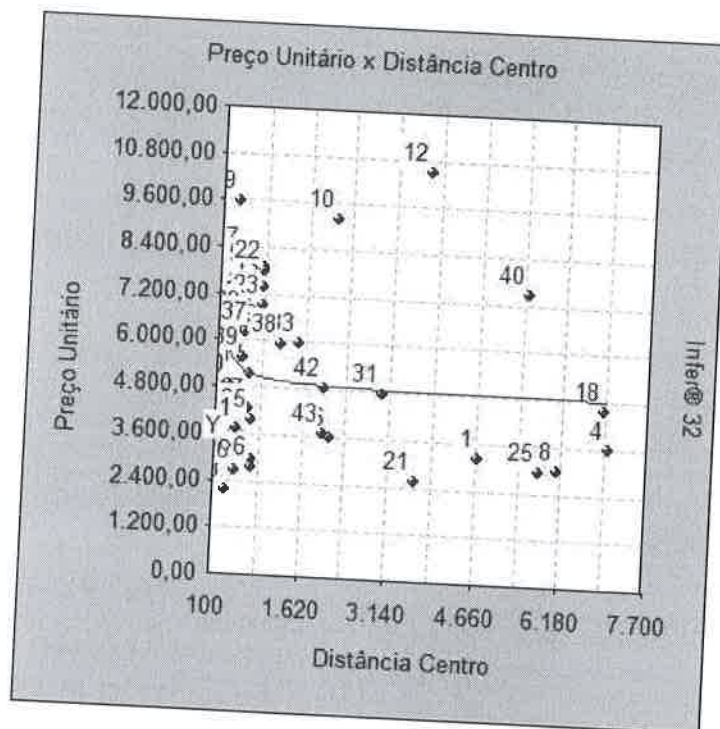
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897





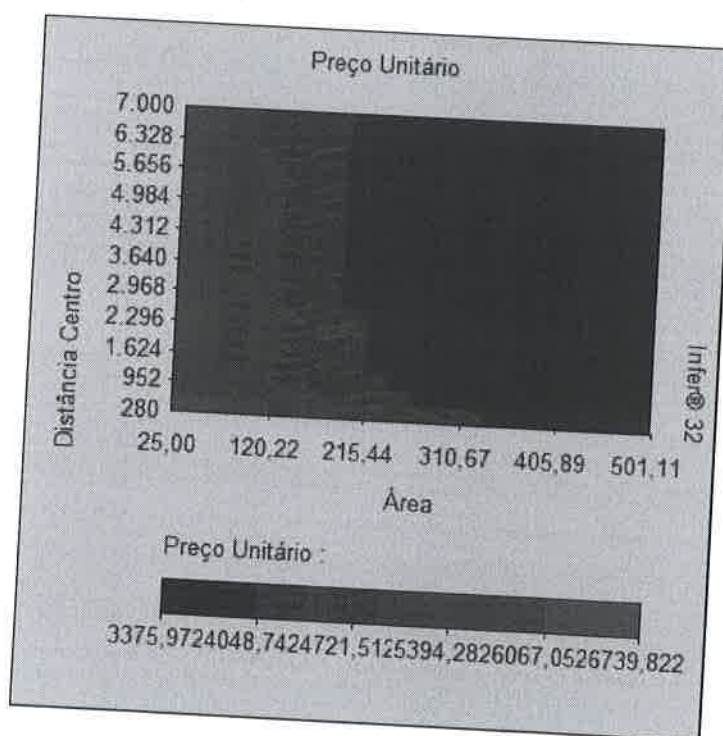
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897



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
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



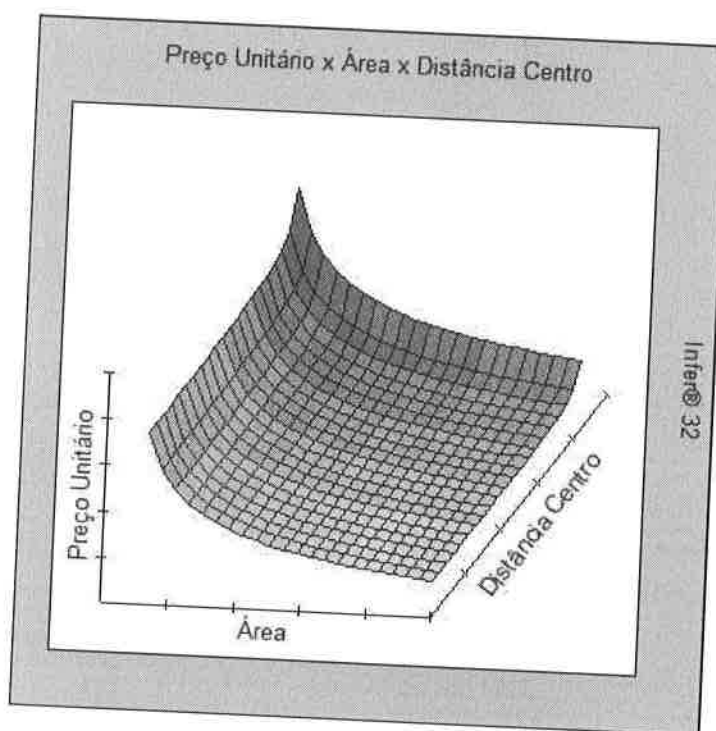
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897

Limites dos eixos dos gráficos:

- Preço Unitário : [2143,760; $1,051 \times 10^4$]
- Área : [25,000; 501,110]
- Padrão de Acabamento : [1,000; 3,000]
- Distância Centro : [280,000; 7000,000]





Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Livro nº 2

Ficha Nº 01
Ano 1995

Matrícula Nº 18.915

Data: 30 de março de 1995.-

IMÓVEL.- UNIDADE constituída pela SALA COMERCIAL, localiza-
da no décimo primeiro pavimento do EDIFÍCIO MAN-
CHESTER, contendo 460,60 metros quadrados de área construi-
da, correspondente a fração ideal do solo de 49,192080 do ter-
reno situado nesta cidade, fazendo frente a Leste na rua do
Príncipe, medindo 26,44 metros, fundos a Oeste medindo 26,9
4 metros, confrontando com a rua São Joaquim, tendo de fun-
dos a Norte medindo 46,77 metros, confrontando com terras /
onde Eugenio Fleischer e Outros, e a Sul medindo 46,00 metros
ville, contendo a área total de 1.250,74 metros quadrados.-
PROPRIETARIO:- TUPY S.A. EMPRESA HOLDING DO GRUPO EMPRESA
TUPY, com sede nesta cidade na rua Albano Schmidt nº 3
400, inscrita no CGC/MF sob nº 84.683.374/0001-49.- **TÍTULO**
AQUISITIVO:- Registrado sob nº 33.506 as fls 181 do Livro 3
A/D de transcrição das transmissões desta 2a. Circunscri-
ção.- O Oficial do Registro *publ.*

R.1-18.915.- Joinville, 30 de março de 1995.- **TRANSMITENTE:**
TUPY S.A. EMPRESA HOLDING DO GRUPO EMPRESARIAL
TUPY, acima qualificada, representada neste ato por seu Di-
retor Presidente MARIO EGERLAND, brasileiro, casado, econo-
mista, CI nº 2/R 88.393-SC e CPF nº 003.847.129-91, residen-
te nesta cidade à rua Jaruaguá nº 820 e pelo Diretor Nelson
Corona, brasileiro, casado, administrador de empresa, CI nº
5.183.696-SP e CPF nº 668.876.318-49, residente e domicilia-
do nesta cidade a rua Lages nº 1.158.- **ADQUIRENTE:-** ASSOCIA-
ÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, com sede nesta ci-
dade a rua do Príncipe nº 330, décimo andar, inscrita no
CGC/MF sob nº 84.683.416/0001-41, neste ato representada pe-
lo Sr. Edgard Nelson Meister, brasileiro, engenheiro mecâni-
co, e administrador, casado, CI 2/R 109226-SSI-SC e CPF nº
693.666.409-82, residente e domiciliado nesta cidade.- **TITU-
LO:-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura de 16 de
março de 1995 do 1º Ofício de Notas desta Comarca as fls 0
seis mil, oitocentos e seis reais e setenta centavos).- O /
Imposto de transmissão Inter Vivos foi pago pela Guia nº 58
34949 em 30/11/94 no valor de R\$ 3.321,73.- Foi recolhido o
Fundo de Reaparelhamento do Judiciário em 21/03/95 no va-
lor de R\$ 393,18.- O Oficial do Registro *publ.*

Protocolo nº 52.074 em 06/07/2005

R.2-18.915.- Joinville, 12 de julho de 2005.- **DEVEDOR:-**
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE
com sede nesta cidade, CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, re-
presentado por seus Diretores, Jaime Romagna Grasso e Ser -

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

Continuação da Matrícula Nº 18.915

gio Rodrigues Alves.- CREDOR:- BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMEN-
TO DO EXTREMO SUL-BRDE, com sua Agência em Florianópolis-SC
CNPJ sob nº 92.816.560/0003-07, por seus representantes legais
assinados.- TITULO.- Primeira Hipoteca Cedular, sem Concorren-
cia de terceiros.- FORMA DO TITULO.- Cedula de Credito Comercial
nº SC 15-725/BNDES/AUTOMATICO, emitida em data de 14 de junho
de 2005, na cidade de Florianópolis-SC.- VALOR DO CREDITO E /
FORMA DE PAGAMENTO:- R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais), que
será pago ao BRDE em 48 (quarenta e oito) meses, sendo as pres-
tações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do princi-
pal viciendo da dívida, dividido pelo numero de prestações de /
amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira presta-
ção em 15 de janeiro de 2007 e a ultima em 15 de dezembro de 20
10, observado o disposto do Item 5.1 do referido contrato. Os /
encargos-Juros: à taxa de 5,0% (Cinco por cento) ao ano (a titulo
de "Spread"), acima da taxa de juros de Longo Prazo-TJLP insti-
tuída pela Lei 9.365 de 16/12/96, como critério Legal de Remune-
ração dos Recursos Originários do Fundo PIS/PASEP e do FAT e di-
Toda as demais condições constam das cláusulas da referida ce-
dula.- Foi recolhido o FRJ no valor de R\$ 330,00 autenticação /
mecanica sob nº BESC1820004070500233.- O Oficial
Emolumentos-R\$440,00 CTC

Protocolo nº 57.131 em 05/03/2007

AV.3-18.915.- Joinville, 06 de março de 2007.- CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-Nos
..... termos do TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIAS, SC- 15.725 -
1, datado de 1º de março de 2007, fica cancelada a hipoteca cedular de 1º /
Grau registrada na presente matrícula sob nº R.2-18.915, em virtude de quita-
ção dada pelo credor BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL- BRDE,
ao devedor da quantia total, conforme o referido termo que fica arquivado /
nesta Circunscrição.- O Oficial
Emolumentos-R\$54,70 Bel. Cledenisia Machado da Silva
CTC Oficial Maior Subst. Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.073 em 14/06/2007

AV.4-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A requerimento da proprietaria
..... ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, devidamente re-
presentada com firma reconhecida pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca /
datado de 14 de junho de 2007, instruído com Certidão Positiva com Efeito de /
Negativa da Secretaria da Fazenda- Gerência da Unidade de Arrecadação e Co-
brança, da Prefeitura Municipal de Joinville, devidamente arquivada, nesta /
Circunscrição, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel da
presente matrícula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de /
Joinville, na Inscrição Imobiliária sob nº 13.20.24.40.0232.114.- A Oficial /
Substituta
Emolumentos-R\$54,70 Bel. Cledenisia Machado da Silva
CTC Oficial Maior Subst. Matrícula - 6.626

AV.5-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A proprietaria Associação Co-
.....mercial e Industrial de Joinville- ACIJ, nos termos de seu requeri-
mento, datado de 14 de junho de 2007, instruído com a Ata da Reunião da Dire-
toria, realizada em 03 de julho de 2006, devidamente registrada no Registro /
Especial de Titulos e Documentos e Soc. Cíveis, Adilson Pereira dos Anjos, sob

(continua ficha nº 02)



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Livro nº 2

Ficha Nº 02

Ano 2007

Matrícula Nº 18.915(cont....) Data: 15 de junho de 2007.-

0006210 as fls 0065 do livro A-32, que as atividades e rotinas da entidade passaram a ser executadas no nova sede social da Associação- ACIJ com endereço na Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2550, Bairro Saguacú CEP 89221-750.- A Oficial Substituta Bel. Cley Telesinha da Conceição.

Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo Oficial Substituta.- CTC

Protocolo nº 58.074 em 14/06/2007

R.6-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- **TRANSMITENTE:-ASSOCIAÇÃO** COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito privado, que adota o pseudônimo de "Associação Empresarial de Joinville, com sede à Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2550, nesta cidade" inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, representada por seu Presidente Nivaldo Nass, brasileiro, casado, economista, CI 2/R 110.741-SSI-SC e CPF nº 006.531.529-49, residente e domiciliado na rua Gothard Kae-Schmalz, brasileiro, casado, empresário, CI 126.075-SESPDC/SC e CPF nº 380.343.449-15, residente e domiciliado a rua Conselheiro Arp nº 114, nesta cidade, devidamente autorizados através de seu Estatuto Social e do Termo de Posse. **ADQUIRENTE:- ESTADO DE SANTA CATARINA**, com sede governamental na cidade de Florianópolis-SC, centro administrativo, Rodovia SC 401, Km 5, nº 46000 -Saco Grande II, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.310/0001-56, no ato representado pelo titular da Secretaria de Estado da Administração Antonio Marcos Gavazzoni, brasileiro, solteiro, advogado, maior, CI 2.721.786-SESP-SC e CPF nº 827.189.469-20, secretário / de Estado da Administração, residentes e domiciliado na rua Felipe Schmidt nº 1102, centro, Florianópolis-SC, o qual por sua vez é representado por seu bastante procurador Manoel Jose Mendonça, brasileiro, advogado, casado, CI nº 2/R 30.078-SSP-SC e CPF nº 081.739.669-15, residente e domiciliado na rua Guilherme Koch nº 27, Santo Antonio, nesta cidade, conforme procuração lavrada as fls 36 do livro 53-P do Cartório Silva / de Santo Antonio de Lisboa, Florianópolis-SC, em plena vigência, arquivada no 3º Tabelionato de Notas desta Comarca sob nº 82/07.- **TÍTULO.-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca datada de 14 de maio de 2007, as fls 045 do livro 562.- **VALOR.-** R\$264.845,00(Duzentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais).O preço ajustado no valor total de R\$ 1.023.000,00(Hum milhão, vinte e três mil reais) que abrange as matrículas de nºs 27.036; 7.933 e 7.934 desta Circunscrição, que será pago em 04(quatro) prestações mensais de R\$ 255.750,00(Duzentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais), sendo a primeira no mês de março de 2007 e a última no mês de junho de 2007, pagos junto a Conta Corrente nº 13333-0 Agência 014 do Bando do Estado de Santa Catarina(Banco 027), conta corrente esta da vendedora, cuja importância, ela, vendedora dará quitação após o recebimento efetivo dos créditos mencionados, ao referido comprador. **ISENTE** do pagamento do ITBI / guias 2637; 2638; 2639 e 2640, bem como isenta do pagamento do FRJ, conforme § 2º artigo 10 da Lei complementar 156/97.- Pela vendedora e seus

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição

CNPJ/MF 83.845.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Certidão da matrícula nº: 18.915
Impresso em: 11/05/2020



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Continuação da Matrícula Nº 18.915

representantes legais foram apresentados as seguintes Certidões: Certidão com
Junta Negativa de Débitos e Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, ad-
ministradas pela Secretaria da Receita Federal sob nº AB89.6617.A4B0.BDA0, cer-
tidão Negativa de Débito INSS sob nº 030732007-20024030.- A Oficial Substitu-
ta Bel. Clea Teresinha da Conceição

Emolumento de Matrícula por Subst. CTR
Matrícula - 6.626

Protocolo nº 99.032 de 31 de Agosto de 2015.

Av.7-18.915: Joinville, 11 de Setembro de 2015. Nos termos do Ofício
GABSSDR/JOINVILLE Nº 546/2015, expedido pela Secretaria de Estado
do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC, datado de 11 de Agosto de
2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional -
Joinville, Simone Schramm; instruído com o Decreto nº 2.807 de 09 de
Dezembro de 2009, fica constando na presente matrícula que o
proprietário do imóvel, objeto da presente matrícula, Estado de Santa
Catarina, atualmente é inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Eu
Aline Pegoraro, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Maria
Paula Vieira Leal e Eu A. Janete Tizon, escreventes desta Serventia,
conferimos. O Oficial Substituto: Bel. Luciano da Conceição:
(Emolumentos Isentos). Relatório de
Emolumentos 34-325. Selo de fiscalização: DYJ01455-BT0P.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão da matrícula nº: 18.915
Impresso em: 11/05/2020

Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Matrícula nº: 18.915 (Até Av/R. 7)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 11 de Maio de 2020.

- ☐ Cledenisia Machado da Silva - Interina
- ☐ Jéssica Tassiane Marques Correa - Substituta
- ☐ Edna Francini Fernandes - Escrevente Administrativo
- ☐ Dayane Cristine Raulino Alpinhaky - Escrevente de Registro

- ☐ Maria José Matias da Silva - Escrevente Operacional
- ☐ Giovanna Fachi Dunzer - Escrevente Operacional
- ☐ Jordanny Arielle Teixeira Santos Castro - Escrevente de Certidão
- ☐ Amanda Marques de Oliveira Silva - Escrevente de Certidão
- ☐ Francisco Mariano de Sá Neto - Escrevente de Atendimento

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Certidão da matrícula nº 18.915
Impresso em: 11/05/2020

Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO, CPF: 11843801639



DADOS DO IMÓVEL Nº 00800

DADOS GERAIS

NOME: SIE TERRENO RUAL - PEDREIRA
INSCRIÇÃO RFB: SIE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: BELA VISTA DO TOLDO
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:

TRAVESSA BUTIÁ
BUTIÁ
MAFRA - SC

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

CONFRONTANTES:

FRENTE : ESTRADA DONA FRANCISCA
FUNDOS : AREIXO PEDRO CHINSKI
LADOS : HERDEIROS DE JOÃO BRAS MOREIRA
RIO BUTIÁ

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 6728

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: DEINFRA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: Não informada
ÁREA: 6.047,50
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/07/2020
CRI: Não informado
VALOR VENAL: R\$ 224.000,00
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: 224.000,00
VALOR DO TERRENO: 224.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

DATA: 12/06/2015

AUTOR: ALZENI APARECIDA SCHROH

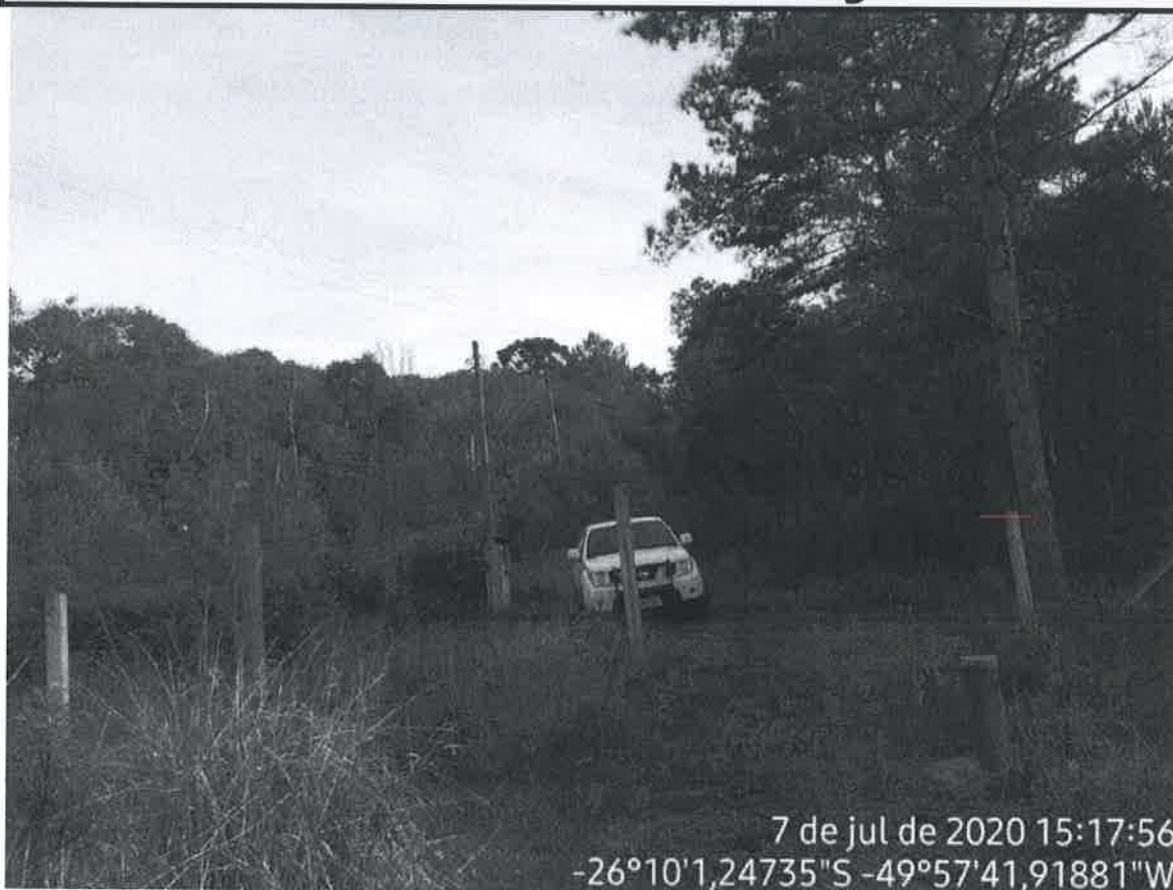
INFORMAÇÃO: CONFORME DECRETO 4276 DE 28/04/2006, O REFERIDO IMÓVEL FOI TRANSFERIDO PARA O ESTADO, FALTANDO ESCRITURAÇÃO DO MESMO.



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



Laudo de Avaliação



SIGEP: 0800
Imóvel: Terrenos Rurais no município de Mafra/SC.
Matrícula(s): Certidão de Transcrição nº 6.728 - Livro 3-D, Folhas 107 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra.
Endereço: Estrada Dona Francisca, Distrito de Bela Vista do Sul – Localidade Butiá - Município de Mafra.
Interessado: Estado de Santa Catarina.
Objetivo: Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.
Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado.
Valor Adotado: R\$ 224.000,00 (Duzentos e vinte e quatro mil reais).



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



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

20 de julho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

07 de julho de 2020.

OBJETO:

Terrenos Rurais.

FINALIDADE:

Determinação do valor patrimonial para subsídio de processo de alienação.

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.

LOCALIZAÇÃO:

Estrada Dona Francisca, Distrito de Bela Vista do Sul – Localidade Butiá - Município de Mafra/SC.

ÁREAS:

Registradas na Transcrição:

- Terreno 01: 6.047,50m²
- Terreno 02: 6.840,00m²
- Área total registrada: 12.887,50m²

ÁREA TOTAL LEVANTADA: 18.345,61 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Certidão de Transcrição nº 6.728 - Livro 3-D, Folhas 107 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra/SC.

MERCADO:

- Segundo informações de corretores de imóveis da região, o mercado imobiliário vinha apresentando aquecimento no final do ano de 2019, após alguns anos de crise;
- Porém, por conta da pandemia de COVID-19 a partir de março de 2020, o mercado sofreu queda.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 185.062,23.

Adotado: R\$ 224.000,00.

Máximo: R\$ 283.629,69.



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



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

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 3.9.1:

"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 futuro processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Coordenadoria de Atividades de Engenharia, da Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: 02 Terrenos Rurais, situados à Estrada Dona Francisca, Distrito de Bela Vista do Sul – Localidade Butiá - Município de Mafra/SC, possuindo a área total registrada de 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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



12.887,50m². O imóvel está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 0800.

Conforme Levantamento Georreferenciado realizado pela equipe de Agrimensores da COENG, sobreposto às informações registradas no SICAR dos confrontantes do imóvel, identificou-se a área total levantada de **18.345,61 m²**, que deve ser retificada no documento de propriedade dos terrenos.

O imóvel avaliando encontra-se em área rural do município de Mafra, caracterizado por uma antiga pedreira do extinto DER. Apresenta topografia acidentada e baixo potencial agrícola. O terreno conta com entrada de energia elétrica.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens – 14653 e baseia-se em:

- a) Certidão de Transcrição nº 6.728 - Livro 3-D, Folhas 107 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra/SC, atualizada em 03 de junho de 2020;
- b) Decreto nº 4.276, de 28 de abril de 2006, que transfere diversos imóveis no Estado, incluindo este, do extinto Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina – DER, ao ESTADO DE SANTA CATARINA;
- c) Certidão Negativa de Débitos nº 4489/2020, de 15 de julho de 2020, da Prefeitura Municipal de Mafra;
- d) Vistoria realizada em 07 de julho de 2020, pelo Engº Robson Júnior Pereira Peres;
- e) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- f) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, recolhimento de resíduos sólidos, telefonia e outros;
- g) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo II.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES



Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) O imóvel, objeto deste laudo de avaliações, foi comprado de José Krajewski pelo DER - Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina, em 16 de setembro de 1960;
- f) A transferência de titularidade do imóvel precisa ser registrada no documento de propriedade, conforme Decreto nº 4.276, de 28 de abril de 2006, que transfere diversos imóveis no Estado, incluindo este, do extinto Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina – DER, ao ESTADO DE SANTA CATARINA;
- g) A Certidão de Transcrição nº 6.728 - Livro 3-D, Folhas 107 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra/SC, atualizada em 03 de junho de 2020, ainda consta o DER como proprietário.
- h) Foi levantada uma área territorial total superior àquela registrada no documento de propriedade do imóvel, que deve ser retificada juntamente com os dados de Georreferenciamento.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁCULOS APLICADOS

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 7.2.1 da NBR-14.653-1:2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, "**Método comparativo direto de dados de mercado**", sendo este o método preferencialmente utilizado em uma avaliação, conforme item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor de venda, utilizando-se dados coletados de edificações nas proximidades do imóvel e obedecendo, tanto quanto possível, às características de similaridade.

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis levantados, e o total de 30 (trinta) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados na cidade de Mafra.

8.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes: Área, Topografia, Urbano/Rural e Distância à BR, sendo a variável dependente o Valor.

Variável Dependente:

Valor: Foi utilizado, como variável dependente, o valor total do imóvel, em R\$.

Variáveis Independentes:

- a) **Área** – variável numérica que representa a área total do imóvel em metros quadrados;
- b) **Topografia** – variável qualitativa de código alocado, estabelecida segundo os padrões: Acidentada = 1, Irregular = 2 e Plana = 3;
- c) **Urbano/Rural** – variável dicotômica, estabelecida segundo os padrões: Urbano = 1 e Rural = 0;
- d) **Distância à BR** – variável numérica que representa a distância do imóvel em metros até a Rodovia Federal.

8.2. ANÁLISE DO MODELO

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

$$[\text{Valor}] = 1/(1,6991 \times 10^{-5} - 1,2580 \times 10^{-6} \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 2,7027 \times 10^{-6} \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 2,4377 \times 10^{-6} \times [\text{Urbano/Rural}] - 6,1746 \times 10^{-5} / [\text{Distância à BR (m)}])$$



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
Regressores do Modelo



Intervalo de confiança de 80,0 %.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b1 = -1,258 \times 10^{-6}$	$2,003 \times 10^{-7}$	$-1,521 \times 10^{-6}$	$-9,942 \times 10^{-7}$
Topografia	$b2 = -2,702 \times 10^{-6}$	$8,328 \times 10^{-7}$	$-3,799 \times 10^{-6}$	$-1,606 \times 10^{-6}$
Urbano/Rural	$b3 = -2,437 \times 10^{-6}$	$6,960 \times 10^{-7}$	$-3,353 \times 10^{-6}$	$-1,521 \times 10^{-6}$
Distância à BR (m)	$b4 = -6,174 \times 10^{-5}$	$2,326 \times 10^{-5}$	$-9,237 \times 10^{-5}$	$-3,111 \times 10^{-5}$

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

8.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente encontrado $r = 0,7990$ 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.

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,6384$ significa que 63,84% da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com os parâmetros normativos.

8.2.3. Análise 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 de $2,7 \times 10^{-3}\%$, 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 o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau I.

8.2.4. Significância 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

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



ocorrer. No caso de avaliação de imóveis, a intenção quando é formulada a hipótese que uma variável qualquer tenha influencia 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 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0584$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-9,930	$3,7 \times 10^{-8}\%$	Sim
Topografia	b2	-3,775	0,09%	Sim
Urbano/Rural	b3	-5,484	$1,1 \times 10^{-3}\%$	Sim
Distância à BR (m)	b4	-3,130	0,4%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

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.

Teste unicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5312$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-6,279	$7,2 \times 10^{-5}\%$
Topografia	b2	-3,245	0,17%
Urbano/Rural	b3	-3,502	0,09%
Distância à BR (m)	b4	-2,654	0,7%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

8.2.5. Verificação de 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.



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

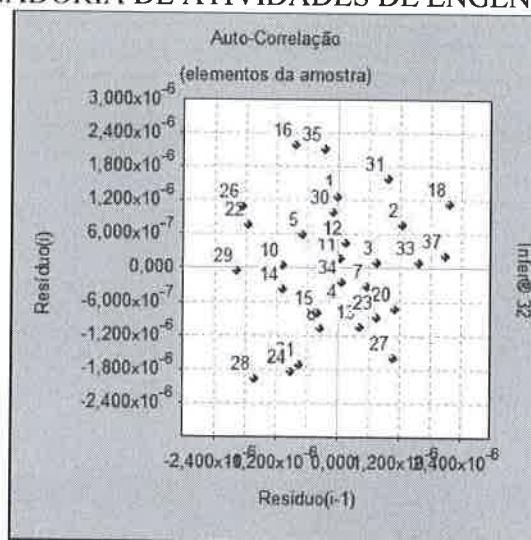


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

8.2.6. Distribuição 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 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

8.2.7. 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:



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

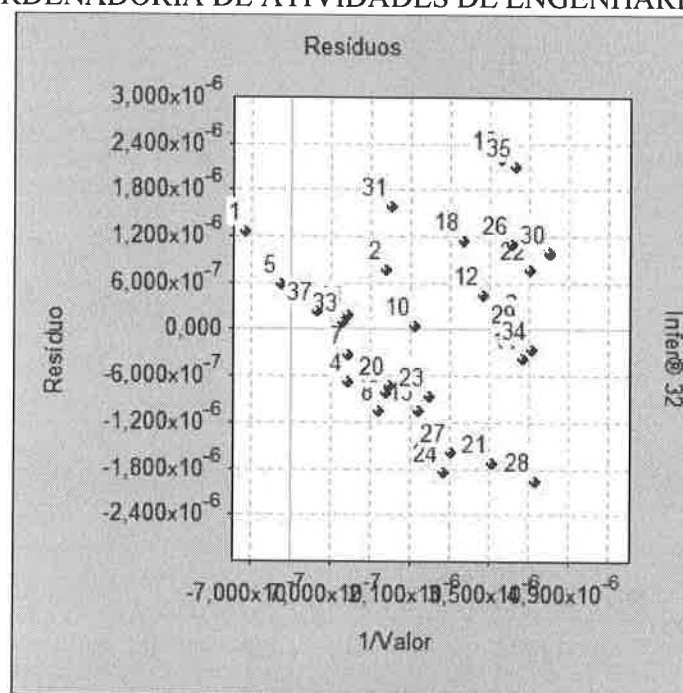


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

8.2.8. Intervalo 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 permitida pela NBR 14.653 que é de 80% para o modelo.

Para o imóvel com área total de 18.345,61m², topografia acidentada, localizado em zona rural, distante 350 metros da BR, o intervalo de confiança do apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$ 185.062,23;
Estimado: R\$ 223.981,42 (estimativa de tendência central);
Máximo: R\$ 283.629,69.

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.



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

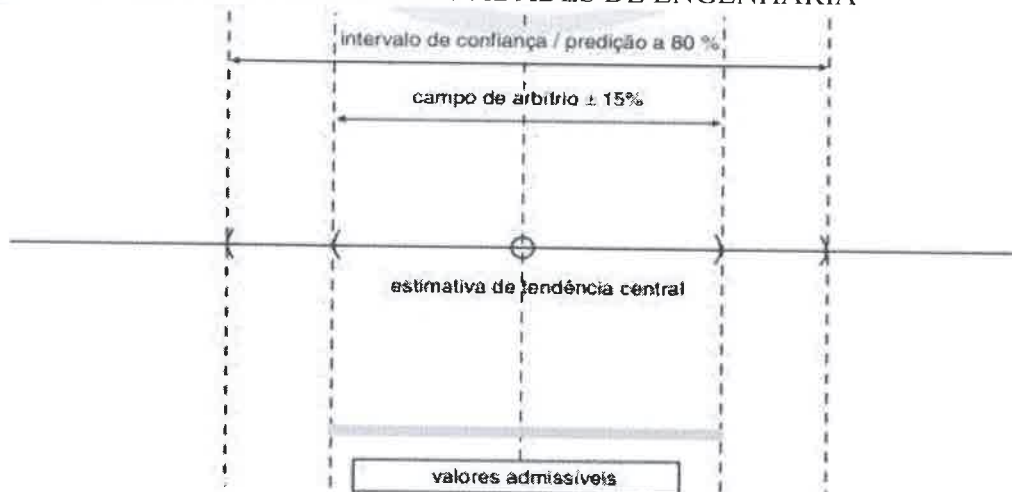


Gráfico 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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:

Mínimo: R\$ 190.384,21

Estimado: R\$ 223.981,42

Máximo: R\$ 257.578,63

8.2.9.Cálculo do valor de mercado do imóvel

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor adotado para o imóvel = R\$ 224.000,00 (Duzentos 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.

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

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:



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



Tabela 5 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características 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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTEM Atingidos no grau correspondente			ÍTEM 1,2,3, 4, 5 e 6		GRAU I

Tabela 6 – 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
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



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



9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 42,06%, Grau I 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\$185.062,23;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$283.629,69;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$234.345,96.

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor central} = \frac{(283.629,69 - 185.062,23)}{234.345,96} \times 100\% = 42,06\%$$

Tabela 7 – 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 do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central é menor que 50% foi atingido grau I de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis, 24 de julho de 2020.

Engº. Civil Leonardo H. Maciel

CREA/SC 103.325-7

Mat. 02-657.797-0



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



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO

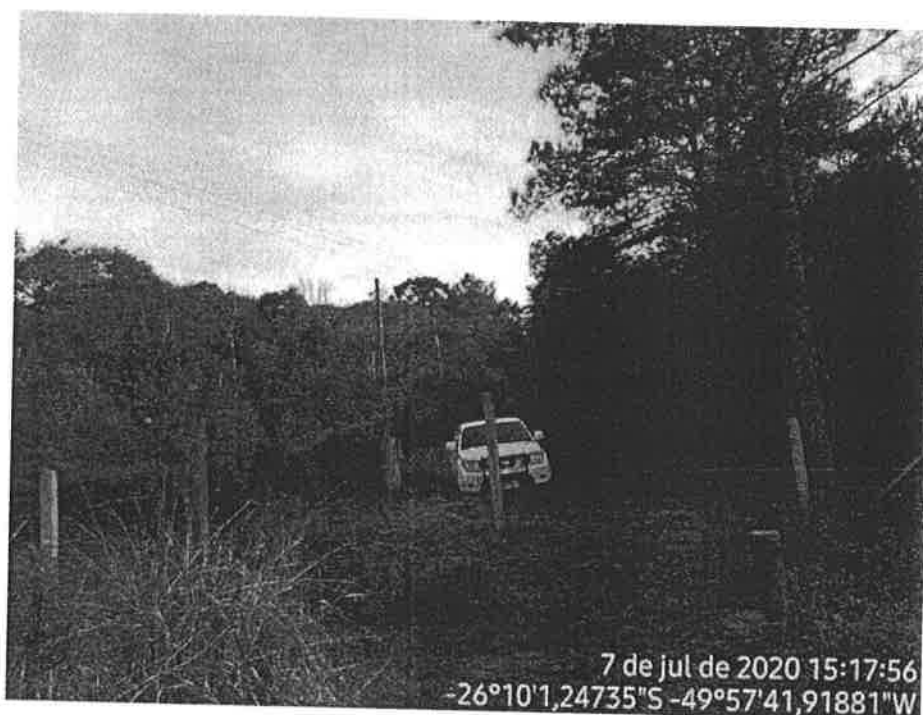


Imagem 1 – Fotos da Vistoria, dia 07 de julho de 2020.

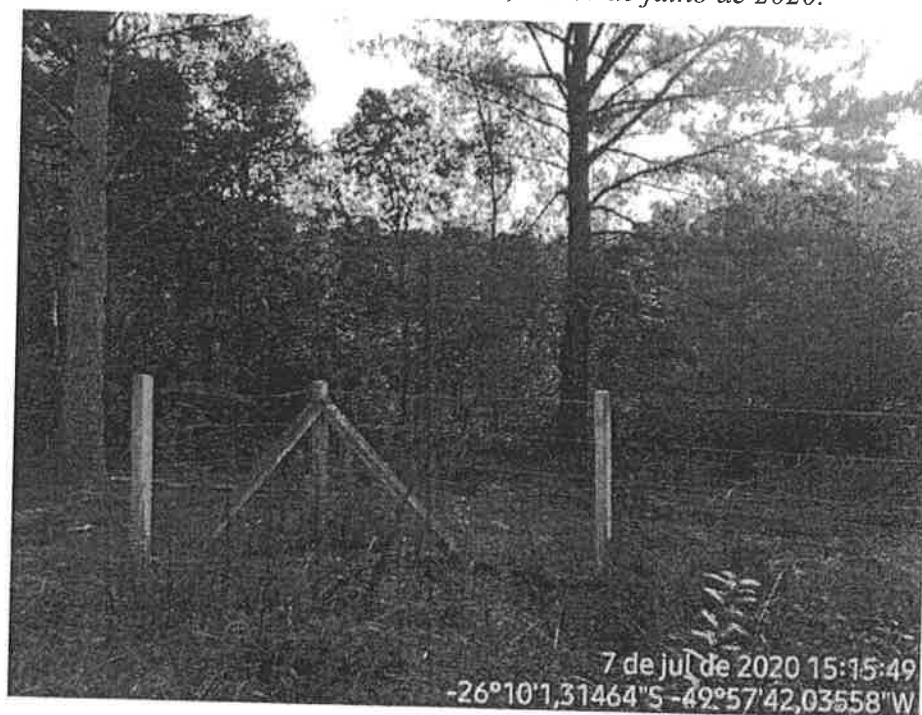


Imagem 2 – Terreno Avaliando, SIGEP 0800.



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



Imagem 3



Imagem 4

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ANEXO II – Planilha de elementos utilizados na amostra



PESQUISA DE MERCADO - 10/07/2020 - MAFRA/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO EM MAFRA													
Elemento	Fonte de Informação	Endereço	Descrição	Uso	Valor R\$	Área Util. Construída	Área do Terreno	Topografia	Utilização	Cobertura e UR (%)	Área do Terreno	Foto	
						m²	m²	Terreno (1) regular (2) Irregular (3)	Uso (1) residencial (2) comercial (3)	Cobertura e UR (%)	Área do Terreno		
1	Comercio Faria Neto - (47) 5908-2777	FAZENDA DO 13 ADEMAR E FÁBIO DE	Fazenda com 13 Ademar e Fábio de	Fazenda	2.320.000,00	1.40,00	33.400,00	2	0	4000	1	7,81	
2	Imob. Santa Bernice - (47) 3346-0341	Imob. Santa Bernice - (47) 3346-0341	Terreno na Centro da cidade	Terreno	412.500,00	0,00	6079,50	2	1	1000	1	67,85	
3	GRATIA CAMARGO - (47) 9985-8397	GRATIA CAMARGO - (47) 9985-8397	Terreno - Campo da Lapa	Terreno	240.000,00	0,00	2538,50	3	0	800	1	84,80	
4	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Terreno com Galpão	Terreno com Galpão	3.000.000,00	645,00	30250,00	3	0	2700	0	99,17	
5	IMOBILIÁRIA BARRA - (47) 3342-2542	IMOBILIÁRIA BARRA - (47) 3342-2542	Terreno Fria para (RUBI) - Espaço de	Terreno com Galpão	2.400.000,00	163,04	28400,00	3	0	100	1	41,59	
6	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Terreno Ar. Novo Mundo - Centro	Terreno	500.000,00	0,00	1722,39	1	1	400	1	465,16	
7	OLIMAR ANTONIO ALVES - (47) 3342-2542	OLIMAR ANTONIO ALVES - (47) 3342-2542	Terreno - Rua DEBENEDICTO ANTONIO	Terreno	1.400.000,00	0,00	4211,77	3	1	1000	1	247,42	
8	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Terreno com Beneditas - Via Fete	Terreno com Beneditas	8.160.000,00	1100,00	60261,00	2	0	5400	0	44,67	
9	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Terreno Ar. Novo Mundo - Centro	Terreno	1.800.000,00	0,00	4500,00	2	1	350	1	366,97	
10	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Imob. Santa Bernice - (47) 3342-2542	Terreno - Frio para (RUBI)	Terreno	450.000,00	0,00	6000,00	1	0	10	1	74,38	

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



11	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2942	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2942	Terreno com casa - Realização 800 m² - Centro	Terreno com casa de alvenaria	850.000,00	165,00	4812,00	3	1	2500	1	102,66	
12	SC Construtora de Imóveis - (47) 3642-2720	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2720	Terreno - Vila Nova	Terreno	200.000,00	0,00	1573,00	2	1	4000	1	168,20	
13	SC Construtora de Imóveis - (47) 3642-2720	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2720	Terreno - Vila Nova	Terreno	800.000,00	0,00	1440,00	3	1	3000	1	360,28	
14	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno com Barrocas - Centro	Terreno com Barrocas	270.000,00	150,00	0,16, 06	2	1	2700	1	294,73	
15	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Vila Nova	Terreno	1.100.000,00	0	2520,00	3	1	1400	1	486,36	
16	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Vila Nova	Terreno	170.000,00	0	1210,00	2	1	3000	0	187,10	
17	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Bairro Anísio	Terreno	165.000,00	0	690,00	3	1	700	1	258,00	
18	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Jardim América	Terreno	240.000,00	0	800,00	3	1	400	1	300,00	
19	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2942	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2942	Terreno - Espigão do Bugre	Terreno	280.000,00	0	1600,00	1	1	300	1	128,89	
20	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Vila Nova	Terreno	990.000,00	0	1679,40	2	1	4000	1	168,59	
21	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Figueira do Passo	Terreno	860.000,00	0	6130,57	1	1	2500	0	86,91	

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



22	DIVANCA BERNARDI (47) 3542-0232	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Campo da Lança	Terreno	200.000,00	0	5.424,20	2	0	800	0	26,87	
23	Isidoro Soares (47) 3542-2542	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno com casa - Celso Vargas, Centro	Terreno com casa	500.000,00	100	3.432,00	4	1	2500	0	151,36	
24	Walter - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno com Estação - Bairro Adolpho	Terreno com Estação	1.100.000,00	1000	19.218,00	2	0	300	1	78,22	
25	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Bairro América	Terreno	80.000,00	0	750,00	2	1	1000	0	120,00	
26	Ricardo Soares	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Av. dos Tatués	Terreno	200.000,00	0	1000,00	2	1	800	0	200,00	
27	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno com Sede - Bairro Boqueirão, 260 - Centro	Terreno com Sede	840.000,00	300	162,48	3	1	2200	1	781,34	
28	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Vila Santa	Terreno	630.000,00	0	5.130,10	2	0	3400	0	80,54	
29	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Rua Capitão João Frey, Vila Santa	Terreno com Estação	200.000,00	120	324,00	2	1	3100	1	270,56	
30	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Estrada Principal, São Lourenço	Terreno	180.000,00	0	4.300,00	2	0	5000	0	41,77	
31	DIVANCA BERNARDI (47) 3542-0232	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Chalé no Aterro - 2 Km da BR	Chalé	290.000,00	84	76839,00	2	0	2100	0	7,52	



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



32	Castro Anunciado	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Terreno para Edificação - Bala	Terreno	120.000,00	0	20.000,00	1	0	0	0	0,89	
33	Alexandre, Anunciado	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Terreno Rural - Terreno 8 36	Terreno Rural	1.300.000,00	0	72.000,00	2	0	500	1	93,77	
34	Cláudia Inácio	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Terreno - Jardim América	Terreno	250.000,00	0	75.000,00	2	1	000	1	221,33	
35	Antônio L.B.	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Terreno com casa - Benedito	Terreno com Benedito	160.000,00	100	10.000,00	2	0	2500	1	160,20	
36	Anunciado José Manoel	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Terreno Rural - São Lourenço	Terreno Rural	80.000,00	0	20.742,00	1	0	6900	0	3,86	
37	Anunciado José Manoel	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Terreno Rural - Bonaria	Terreno Rural	1.500.000,00	140	10.999,00	1	0	3000	0	2,97	
38	Instituição Benedita - (47) 3642-2542	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Área Rural - Jardim América	Terreno Rural	7.000.000,00	0	135.400,00	2	0	3500	0	6,17	
39	DINÂMICA RODOVIÁRIA - (47) 3642-2542	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Terreno Rural 12 Alajó - Rio Branco	Terreno Rural	1.500.000,00	70	29.450,00	2	0	500	0	6,51	
40	Instituição Benedita - (47) 3642-2542	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Área Rural - Mato Preto	Terreno Rural	100.000,00	0	6.090,00	1	0	4000	0	1,84	
41	Instituição Benedita - (47) 3642-2542	Imóvel urbano, com terreno, situado no loteamento "Loteamento Santa Catarina", nº 154/1982.	Chácara - Bela Vista	Chácara	220.000,00	120	1.600,00	3	0	1000	0	28,95	



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32



Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data de realização: 09 de novembro de 2020.
 Eng.º Responsável: Leonardo H. Maciel

Amostra

Nº Am.	«Descrição»	Valor	Área
1	Fazenda/Sítio 13 Alqueires 4 Km da BR	2.300.000,00	314.600,00
2	Terreno no Centro/Baixada	412.500,00	6.079,50
3	Terreno - Campo da Lança	240.000,00	2.530,00
4	Terreno com Galpão	3.000.000,00	30.250,00
5	Terreno Frente pra BR280 - Espigão do Bugre	2.400.000,00	48.400,00
7	Terreno - Rua BENEMERITO ANTONIO KVITSCHAL, Vila Nova	1.498.000,00	4.311,77
8	Terreno com Benfeitorias - Vila Ivete	2.160.000,00	48.351,06
10	Terreno - Frente para BR280	450.000,00	6.050,00
11	"Terreno com casa - Rua Nicolau Bley Neto - Centro"	850.000,00	4.412,00
12	Terreno - Vila Ivete	260.000,00	1.573,00
13	Terreno - Vila Nova	850.000,00	1.440,00
14	Terreno com Benfeitorias - Centro	270.000,00	916,10
15	Terreno - Vila Nova	1.150.000,00	2.520,00
16	Terreno - Vila Ivete	170.000,00	1.240,00
18	Terreno - Jardim América	240.000,00	800,00
20	Terreno - Vila Ivete	990.000,00	5.873,40
21	Terreno - Parque do Passo	550.000,00	6.130,57
22	Terreno - Campo da Lança	200.000,00	5.424,20
23	Terreno com casa - Getúlio Vargas, Centro	650.000,00	3.402,00
24	Terreno com Benfeitoria - Bairro Autódromo	1.190.000,00	15.213,00
26	Terreno - Av. das Torres	200.000,00	1.000,00
27	Terreno com Benfeitorias - Vitorino Bacellar, 210 - Centro	810.000,00	1.027,48
28	Terreno - Vila Ivete	430.000,00	5.339,19
29	Terreno - Rua Capitão João Bley, Vila Ivete	250.000,00	924,00
30	Terreno - Estrada Principal, São Lourenço	180.000,00	4.309,00
31	Chácara - 2Km da BR	300.000,00	40.000,00
33	Terreno Rural - Próximo à BR	1.000.000,00	72.600,00
34	Terreno - Jardim América	250.000,00	750,00
35	Terreno com casa - Restinga	165.000,00	1.000,00
37	Terreno Rural - Bituvinha	1.500.000,00	504.990,70

Nº Am.	Topografia	Urbano/Rural	Distância à BR (m)	«Preço Unitário»
1	Irregular	[]0	4.000	7,31
2	Irregular	[x]1	1.000	67,85
3	Plana	[]0	800	94,86
4	Plana	[]0	2.700	99,17
5	Plana	[]0	100	49,59
7	Plana	[x]1	1.200	347,42
8	Irregular	[]0	5.100	44,67
10	Acidentada	[]0	16	74,38
11	Plana	[x]1	2.600	192,66
12	Irregular	[x]1	4.000	165,29
13	Plana	[x]1	300	590,28

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



14	Irregular	☒ 1	2.700	294,73
15	Plana	☒ 1	1.400	456,35
16	Irregular	☒ 1	3.900	137,10
18	Plana	☒ 1	450	300,00
20	Irregular	☒ 1	4.000	168,56
21	Acidentada	☒ 1	2.500	89,71
22	Irregular	☐ 0	900	36,87
23	Irregular	☒ 1	2.500	191,06
24	Irregular	☐ 0	200	78,22
26	Irregular	☒ 1	800	200,00
27	Plana	☒ 1	2.200	788,34
28	Irregular	☐ 0	3.400	80,54
29	Irregular	☒ 1	3.100	270,56
30	Irregular	☐ 0	5.000	41,77
31	Irregular	☐ 0	2.000	7,50
33	Irregular	☐ 0	500	13,77
34	Irregular	☒ 1	650	333,33
35	Irregular	☒ 1	2.900	165,00
37	Acidentada	☐ 0	3.000	2,97

Variáveis marcadas com "<" e ">" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,8701	0,7181	19,4687	4 em 4	1	Sim
2	0,8590	0,6960	17,5969	4 em 4	1	Sim
3	0,8538	0,6855	16,8051	4 em 4	1	Sim
4	0,8470	0,6722	15,8662	4 em 4	2	Sim
5	0,8404	0,6593	15,0274	3 em 4	1	Sim
6	0,8404	0,6592	15,0248	4 em 4	2	Sim
7	0,8398	0,6581	14,9552	4 em 4	1	Sim
8	0,8396	0,6710	20,7126	3 em 3	1	Sim
9	0,8388	0,6561	14,8319	3 em 4	2	Sim
10	0,8366	0,6519	14,5794	4 em 4	1	Sim
11	0,8358	0,6502	14,4790	3 em 4	2	Sim
12	0,8347	0,6616	19,9031	3 em 3	2	Sim
13	0,8288	0,6508	19,0192	2 em 3	2	Sim
14	0,8269	0,6473	18,7401	2 em 3	2	Sim
15	0,8234	0,6265	13,1609	3 em 4	2	Sim
16	0,8225	0,6391	18,1215	2 em 3	2	Sim
17	0,8225	0,6525	28,2250	2 em 2	2	Sim
18	0,8214	0,6226	12,9590	4 em 4	2	Sim
19	0,8211	0,6221	12,9340	3 em 4	1	Sim
20	0,8202	0,6204	12,8515	4 em 4	1	Sim
21	0,8202	0,6203	12,8426	3 em 4	2	Sim
22	0,8191	0,6330	17,6705	3 em 3	2	Sim
23	0,8177	0,6304	17,4875	3 em 3	1	Sim
24	0,8137	0,6231	16,9782	2 em 3	2	Sim
25	0,8126	0,6059	12,1465	4 em 4	0	Sim
26	0,8074	0,6118	16,2336	2 em 3	2	Sim
27	0,8056	0,6086	16,0292	2 em 3	2	Sim
28	0,8050	0,6220	24,8629	2 em 2	2	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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



29	0,8040	0,6057	15,8493	2 em 3	1	Sim
30	0,8031	0,5882	11,3568	3 em 4	2	Sim
31	0,7990	0,5805	11,0330	4 em 4	0	Sim
32	0,7983	0,5792	10,9809	3 em 4	1	Sim
33	0,7974	0,5938	15,1287	2 em 3	1	Sim
34	0,7951	0,5897	14,8941	2 em 3	1	Sim
35	0,7951	0,6049	23,1991	2 em 2	1	Sim
36	0,7949	0,5730	10,7277	4 em 4	0	Sim
37	0,7946	0,5723	10,7023	3 em 4	2	Sim
38	0,7946	0,5888	14,8404	3 em 3	2	Sim
39	0,7907	0,5820	14,4620	3 em 3	1	Sim
40	0,7892	0,5794	14,3162	2 em 3	2	Sim
41	0,7820	0,5667	13,6425	2 em 3	1	Sim
42	0,7813	0,5480	9,7904	4 em 4	0	Sim
43	0,7811	0,5651	13,5591	2 em 3	2	Sim
44	0,7792	0,5618	13,3953	2 em 3	2	Sim
45	0,7789	0,5775	20,8174	2 em 2	2	Sim
46	0,7763	0,5390	9,4769	4 em 4	0	Sim
47	0,7747	0,5539	13,0049	2 em 3	1	Sim
48	0,7710	0,5296	9,1627	3 em 4	0	Sim
49	0,7700	0,5459	12,6209	2 em 3	1	Sim
50	0,7692	0,5614	19,5582	2 em 2	1	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	265.459,34	194.788,35	361.770,42
2	Não há	212.411,40	144.080,27	313.149,06
3	Não há	372.726,55	271.996,32	510.760,89
4	Não há	306.728,90	22.034,82	591.422,98
5	Não há	349.538,83	240.798,33	507.384,72
6	Não há	94.047,71	-256.436,94	444.532,36
7	Não há	343.833,50	238.229,75	496.249,85
8	Não há	332.067,03	244.908,27	450.244,12
9	Não há	324.890,74	5.595,54	644.185,94
10	Não há	191.470,92	117.989,09	310.716,13
11	Não há	454.708,26	171.331,62	738.084,90
12	Não há	427.372,88	164.062,62	690.683,14
13	Não há	396.113,04	84.793,57	707.432,51
14	Não há	487.072,96	228.842,68	745.303,23
15	Não há	362.079,45	34.999,93	689.158,97
16	Não há	528.309,26	250.128,64	806.489,88
17	Não há	532.272,74	287.723,11	776.822,38
18	Não há	-25.581,48	-455.554,49	404.391,53
19	Não há	341.500,14	222.691,69	523.694,21
20	Não há	344.266,40	226.079,96	524.236,43
21	Não há	274.075,25	-91.447,54	639.598,04
22	Não há	321.734,77	5.696,99	637.772,54
23	Não há	308.763,30	212.878,44	447.836,69
24	Não há	341.192,91	17.905,55	664.480,28
25	Não há	243.914,12	206.036,05	298.856,48
26	Não há	362.298,32	5.078,79	719.517,84
27	Não há	461.667,29	139.351,95	783.982,64
28	Não há	439.746,99	141.519,56	737.974,43
29	Não há	389.468,34	282.774,41	536.419,08

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



30	Não há	342.133,56	-31.433,15	715.700,28
31	Não há	223.981,42	185.062,23	283.629,69
32	Não há	364.998,02	226.413,15	588.409,09
33	Não há	445.117,49	314.902,13	629.178,28
34	Não há	417.049,15	280.762,71	619.491,10
35	Não há	419.454,41	308.960,06	569.465,19
36	Não há	319.726,62	257.484,45	421.653,73
37	Não há	308.452,39	-102.150,13	719.054,92
38	Não há	310.073,64	-60.381,77	680.529,04
39	Não há	320.995,73	207.166,63	497.368,99
40	Não há	294.774,40	-99.988,00	689.536,80
41	Não há	346.781,48	230.968,82	520.665,07
42	Não há	310.936,86	244.805,88	426.020,54
43	Não há	472.084,71	105.251,83	838.917,59
44	Não há	414.754,73	14.573,19	814.936,27
45	Não há	440.799,44	89.599,01	791.999,87
46	Não há	217.942,18	174.344,47	290.615,37
47	Não há	429.537,44	286.942,13	642.995,21
48	Não há	326.552,40	252.272,31	462.829,93
49	Não há	419.211,30	266.501,56	659.426,19
50	Não há	398.083,21	273.136,68	580.186,61

MODELOS

- (1): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
- (2): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Topografia}) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
- (3): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
- (4): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
- (5): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
- (6): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
- (7): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
- (8): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
- (9): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
- (10): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
- (11): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
- (12): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
- (13): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
- (14): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
- (15): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
- (16): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
- (17): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}]$
- (18): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
- (19): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
- (20): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
- (21): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
- (22): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
- (23): $\text{Ln}(\text{Valor}) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
- (24): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
- (25): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



- (26): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(27): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(28): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}])$
(29): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(30): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(31): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(32): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(33): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(34): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(35): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}]$
(36): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(37): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(38): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(39): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(40): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(41): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(42): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(43): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(44): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(45): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}]$
(46): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(47): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(48): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(49): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(50): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}])$

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
(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 10%
(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

Variáveis Independentes:

- Descrição (variável não utilizada no modelo)

- Área

- Topografia

Classificação:

Acidentada = 1; Irregular = 2; Plana = 3;

- Urbano/Rural

Opções: 1|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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



- Distância à BR (m)
- Preço Unitário (variável não utilizada no modelo)

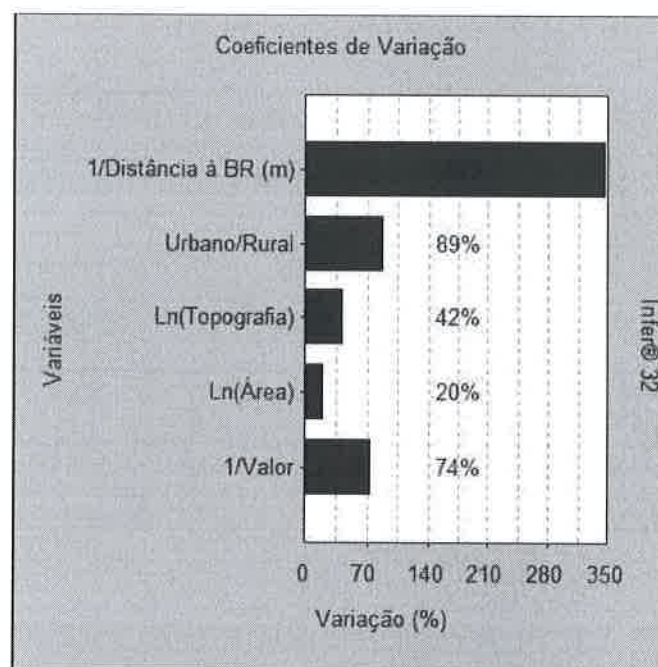
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 30
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 25
 Desvio padrão da regressão : $1,206 \times 10^{-6}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor	$2,511 \times 10^{-6}$	$1,862 \times 10^{-6}$	74,18%
Ln(Área)	8,649	1,768	20,44%
Ln(Topografia)	0,745	0,312	41,97%
Urbano/Rural	1	0,504	88,94%
1/Distância à BR (m)	$3,277 \times 10^{-3}$	$1,135 \times 10^{-2}$	346,47%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor	830516,67	$7,714 \times 10^5$	165000,00	3000000,00	2835000,00	92,886
Área	38048,57	$1,056 \times 10^5$	750,00	504990,70	504240,70	277,609
Topografia	2,200	0,610	1,000	3,000	2,000	27,738
Urbano/Rural	0,566	0,504	0,000	1,000	1,000	88,942
Distância à BR (m)	2131	1517,826	16	5100	5084	71,241

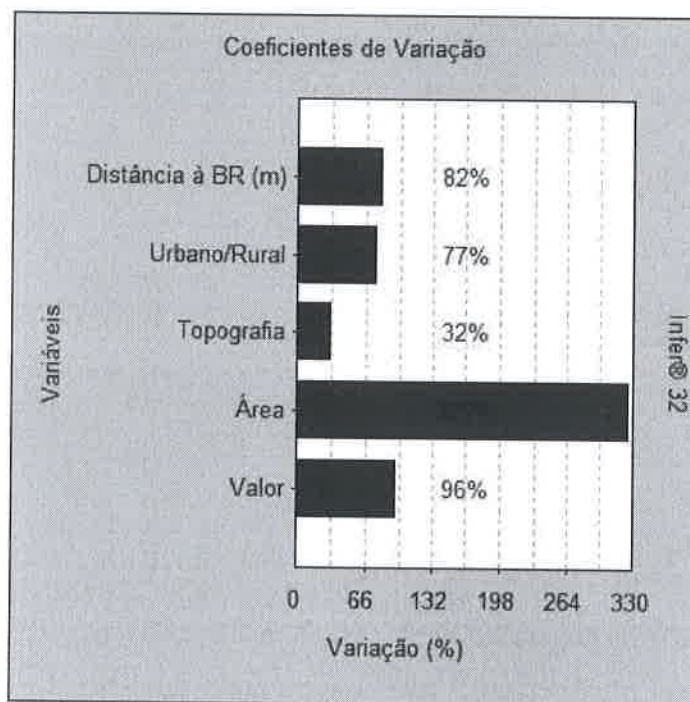
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



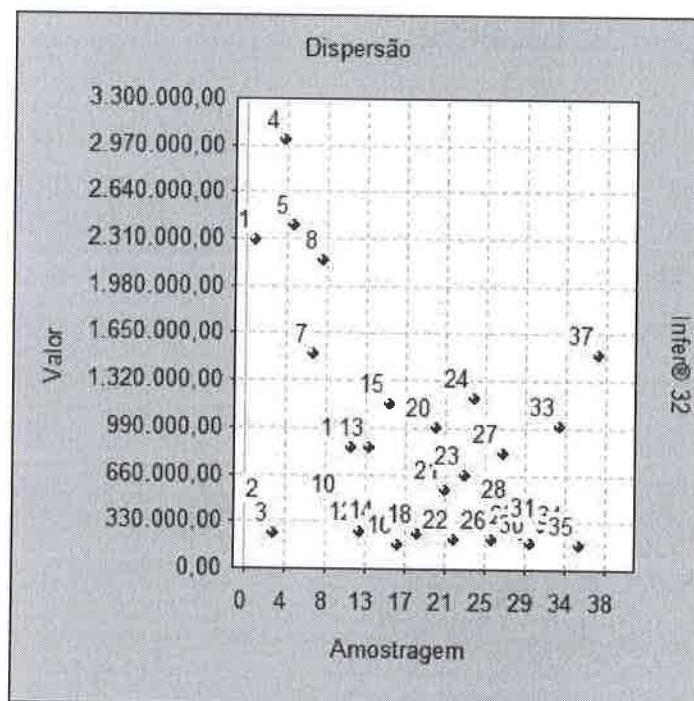
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
 Dispersão em Torno da Média

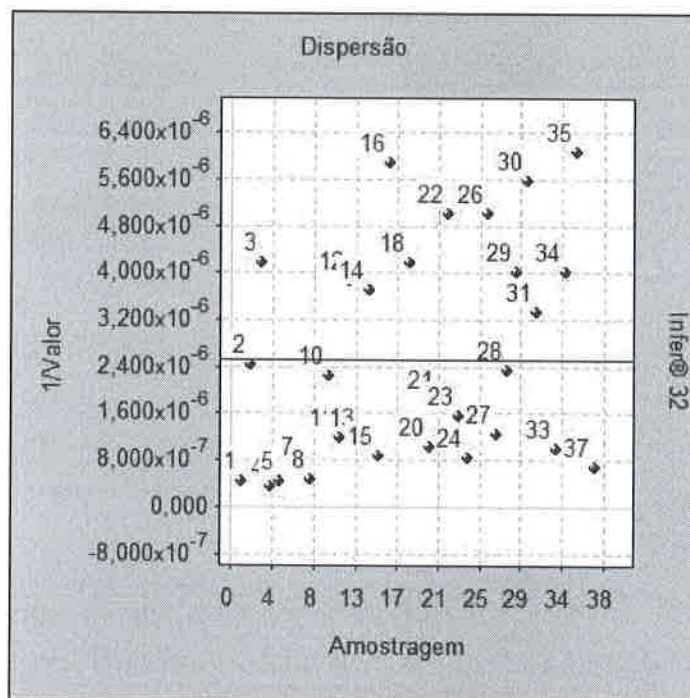


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.300.000,00	-1.215.138,05	-3.515.138,05	-152,8321 %
2	412.500,00	603.269,67	190.769,67	46,2472 %
3	240.000,00	244.679,52	4.679,52	1,9498 %
4	3.000.000,00	980.593,20	-2.019.406,80	-67,3136 %
5	2.400.000,00	-6.021.442,11	-8.421.442,11	-350,8934 %
7	1.498.000,00	995.738,79	-502.261,21	-33,5288 %
8	2.160.000,00	650.864,10	-1.509.135,90	-69,8674 %
10	450.000,00	459.236,95	9.236,95	2,0527 %
11	850.000,00	996.932,41	146.932,41	17,2862 %
12	260.000,00	293.710,72	33.710,72	12,9657 %
13	850.000,00	448.512,01	-401.487,99	-47,2339 %
14	270.000,00	245.255,34	-24.744,66	-9,1647 %
15	1.150.000,00	592.662,57	-557.337,43	-48,4641 %
16	170.000,00	270.010,14	100.010,14	58,8295 %
18	240.000,00	329.201,87	89.201,87	37,1674 %
20	990.000,00	572.301,59	-417.698,41	-42,1918 %
21	550.000,00	281.091,76	-268.908,24	-48,8924 %
22	200.000,00	236.295,38	36.295,38	18,1477 %
23	650.000,00	412.364,84	-237.635,16	-36,5593 %
24	1.190.000,00	371.126,95	-818.873,05	-68,8129 %
26	200.000,00	255.569,53	55.569,53	27,7848 %
27	810.000,00	353.110,73	-456.889,27	-56,4061 %

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA

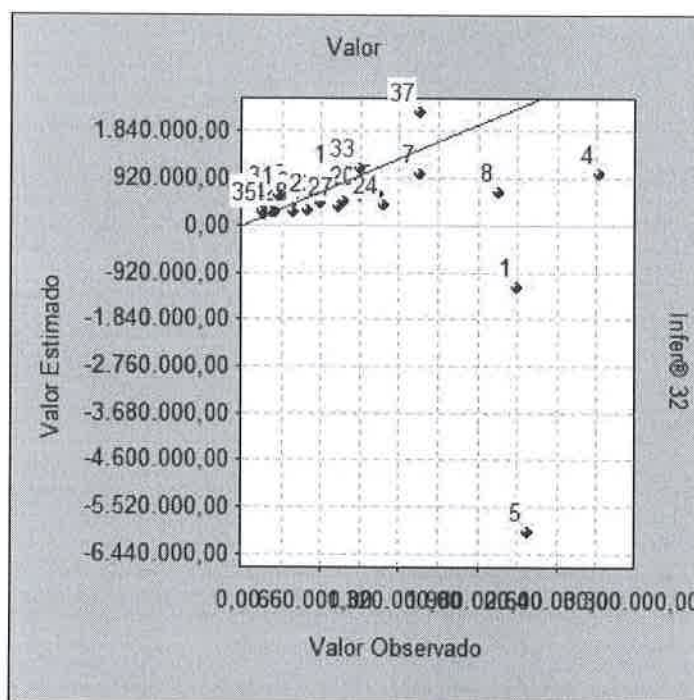


28	430.000,00	232.433,30	-197.566,70	-45,9457 %
29	250.000,00	245.728,51	-4.271,49	-1,7086 %
30	180.000,00	218.445,51	38.445,51	21,3586 %
31	300.000,00	569.416,06	269.416,06	89,8054 %
33	1.000.000,00	1.094.477,87	94.477,87	9,4478 %
34	250.000,00	234.911,15	-15.088,85	-6,0355 %
35	165.000,00	251.970,40	86.970,40	52,7093 %
37	1.500.000,00	2.222.426,36	722.426,36	48,1618 %

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

$$1/[\text{Valor}] = 1,6991 \times 10^{-5} - 1,2580 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Área}]) - 2,7027 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Topografia}]) - 2,4377 \times 10^{-6} \times [\text{Urbano/Rural}] - 6,1746 \times 10^{-5} / [\text{Distância à BR (m)}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor}] = 1/(1,6991 \times 10^{-5} - 1,2580 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Área}]) - 2,7027 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Topografia}]) - 2,4377 \times 10^{-6} \times [\text{Urbano/Rural}] - 6,1746 \times 10^{-5} / [\text{Distância à BR (m)}])$$



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



Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b_1 = -1,258 \times 10^{-6}$	$2,003 \times 10^{-7}$	$-1,521 \times 10^{-6}$	$-9,942 \times 10^{-7}$
Topografia	$b_2 = -2,702 \times 10^{-6}$	$8,328 \times 10^{-7}$	$-3,799 \times 10^{-6}$	$-1,606 \times 10^{-6}$
Urbano/Rural	$b_3 = -2,437 \times 10^{-6}$	$6,960 \times 10^{-7}$	$-3,353 \times 10^{-6}$	$-1,521 \times 10^{-6}$
Distância à BR (m)	$b_4 = -6,174 \times 10^{-5}$	$2,326 \times 10^{-5}$	$-9,237 \times 10^{-5}$	$-3,111 \times 10^{-5}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,7990
 Valor t calculado : 6,643
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,708 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2): 0,6384
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,5805

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor	Área	Topografia	Urbano/Rural
Valor	$7,533 \times 10^{-5}$	$2,897 \times 10^{-10}$	$5,944 \times 10^{-4}$	$5,471 \times 10^{-5}$	$4,857 \times 10^{-5}$
Área	259,492	$5,944 \times 10^{-4}$	2335,228	188,859	128,297
Topografia	22,364	$5,471 \times 10^{-5}$	188,859	19,510	13,523
Urbano/Rural	17,000	$4,857 \times 10^{-5}$	128,297	13,523	17,000
Distância à BR (m)	$9,832 \times 10^{-2}$	$2,030 \times 10^{-7}$	0,870	$3,225 \times 10^{-2}$	$1,432 \times 10^{-2}$

	Distância à BR (m)
Valor	$2,030 \times 10^{-7}$
Área	0,870
Topografia	$3,225 \times 10^{-2}$
Urbano/Rural	$1,432 \times 10^{-2}$
Distância à BR (m)	$4,062 \times 10^{-3}$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$6,423 \times 10^{-11}$	4	$1,605 \times 10^{-11}$	11,03
Residual	$3,638 \times 10^{-11}$	25	$1,455 \times 10^{-12}$	
Total	$1,006 \times 10^{-10}$	29	$3,469 \times 10^{-12}$	

F Calculado: 11,03

F Tabelado: 2,759 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $2,7 \times 10^{-3}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Correlações Parciais

	Valor	Área	Topografia	Urbano/Rural	Distância à BR (m)
Valor	1,0000	-0,5989	-0,0854	0,2162	-0,0715
Área	-0,5989	1,0000	-0,2857	-0,7254	0,0338
Topografia	-0,0854	-0,2857	1,0000	0,1859	-0,3983
Urbano/Rural	0,2162	-0,7254	0,1859	1,0000	-0,2494
Distância à BR (m)	-0,0715	0,0338	-0,3983	-0,2494	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor	Área	Topografia	Urbano/Rural
Valor	∞	-3,739	-0,429	1,107
Área	-3,739	∞	-1,491	-5,269
Topografia	-0,429	-1,491	∞	0,946
Urbano/Rural	1,107	-5,269	0,946	∞
Distância à BR (m)	-0,359	0,1693	-2,171	-1,288

	Distância à BR (m)
Valor	-0,359
Área	0,1693
Topografia	-2,171
Urbano/Rural	-1,288
Distância à BR (m)	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,708 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0584

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-9,930	$3,7 \times 10^{-8}\%$	Sim
Topografia	b2	-3,775	0,09%	Sim
Urbano/Rural	b3	-5,484	$1,1 \times 10^{-3}\%$	Sim
Distância à BR (m)	b4	-3,130	0,4%	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 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,5312

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-6,279	$7,2 \times 10^{-5}\%$
Topografia	b2	-3,245	0,17%
Urbano/Rural	b3	-3,502	0,09%
Distância à BR (m)	b4	-2,654	0,7%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	$4,347 \times 10^{-7}$	$-8,229 \times 10^{-7}$	$1,257 \times 10^{-6}$	1,042	1,196
2	$2,424 \times 10^{-6}$	$1,657 \times 10^{-6}$	$7,666 \times 10^{-7}$	0,635	0,666
3	$4,166 \times 10^{-6}$	$4,086 \times 10^{-6}$	$7,968 \times 10^{-8}$	$6,605 \times 10^{-2}$	$7,565 \times 10^{-2}$
4	$3,333 \times 10^{-7}$	$1,019 \times 10^{-6}$	$-6,864 \times 10^{-7}$	-0,568	-0,617
5	$4,166 \times 10^{-7}$	$-1,660 \times 10^{-7}$	$5,827 \times 10^{-7}$	0,483	0,548
7	$6,675 \times 10^{-7}$	$1,004 \times 10^{-6}$	$-3,367 \times 10^{-7}$	-0,279	-0,301
8	$4,629 \times 10^{-7}$	$1,536 \times 10^{-6}$	$-1,073 \times 10^{-6}$	-0,889	-0,935
10	$2,222 \times 10^{-6}$	$2,177 \times 10^{-6}$	$4,469 \times 10^{-8}$	$3,704 \times 10^{-2}$	0,245
11	$1,176 \times 10^{-6}$	$1,003 \times 10^{-6}$	$1,733 \times 10^{-7}$	0,143	0,154
12	$3,846 \times 10^{-6}$	$3,404 \times 10^{-6}$	$4,414 \times 10^{-7}$	0,365	0,378
13	$1,176 \times 10^{-6}$	$2,229 \times 10^{-6}$	$-1,053 \times 10^{-6}$	-0,872	-0,924
14	$3,703 \times 10^{-6}$	$4,077 \times 10^{-6}$	$-3,736 \times 10^{-7}$	-0,309	-0,323
15	$8,695 \times 10^{-7}$	$1,687 \times 10^{-6}$	$-8,177 \times 10^{-7}$	-0,677	-0,718
16	$5,882 \times 10^{-6}$	$3,703 \times 10^{-6}$	$2,178 \times 10^{-6}$	1,805	1,876
18	$4,166 \times 10^{-6}$	$3,037 \times 10^{-6}$	$1,129 \times 10^{-6}$	0,935	0,989
20	$1,010 \times 10^{-6}$	$1,747 \times 10^{-6}$	$-7,372 \times 10^{-7}$	-0,611	-0,640
21	$1,818 \times 10^{-6}$	$3,557 \times 10^{-6}$	$-1,739 \times 10^{-6}$	-1,441	-1,760
22	$5,000 \times 10^{-6}$	$4,231 \times 10^{-6}$	$7,680 \times 10^{-7}$	0,636	0,696
23	$1,538 \times 10^{-6}$	$2,425 \times 10^{-6}$	$-8,865 \times 10^{-7}$	-0,734	-0,761
24	$8,403 \times 10^{-7}$	$2,694 \times 10^{-6}$	$-1,854 \times 10^{-6}$	-1,536	-1,606
26	$5,000 \times 10^{-6}$	$3,912 \times 10^{-6}$	$1,087 \times 10^{-6}$	0,901	0,939
27	$1,234 \times 10^{-6}$	$2,831 \times 10^{-6}$	$-1,597 \times 10^{-6}$	-1,324	-1,394
28	$2,325 \times 10^{-6}$	$4,302 \times 10^{-6}$	$-1,976 \times 10^{-6}$	-1,638	-1,800
29	$4,000 \times 10^{-6}$	$4,069 \times 10^{-6}$	$-6,953 \times 10^{-8}$	$-5,763 \times 10^{-2}$	$-6,025 \times 10^{-2}$
30	$5,555 \times 10^{-6}$	$4,577 \times 10^{-6}$	$9,777 \times 10^{-7}$	0,810	0,902
31	$3,333 \times 10^{-6}$	$1,756 \times 10^{-6}$	$1,577 \times 10^{-6}$	1,307	1,370
33	$1,000 \times 10^{-6}$	$9,136 \times 10^{-7}$	$8,632 \times 10^{-8}$	$7,155 \times 10^{-2}$	$7,574 \times 10^{-2}$
34	$4,000 \times 10^{-6}$	$4,256 \times 10^{-6}$	$-2,569 \times 10^{-7}$	-0,212	-0,223
35	$6,060 \times 10^{-6}$	$3,968 \times 10^{-6}$	$2,091 \times 10^{-6}$	1,733	1,809
37	$6,666 \times 10^{-7}$	$4,499 \times 10^{-7}$	$2,167 \times 10^{-7}$	0,179	0,235

Nº Am.	Quadrático
1	$1,581 \times 10^{-12}$
2	$5,876 \times 10^{-13}$
3	$6,350 \times 10^{-15}$
4	$4,712 \times 10^{-13}$
5	$3,395 \times 10^{-13}$
7	$1,133 \times 10^{-13}$
8	$1,152 \times 10^{-12}$
10	$1,997 \times 10^{-15}$

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

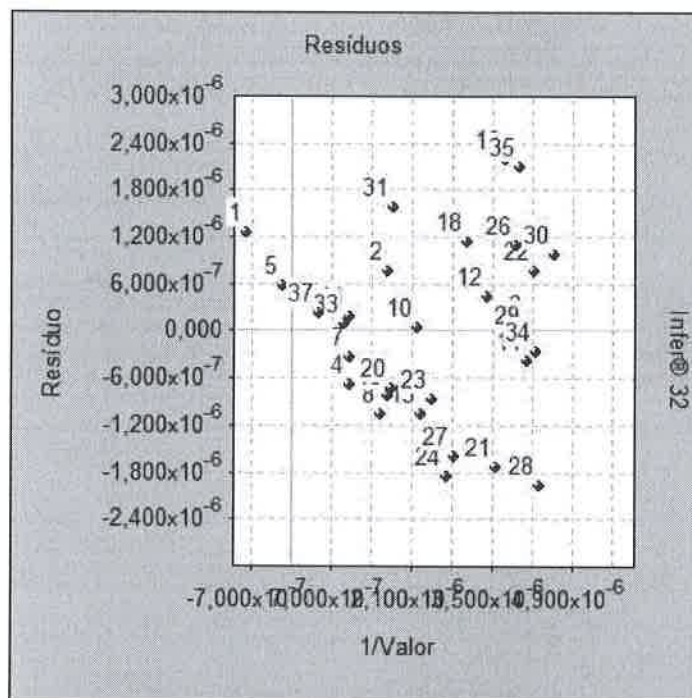


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



11	$3,006 \times 10^{-14}$
12	$1,948 \times 10^{-13}$
13	$1,109 \times 10^{-12}$
14	$1,396 \times 10^{-13}$
15	$6,686 \times 10^{-13}$
16	$4,747 \times 10^{-12}$
18	$1,274 \times 10^{-12}$
20	$5,435 \times 10^{-13}$
21	$3,025 \times 10^{-12}$
22	$5,898 \times 10^{-13}$
23	$7,860 \times 10^{-13}$
24	$3,437 \times 10^{-12}$
26	$1,181 \times 10^{-12}$
27	$2,551 \times 10^{-12}$
28	$3,907 \times 10^{-12}$
29	$4,834 \times 10^{-15}$
30	$9,560 \times 10^{-13}$
31	$2,487 \times 10^{-12}$
33	$7,451 \times 10^{-15}$
34	$6,601 \times 10^{-14}$
35	$4,375 \times 10^{-12}$
37	$4,696 \times 10^{-14}$

Resíduos x Valor Estimado



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



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



Gráfico de Resíduos Quadráticos

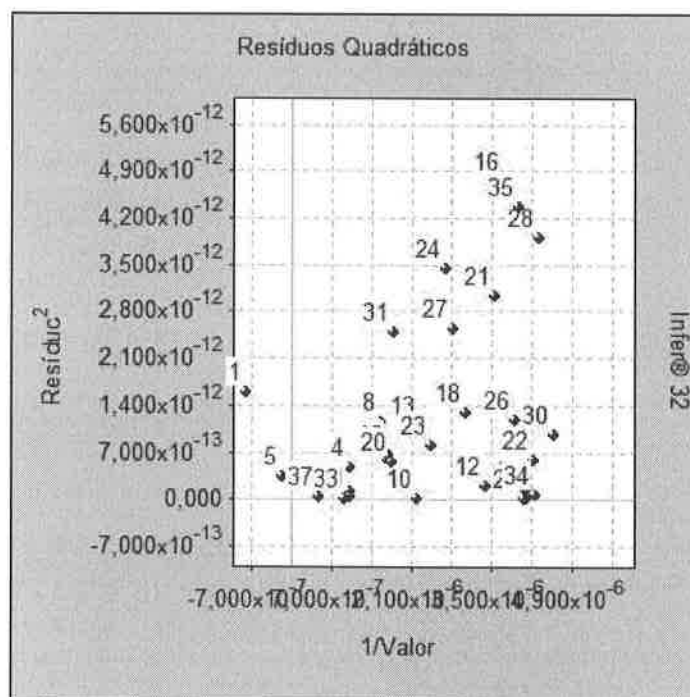


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	1,656x10 ⁻⁶	1,429x10 ⁻¹²	1,052	1,207
2	8,445x10 ⁻⁷	1,489x10 ⁻¹²	0,628	0,659
3	1,045x10 ⁻⁷	1,515x10 ⁻¹²	6,472x10 ⁻²	7,413x10 ⁻²
4	-8,076x10 ⁻⁷	1,493x10 ⁻¹²	-0,561	-0,609
5	7,504x10 ⁻⁷	1,497x10 ⁻¹²	0,476	0,540
7	-3,917x10 ⁻⁷	1,510x10 ⁻¹²	-0,273	-0,295
8	-1,186x10 ⁻⁶	1,463x10 ⁻¹²	-0,887	-0,933
10	1,963x10 ⁻⁶	1,512x10 ⁻¹²	3,634x10 ⁻²	0,240
11	2,015x10 ⁻⁷	1,514x10 ⁻¹²	0,140	0,151
12	4,733x10 ⁻⁷	1,507x10 ⁻¹²	0,359	0,372
13	-1,180x10 ⁻⁶	1,464x10 ⁻¹²	-0,870	-0,921
14	-4,086x10 ⁻⁷	1,509x10 ⁻¹²	-0,304	-0,318
15	-9,198x10 ⁻⁷	1,484x10 ⁻¹²	-0,671	-0,711
16	2,351x10 ⁻⁶	1,302x10 ⁻¹²	1,908	1,983
18	1,262x10 ⁻⁶	1,456x10 ⁻¹²	0,935	0,989
20	-8,097x10 ⁻⁷	1,491x10 ⁻¹²	-0,603	-0,632
21	-2,594x10 ⁻⁶	1,328x10 ⁻¹²	-1,509	-1,843
22	9,186x10 ⁻⁷	1,486x10 ⁻¹²	0,629	0,688
23	-9,519x10 ⁻⁷	1,480x10 ⁻¹²	-0,728	-0,754
24	-2,025x10 ⁻⁶	1,359x10 ⁻¹²	-1,590	-1,661
26	1,180x10 ⁻⁶	1,462x10 ⁻¹²	0,898	0,936
27	-1,770x10 ⁻⁶	1,398x10 ⁻¹²	-1,350	-1,422
28	-2,385x10 ⁻⁶	1,319x10 ⁻¹²	-1,720	-1,890

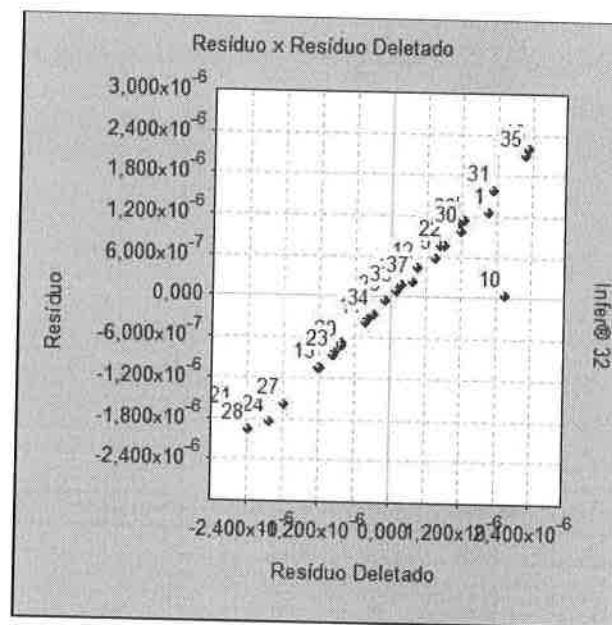


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA

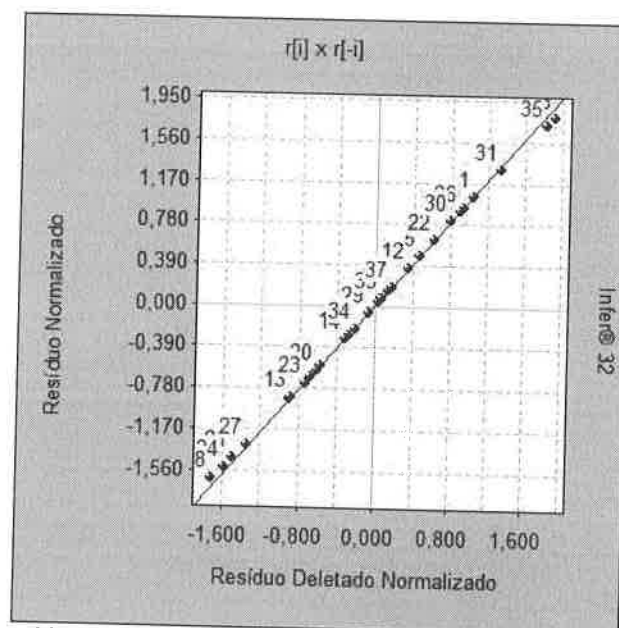


29	$-7,601 \times 10^{-8}$	$1,515 \times 10^{-12}$	$-5,647 \times 10^{-2}$	$-5,904 \times 10^{-2}$
30	$1,213 \times 10^{-6}$	$1,466 \times 10^{-12}$	0,807	0,899
31	$1,733 \times 10^{-6}$	$1,402 \times 10^{-12}$	1,331	1,396
33	$9,674 \times 10^{-8}$	$1,515 \times 10^{-12}$	$7,011 \times 10^{-2}$	$7,422 \times 10^{-2}$
34	$-2,832 \times 10^{-7}$	$1,513 \times 10^{-12}$	-0,208	-0,219
35	$2,277 \times 10^{-6}$	$1,317 \times 10^{-12}$	1,822	1,901
37	$3,709 \times 10^{-7}$	$1,512 \times 10^{-12}$	0,176	0,230

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



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

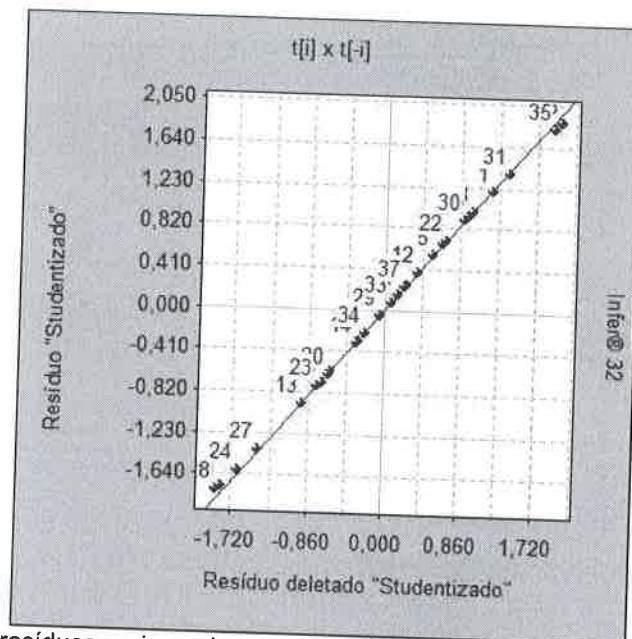
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



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	: 30
Graus de liberdade	: 29
Valor médio	: $-6,720 \times 10^{-26}$
Variância	: $1,212 \times 10^{-12}$
Desvio padrão	: $1,101 \times 10^{-6}$
Desvio médio	: $8,972 \times 10^{-7}$
Variância (não tendenciosa)	: $1,455 \times 10^{-12}$
Desvio padrão (não tend.)	: $1,206 \times 10^{-6}$
Valor mínimo	: $-1,976 \times 10^{-6}$
Valor máximo	: $2,178 \times 10^{-6}$
Amplitude	: $4,155 \times 10^{-6}$
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: $8,311 \times 10^{-7}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $-6,720 \times 10^{-26}$
Momento central de 2ª ordem	: $1,212 \times 10^{-12}$
Momento central de 3ª ordem	: $7,850 \times 10^{-20}$
Momento central de 4ª ordem	: $2,616 \times 10^{-21}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$5,877 \times 10^{-2}$	0	0
Curtose	1775,871	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

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



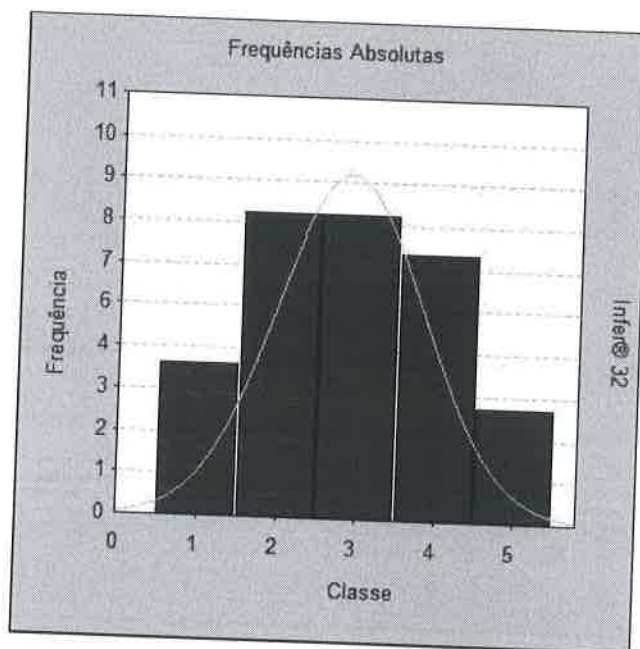
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



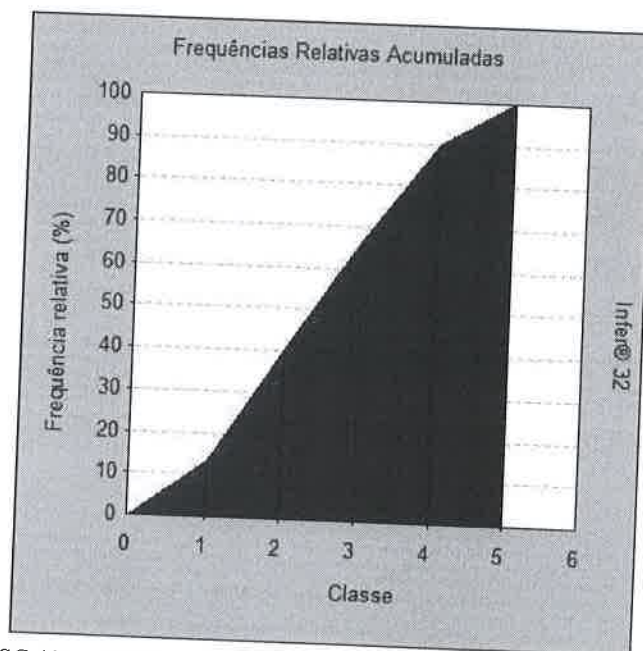
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,976 \times 10^{-6}$	$-1,145 \times 10^{-6}$	4	13,33	$-1,791 \times 10^{-6}$
2	$-1,145 \times 10^{-6}$	$-3,145 \times 10^{-7}$	8	26,67	$-7,456 \times 10^{-7}$
3	$-3,145 \times 10^{-7}$	$5,165 \times 10^{-7}$	8	26,67	$8,947 \times 10^{-8}$
4	$5,165 \times 10^{-7}$	$1,347 \times 10^{-6}$	7	23,33	$9,384 \times 10^{-7}$
5	$1,347 \times 10^{-6}$	$2,178 \times 10^{-6}$	3	10,00	$1,949 \times 10^{-6}$

Histograma



Ogiva de Frequências





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



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor	Erro/Desvio Padrão(*)
6	$5,500 \times 10^5$	$1,095 \times 10^7$
9	$1,650 \times 10^6$	$1,186 \times 10^7$
17	$1,650 \times 10^5$	$9,958 \times 10^6$
19	$2,500 \times 10^5$	$1,030 \times 10^7$
25	$9,000 \times 10^4$	$9,455 \times 10^6$
32	$1,200 \times 10^5$	$9,694 \times 10^6$
36	$8,000 \times 10^4$	$9,357 \times 10^6$

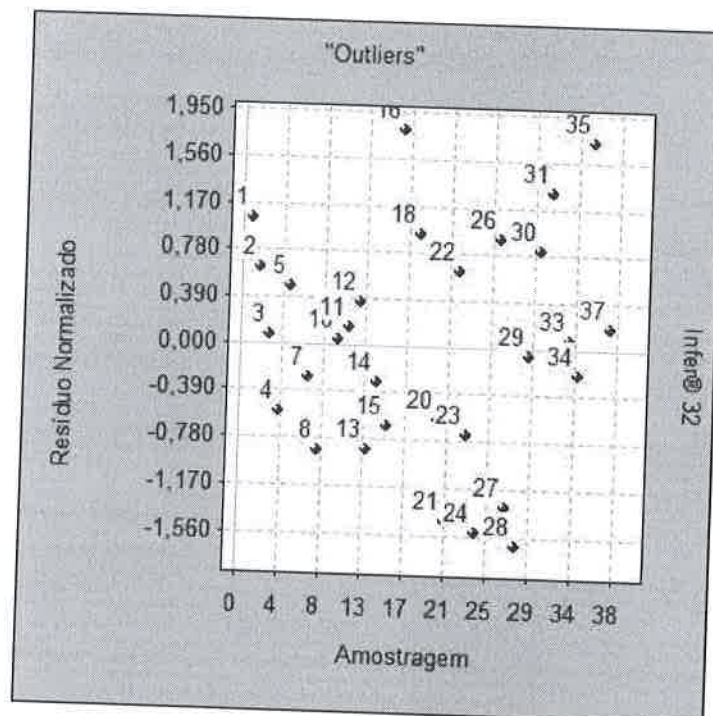
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ 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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,885 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$9,065 \times 10^{-2}$	0,240	Sim
2	$9,048 \times 10^{-3}$	$9,231 \times 10^{-2}$	Sim
3	$3,568 \times 10^{-4}$	0,237	Sim
4	$1,344 \times 10^{-2}$	0,150	Sim
5	$1,729 \times 10^{-2}$	0,223	Sim
7	$2,960 \times 10^{-3}$	0,140	Sim
8	$1,843 \times 10^{-2}$	$9,531 \times 10^{-2}$	Sim
10	0,517	0,977	Sim
11	$7,796 \times 10^{-4}$	0,139	Sim
12	$2,072 \times 10^{-3}$	$6,731 \times 10^{-2}$	Sim
13	$2,068 \times 10^{-2}$	0,107	Sim
14	$1,961 \times 10^{-3}$	$8,549 \times 10^{-2}$	Sim
15	$1,290 \times 10^{-2}$	0,110	Sim
16	$5,583 \times 10^{-2}$	$7,348 \times 10^{-2}$	Sim
18	$2,324 \times 10^{-2}$	0,106	Sim
20	$8,072 \times 10^{-3}$	$8,959 \times 10^{-2}$	Sim
21	0,304	0,329	Sim
22	$1,901 \times 10^{-2}$	0,163	Sim
23	$8,554 \times 10^{-3}$	$6,869 \times 10^{-2}$	Sim
24	$4,759 \times 10^{-2}$	$8,444 \times 10^{-2}$	Sim
26	$1,515 \times 10^{-2}$	$7,913 \times 10^{-2}$	Sim
27	$4,214 \times 10^{-2}$	$9,782 \times 10^{-2}$	Sim
28	0,134	0,171	Sim
29	$6,766 \times 10^{-5}$	$8,522 \times 10^{-2}$	Sim
30	$3,921 \times 10^{-2}$	0,193	Sim
31	$3,734 \times 10^{-2}$	$9,039 \times 10^{-2}$	Sim
33	$1,385 \times 10^{-4}$	0,107	Sim
34	$1,022 \times 10^{-3}$	$9,277 \times 10^{-2}$	Sim
35	$5,808 \times 10^{-2}$	$8,149 \times 10^{-2}$	Sim
37	$7,863 \times 10^{-3}$	0,415	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.

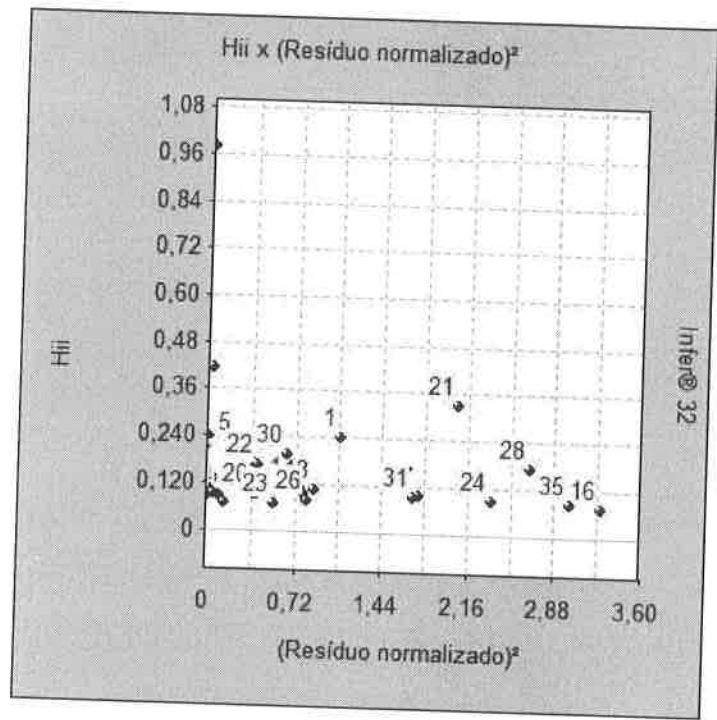
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



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



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 %	73,33 %
-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
28	-1,976x10 ⁻⁶	0,0507	0,0333	5,065x10 ⁻²	1,732x10 ⁻²
24	-1,854x10 ⁻⁶	0,0622	0,0667	2,882x10 ⁻²	4,507x10 ⁻³
21	-1,739x10 ⁻⁶	0,0747	0,1000	8,019x10 ⁻³	2,531x10 ⁻²
27	-1,597x10 ⁻⁶	0,0927	0,1333	7,260x10 ⁻³	4,059x10 ⁻²
8	-1,073x10 ⁻⁶	0,1868	0,1667	5,345x10 ⁻²	2,012x10 ⁻²
13	-1,053x10 ⁻⁶	0,1914	0,2000	2,468x10 ⁻²	8,647x10 ⁻³
23	-8,865x10 ⁻⁷	0,2312	0,2333	3,120x10 ⁻²	2,125x10 ⁻³
15	-8,177x10 ⁻⁷	0,2489	0,2667	1,561x10 ⁻²	1,772x10 ⁻²
20	-7,372x10 ⁻⁷	0,2706	0,3000	3,905x10 ⁻³	2,942x10 ⁻²
4	-6,864x10 ⁻⁷	0,285	0,3333	1,532x10 ⁻²	4,865x10 ⁻²
14	-3,736x10 ⁻⁷	0,378	0,3667	4,504x10 ⁻²	1,171x10 ⁻²
7	-3,367x10 ⁻⁷	0,390	0,4000	2,341x10 ⁻²	9,918x10 ⁻³



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



34	-2,569x10 ⁻⁷	0,416	0,4333	1,567x10 ⁻²	1,765x10 ⁻²
29	-6,953x10 ⁻⁸	0,477	0,4667	4,368x10 ⁻²	1,035x10 ⁻²
10	4,469x10 ⁻⁸	0,515	0,5000	4,811x10 ⁻²	1,477x10 ⁻²
3	7,968x10 ⁻⁸	0,526	0,5333	2,633x10 ⁻²	7,001x10 ⁻³
33	8,632x10 ⁻⁸	0,529	0,5667	4,812x10 ⁻³	3,814x10 ⁻²
11	1,733x10 ⁻⁷	0,557	0,6000	9,525x10 ⁻³	4,285x10 ⁻²
37	2,167x10 ⁻⁷	0,571	0,6333	2,872x10 ⁻²	6,205x10 ⁻²
12	4,414x10 ⁻⁷	0,643	0,6667	9,449x10 ⁻³	2,388x10 ⁻²
5	5,827x10 ⁻⁷	0,685	0,7000	1,879x10 ⁻²	1,453x10 ⁻²
2	7,666x10 ⁻⁷	0,737	0,7333	3,742x10 ⁻²	4,094x10 ⁻³
22	7,680x10 ⁻⁷	0,738	0,7667	4,472x10 ⁻³	2,886x10 ⁻²
30	9,777x10 ⁻⁷	0,791	0,8000	2,449x10 ⁻²	8,840x10 ⁻³
26	1,087x10 ⁻⁶	0,816	0,8333	1,624x10 ⁻²	1,708x10 ⁻²
18	1,129x10 ⁻⁶	0,825	0,8667	8,013x10 ⁻³	4,134x10 ⁻²
1	1,257x10 ⁻⁶	0,851	0,9000	1,525x10 ⁻²	4,858x10 ⁻²
31	1,577x10 ⁻⁶	0,904	0,9333	4,441x10 ⁻³	2,889x10 ⁻²
35	2,091x10 ⁻⁶	0,959	0,9667	2,520x10 ⁻²	8,130x10 ⁻³
16	2,178x10 ⁻⁶	0,965	1,0000	2,127x10 ⁻³	3,546x10 ⁻²

Maior diferença obtida: 6,205x10⁻²

Valor crítico: 0,2200 (para o nível de significância de 10 %)

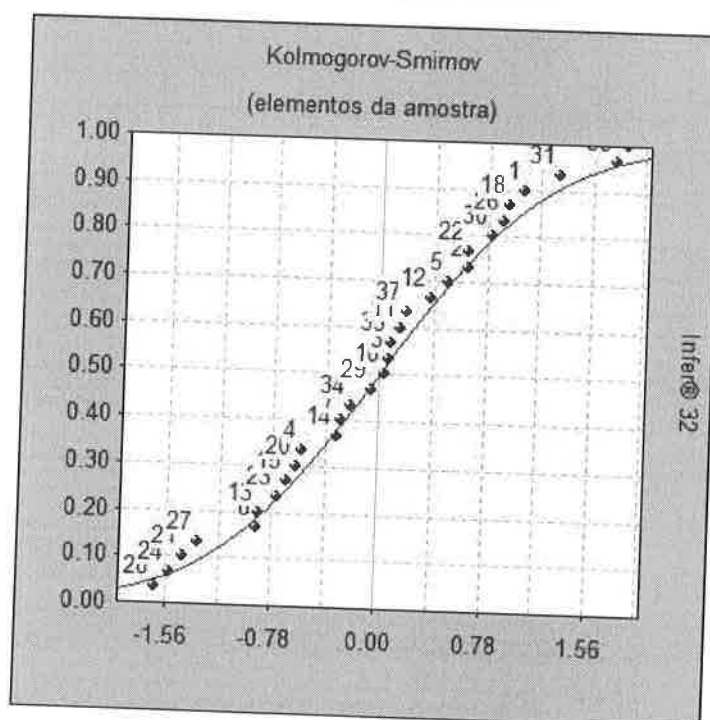
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

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





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



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 16
 Número de elementos negativos: 14
 Número de sequências : 15
 Média da distribuição de sinais : 15
 Desvio padrão : 2,739

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior: -0,1618
Limite superior: -0,5351
Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

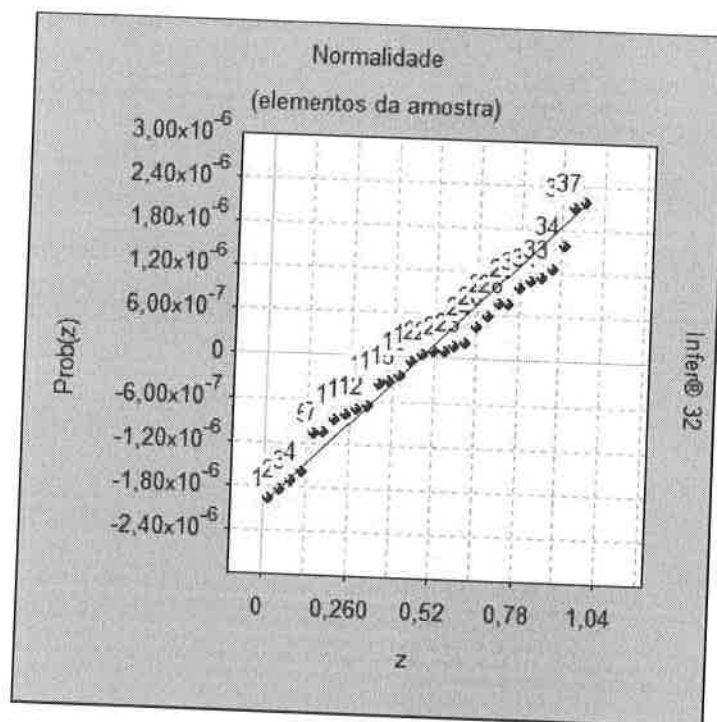
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado): 0,3651
Valor z (crítico): 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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





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



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,8009
(nível de significância de 5,0%)

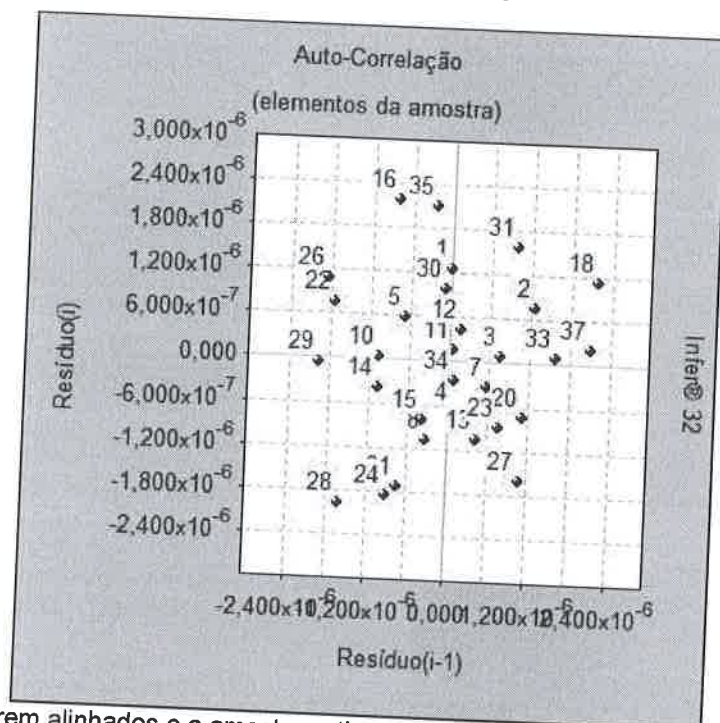
Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 2,86

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 14653-2 Regressão Grau I.

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.

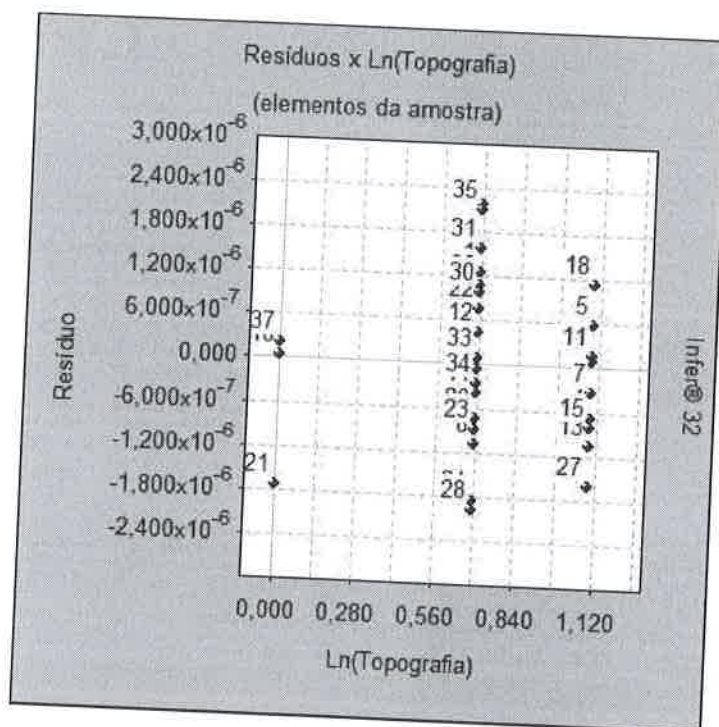
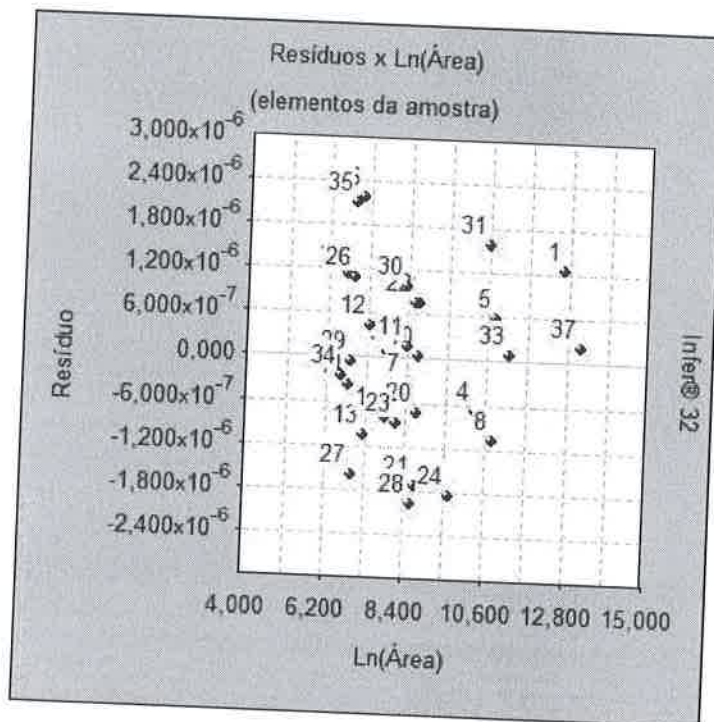


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



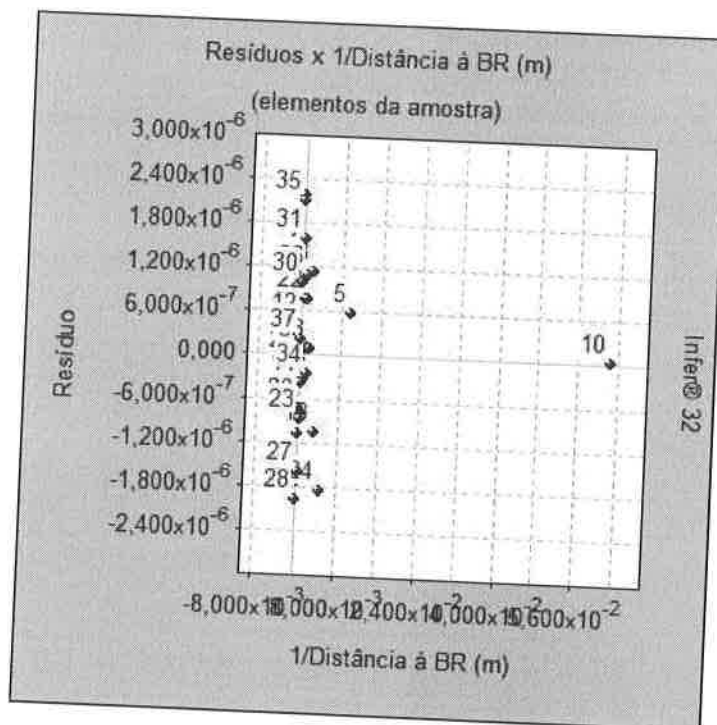
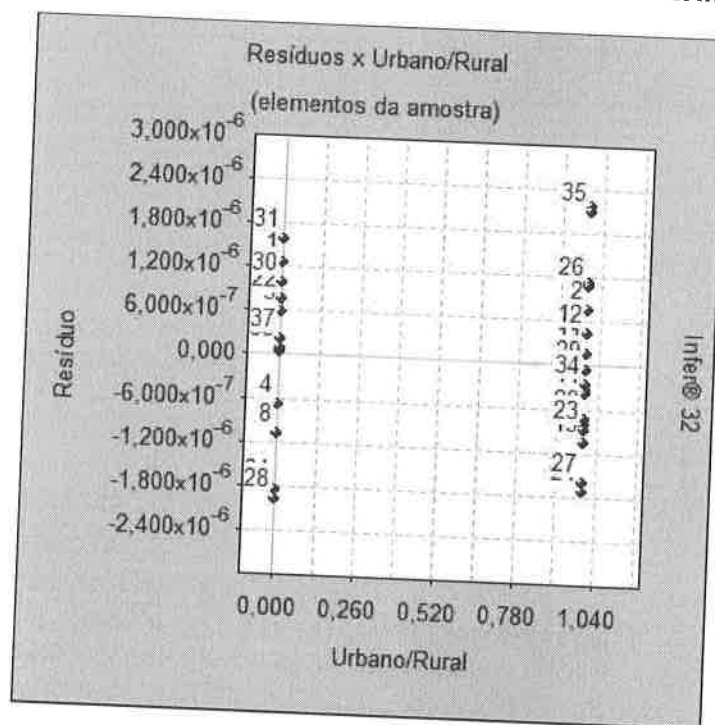
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:





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

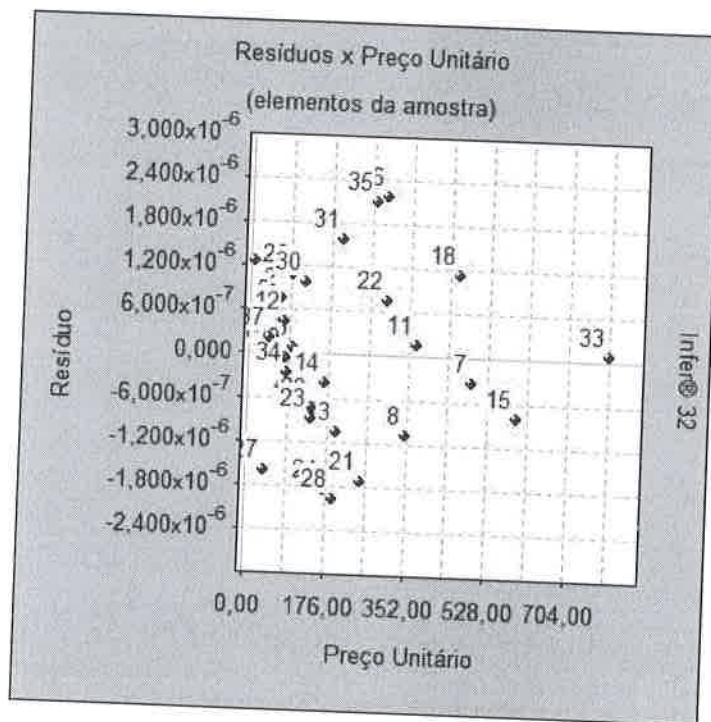




ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	750,00	504.990,70	18.345,61
Topografia	Acidentada	Plana	Acidentada
Urbano/Rural	0	1	0
Distância à BR (m)	16	5.100	350

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 18.345,61
- Distância à BR (m) = 350
- Topografia = Acidentada
- Urbano/Rural = 0

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Descrição = Avaliando - SIGEP 0800
- Preço Unitário = ???

Estima-se Valor = 223.981,42

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor}] = 1 / (1,6991 \times 10^{-5} - 1,2580 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Área}]) - 2,7027 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Topografia}]) - 2,4377 \times 10^{-6} \times [\text{Urbano/Rural}] - 6,1746 \times 10^{-5} / [\text{Distância à BR (m)}])$$

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

Mínimo: 185.062,23
 Máximo: 283.629,69

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 120,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são: 330.000,00 e 6.600.000,00.

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	Aprovada (*)
Área	750,00	504.990,70	18.345,61	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	Acidentada	Plana	Acidentada	Dentro do intervalo	Aprovada
Urbano/Rural	0	1	0	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância à BR (m)	16	5.100	350	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	Maior variação
Área	117.832,21	3.399.925,85	223.981,42	Dentro do intervalo
Topografia	223.981,42	668.723,01	223.981,42	Dentro do intervalo
Urbano/Rural	223.981,42	493.359,99	223.981,42	Dentro do intervalo
Distância à BR (m)	1.278.836,47	216.030,99	223.981,42	Dentro do intervalo



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



Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Topografia	Aprovada
Urbano/Rural	Aprovada
Distância à BR (m)	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 extrapola 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	209.532,27	240.570,98	31.038,71	13,79
Topografia	189.324,78	274.169,16	84.844,38	36,61
Urbano/Rural	200.647,36	253.456,92	52.809,56	23,26
Distância à BR (m)	223.337,11	224.629,47	1.292,36	0,58
E(Valor)	158.490,16	381.712,63	223.222,47	82,64
Valor Estimado	185.062,23	283.629,69	98.567,46	42,06

Amplitude do intervalo de confiança: até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	3,440	0,2818%
Topografia	$1,355 \times 10^5$	0,6054%
Urbano/Rural	$1,222 \times 10^5$	0,0000%
Distância à BR (m)	-25,286	-0,0395%

(*) 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)

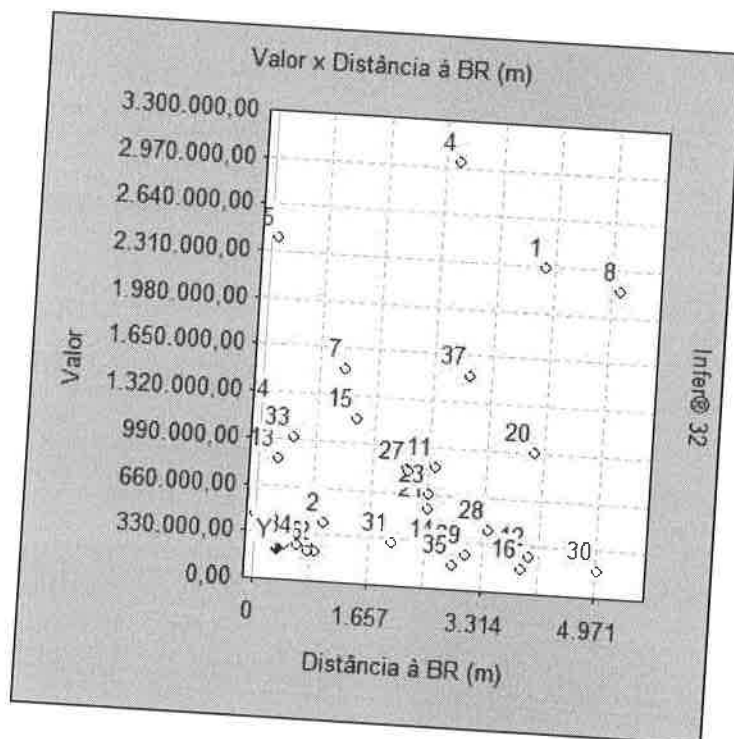
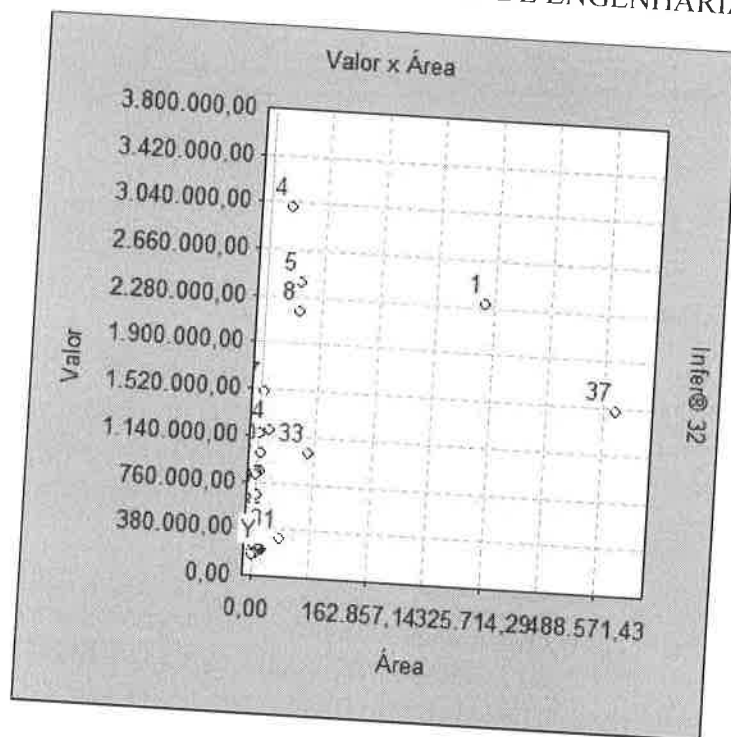
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 5708,662
- Topografia = 2,107
- Urbano/Rural = 0,566
- Distância à BR (m) = 305,095

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
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



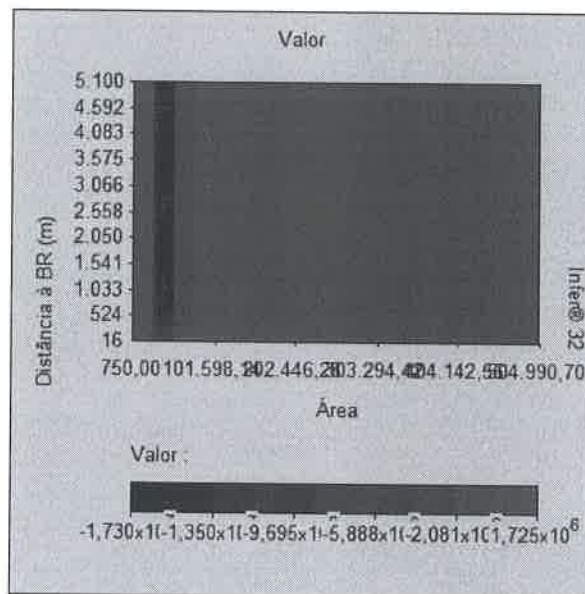
Curvas de Nível

- Calculados no ponto médio da amostra, para:
- Área = 5708,662
 - Topografia = 2,107
 - Urbano/Rural = 0,566
 - Distância à BR (m) = 305,095

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
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



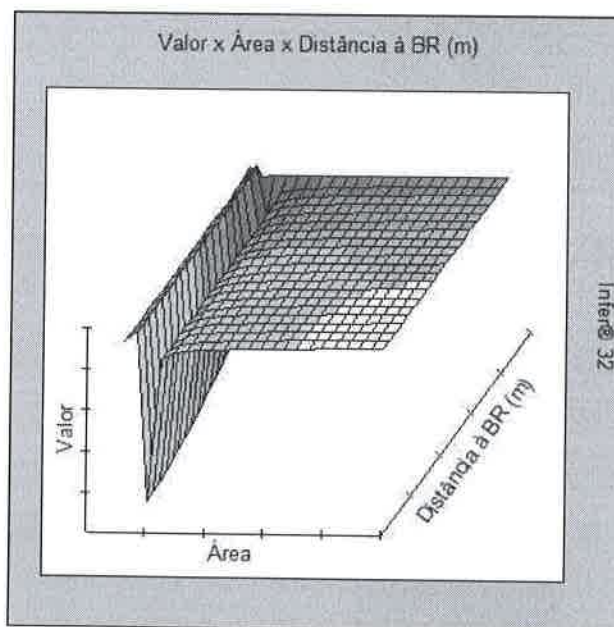
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 5708,662
- Topografia = 2,107
- Urbano/Rural = 0,566
- Distância à BR (m) = 305,095

Limites dos eixos dos gráficos:

- Valor : [1,650x10⁵; 3,000x10⁶]
- Área : [750,000; 5,049x10⁵]
- Topografia : [1,000; 3,000]
- Urbano/Rural : [0,000; 1,000]
- Distância à BR (m) : [16,000; 5100,000]



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



Certidão de Transcrição

Certifico, a pedido da parte interessada, que revendo neste Ofício, o livro 3-D de Transcrição das Transmissões de Imóveis, dele as folhas 107, encontrei a transcrição do teor seguinte:

NÚMERO DE ORDEM: 6.728. **DATA:** 20 de setembro de 1960. **CIRCUNSCRIÇÃO:** Primeira Circunscrição – Distrito de Bela Vista do Sul no Município de Mafra. **DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº:** Terrenos rurais, e cerca, situados no lugar Butiá. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Dois terrenos rurais, sendo o primeiro com a área de 6.047,50 (seis mil, quarenta e sete metros e cinquenta decímetros) quadrados, sem benfeitorias, constituído de pedra, confrontando-se pela frente, com a estrada Dona Francisca, dividindo de um lado, numa linha de quarenta e dois metros, com herdeiros de João Braz Moreira, de outro lado, numa linha de quarenta metros com o rio Butiá, e nos fundos numa linha de cento e trinta e oito metros, com Aleixo Pedro Chinski; e o segundo com a área de 6.840 (seis mil, oitocentos e quarenta) metros quadrados, compreendendo o trecho atingido pela estrada Dona Francisca – variante do rio Butiá, confrontando de um lado, numa linha de duzentos e quinze metros, com terras dos transmitentes, de outro lado, numa linha de cento e vinte e três metros com Thimoteo B. Moreira, de outro lado, numa linha de quarenta metros com terras dos transmitentes, e de outro lado numa linha de setenta e quatro metros com terras de Thimoteo B. Moreira – edificado com 197 (cento e noventa e sete) metros de cerca para mangueirão de porcos. Transcrição anterior neste cartório, sob o nº 6.618, a fls. 91, do livro 3-D. **NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO ADQUIRENTE:** Departamento de Estradas de Rodagem, denominado “D.E.R-SC” **NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE:** José Krajewski, também conhecido por José Kraieski, e sua mulher Narcisa Krajewski, brasileiros, lavradores, domiciliados no lugar Butiá, neste município. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura pública, lavrada pela Tabeliã, Paula S. Carvalho, da Comarca de Canoinhas, neste Estado, em data de 16 de setembro de 1.960. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 44.957,50. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As de uso. **AVERBAÇÕES:** nada consta. (as.) José Juraszek. Oficial. *****

KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA, Oficial do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC, CERTIFICA que é o que se contém em dita transcrição que bem e fielmente para aqui foi trasladado o seu Inteiro Teor, reportando-se ao próprio original do mencionado livro existente neste Ofício, e foi extraída conforme previsto no §1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73.

Emolumentos: 01 Certidão de Transcrição - ISENTO..... R\$ 0,00, Selos: R\$ 0,00, **Total: R\$ 0,00**

Validade: 30 dias.

Mafra-SC, 03 de junho de 2020.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAFRA - SC
OFICIAL TITULAR: KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA



Assinado de forma digital por PAOLA VILA LOBUS STRAPASSON:08922412925
Dados: 2020.06.03 17:27:01 -03'00'

- [] Ana Carolina Gauloski - Auxiliar de Atendimento
- [] Elisangela Schatzmann - Auxiliar de Atendimento
- [] Fabiane Luise König - Escrevente de Registro
- [] Paola Vila Lobus Strapasson - Escrevente
- [] Fabiane Seidel Cardozo - Escrevente Substituta
- [] Noemi Stafin Nadrowski - Oficial Substituta
- [] Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficial Titular



Pedido 36.929
Emitida em: 03/06/2020

Rua Felipe Schmidt, 1.149, Centro - Mafra/SC Fone: (47) 3645-2535
e-mail: cartorio@1rimafra.com.br Ouvidoria: ouvidoria@1rimafra.com.br
www.1rimafra.com.br

Página
2/2



Assinaturas do documento



Código para verificação: **422ZEI5Q**



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



PAOLA VILA LOBUS STRAPASSON (CPF: 089.XXX.129-XX) em 03/06/2020 às 17:27:01

Emitido por: "AC VALID RFB v5", emitido em 09/04/2019 - 16:33:56 e válido até 09/04/2022 - 16:33:56.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzQyMlpFSTVR> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **422ZEI5Q** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DADOS DO IMÓVEL Nº 02962

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO URBANO COM BENFEITORIA
INSCRIÇÃO RFB: sie
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANÓPOLIS
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
TRAVESSA RUA HEITOR BLUM
RUA HEITOR BLUM
ESTREITO FLORIANÓPOLIS - SC

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

CONFRONTANTES:
LESTE: RUA FLUVIO ADUCCI
NORTE: RUA HEITOR BLUM
OESTE: QUE DE DIREITO
SUL: DIVERSOS PROPRIETÁRIOS

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 55.202

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 3.988,39
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: MATRÍCULA Nº 0 DE 24/06/2020
FORMA DE AQUISIÇÃO: USUCAPIÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/02/2020
CRI: 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 10.700.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 20/05/2003

BENFEITORIAS

01

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 2.619,50
TIPO CONSTRUÇÃO: MISTA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUIM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

DEINFRA

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: OUTROS
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
DATA DE INÍCIO: 31/01/1900
FORMA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SETOR DE MANUTENÇÃO

DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 0,00
E-MAIL:

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 10.700.000,00
VALOR DO TERRENO: 10.700.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
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 Imóvel Urbano

Terreno DEINFRA





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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 COMPLETO

Objetivo:	<i>Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.</i>
Interessado:	<i>Estado de Santa Catarina – Secretaria de Estado da Administração – SEA</i>
Endereço:	<i>Esquina da Fúlvio Aducci com Dr. Heitor Blum, bairro Estreito, Florianópolis(SC)</i>
Referência:	<i>Imóvel destinado a alienação</i>
Método utilizado:	<i>Método Comparativo de Dados de Mercado</i>
Norma utilizada:	<i>NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1 e 2(2011 e 2019)- da Associação Brasileira de Normas Técnicas.</i>
Data:	<i>Março de 2020.</i>
Especificação:	<i>Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão para o Método Comparativo de Dados de Mercado; Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias aplicado para obtenção do valor das edificações atingiu Grau II e no Método Evolutivo Grau II</i>
Responsável Técnico:	<i>Eng. Nilo Fries Filho - Mat. 0611074 – CREA-SC 016.503-1 Eng. Sérgio Augusto Becke – Matrícula 0611292-01 – CREA-SC 026.569-0 Eng. Leonardo H. Maciel – Mat. 0657.797-0 – CREA-SC 103.325-7</i>

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	<i>R\$ 10.700.000,00(dez milhões e setecentos mil reais)</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

1 - IDENTIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES:

Estado de Santa Catarina, Secretaria de Estado da Administração.

2 - IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

Estado de Santa Catarina.

3 - OBJETIVO E FINALIDADE:

Objetivo:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor patrimonial* do imóvel objeto do laudo.

A NBR-14.653-4/2001 - 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 econômica ou valor de desmonte.”

Finalidade:

Subsidiar processo de autorização legislativa para alienação do imóvel, através de hasta pública, pelo Estado de Santa Catarina, através da Secretaria de Estado da Administração, sendo determinada sua vistoria, com finalidade de avaliação, pelo Srs. William Wisbeck Gerente de Bens Imóveis e Welliton Saulo da Costa, Diretor de Gestão Patrimonial ambos da Secretaria de Estado da Administração.

4 - OBJETO:

O objeto da presente avaliação, trata-se de imóvel urbano, situado na esquina da Rua Fúlvio Aducci e Rua Doutor Heitor Blum, bairro Estreito, município de Florianópolis/SC, o imóvel possui área territorial de 3.988,38m², e 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

de aproximadamente 2.358,23 m² (em ruínas) conforme matrícula de 03 de julho de 2018 nº 55.202, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital. A matrícula antiga era nº 35.336 do Cartório do 1º Ofício do Registro de imóveis. O terreno possui como proprietário o Estado de Santa Catarina, o imóvel foi permutado, está cadastrado no SIGEP sob nº 2962.

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

- O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- Partimos do pressuposto de veracidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos;
- Salientamos que consideramos no Laudo a área do terreno constante na matrícula do imóvel de 3.988,38m²; em levantamento georreferenciado recente foi apurado a área de 3.933,04 m².
- No imóvel existem edificações em madeira e alvenaria em 02(dois) pavimentos, oficinas e garagens onde funcionavam o antigo 1º Distrito Rodoviário do Departamento de Rodagem do Estado de Santa Catarina, o imóvel hoje pertence ao DEINFRA, o mesmo está em estado de abandono e decrepitude, tendo sua vida útil exaurida, sendo o custo de recuperação maior que a implementação de um novo empreendimento, diante disto, não será considerada na presente avaliação.

6 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Foi realizada vistoria do imóvel objeto do Laudo de Avaliação em conformidade com o item 7.3.2 da NBR-14.653-1/2001 - 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 engenheiro de avaliações como o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados"

adotando os procedimentos técnicos abaixo relacionados:

- Levantamento Fotográfico;
- Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: Pavimentação, energia elétrica (força e luz), telefonia, sistema viário e outros;
- Verificação dos aspectos ligados a Lei de Zoneamento e os índices fiscais do município.

6.1 - Características gerais do imóvel avaliando:

Trata-se de terreno urbano com área territorial de 3.988,38m², de propriedade do Estado de Santa Catarina.

6.2 - Aspectos relativos à infraestrutura urbana

O imóvel avaliando encontra-se inserido no bairro Estreito, o referido bairro é predominantemente comercial e residencial. A região é dotada de todas condições de infraestrutura.

7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

- Considerando o contexto imobiliário do bairro e cidade, para o imóvel avaliando, temos o seguinte diagnóstico de mercado: número de oferta e demanda estáveis. Não existe previsão de absorção e liquidez do bem pelo mercado imobiliário a curto prazo em decorrência da crise econômica que atravessa o país, considerando-se os cenários atuais.

8 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2004 Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

- A NBR-14.653-1/2001 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.5:

“avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

- Ainda em seus itens 3.44 e 8.2.1 a aludida Norma conceitua:

“valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente 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”.

9 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE OFERTA DO IMÓVEL:

Para a avaliação do terreno, foi adotado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, sendo o que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2001, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor unitário para o terreno alvo do



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

presente instrumento avaliatório, utilizando-se dados coletados de terrenos em oferta nas proximidades do imóvel e, considerando e obedecendo tanto quanto possível às características de similaridade.

Adotamos nesta avaliação o “Método Evolutivo” e “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para a obtenção do valor do terreno, conjugado com o “Método da Quantificação de Custo” para determinar o valor de reedição da edificação aplicando o fator de comercialização, conforme o item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = valor da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados, 27 (vinte e sete) ao todo, e para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04 variáveis: Valor Unitário, Área Territorial, Coeficiente de Aproveitamento e Localização. Logo as variáveis numéricas Gabarito e Zoneamento não foram utilizadas no presente modelo por apresentar significância elevada, ou seja, acima de 30%.

Assim Temos:

$$VO = AT \times V_{unit.max}$$

Onde:

VO – Valor de Oferta do Terreno;

AT – Área Territorial em m²;

Vunit.max – Valor Unitário Máximo em R\$ para o metro quadrado de oferta encontrado no modelo estatístico para Windows (Sisdea 1.50 da Pelli Sistemas 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

$VO = 3.988,38m^2 \times R\$ 2.680/m^2$

$VO = 3.988,38m^2 \times R\$ 2.680,00/m^2$

VALOR DO TERRENO –

Área Total : 3.988,38 m²
 Coeficiente de Aproveitamento: 3,36
 Localização : 1,00

O modelo adotado obteve o seguinte intervalo de confiança de 80% para o valor unitário estimado.

Valor Total	
Mínimo (9,26%)	2.428,06
Médio	2.675,89
Máximo (9,26%)	2.923,73

Valor Mínimo R\$ 2.428,06/m²

Valor Médio R\$ 2.675,89/m²

Valor Máximo R\$ 2.923,73/m²

Foi adotado o valor médio da estimação por entender-se o mais representativo da realidade do mercado imobiliário, em razão das características do imóvel, de sua localização e da pesquisa de mercado ser representado por ofertas. Qualquer valor no campo de arbítrio do avaliador abaixo exibido no item 9.3 pode ser considerado válido.

Valor médio do terreno = R\$ 10.700.000,00 Dez milhões e setecentos mil reais).

9.1. Campo de Arbítrio do Avaliador



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	2.274,51
RL Máximo	3.077,28

9.2. Intervalo de Confiança de Grau de Precisão para Estimativa de Valor

$LI_{ic} = 3.988,38 \text{ m}^2 \times R\$ 2.428,06/\text{m}^2 = R\$ 9.684.036,91$

$LS_{ic} = 3.988,38 \text{ m}^2 \times R\$ 2.923,73/\text{m}^2 = R\$ 11.660.946,30$

Então:

$$\text{Amp}_{IC}/\text{Estimativa} = \frac{11.660.946,30 - 9.684.036,91}{10.672.466,20} = 18,52\%$$

Como $\text{Amp}_{IC}/\text{Estimativa}$ é $\leq 30\%$, foi atingido **Grau II** na precisão da estimativa do valor, conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de Regressão Linear ou do Tratamento de Fatores, página 26 da ABNT NBR 14.653-2: 2011

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50,00\%$

9.3. Fundamentação da Avaliação

A Fundamentação da avaliação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** aplicado para a obtenção do valor do terreno atingiu o **Grau II**, e a Precisão **Grau III**, conforme as **Tabelas 1** e **Tabela 5** da ABNT NBR 14.653-2.



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

10 - CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES PELO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS.

Para determinar o custo de reedificação da benfeitoria considerado como galpão industrial foi utilizado o Índice de Custos Unitários da Construção Civil (CUB) fornecido pelo Sinduscon/SC, fevereiro/2020 para ser usado em março/2020 e depreciação aplicando o Método de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação da construção.

Para a estimação do custo de construção foi utilizada a fórmula abaixo, conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

$$C = \frac{((CUB + OE + OI + (OFe - OFd)) * (1+A) * (1+F) * (1+L))}{S}$$

onde:

C = Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção.

CUB = custo unitário básico (fevereiro/2020)

OE = Orçamento de Elevadores

OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistema de proteção contra incêndio, centrais de gás, antenas coletivas, urbanização, projetos, etc...

OFe = Orçamento de fundações especiais

OFd = orçamento de fundações diretas

S = Área equivalente de construção conforme NBR 12.721:1999 da ABNT

A = Taxa de administração da obra

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o tempo de construção

L = Percentual perante o lucro ou remuneração da construtora

(A; F; L) = BDI

10.1 - Cálculo Valor das Benfeitorias – CUSTO DA CONSTRUÇÃO NOVA

Escolha do CUB Galpão Industrial (GI) – Sinduscon /SC tabela a ser utilizada para março de 2020.

$$= R\$ 990,40/m^2$$

Custo da Construção Nova

$$CUB = R\$ 990,40/m^2$$

$$OE = 0,00$$

$$OI = 0,00$$



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

OFe = 0,00

OFd = 0,00

BDI = 29,98% Portaria DNIT nº 545/2012

S = 1,00

$$C = \frac{(990,40 + 0+0+0) \times 1,2998}{1,00}$$

C = R\$ 1.287,32/m² (Custo unitário por metro quadrado)

10.2 - Cálculo da Depreciação Física das Benfeitorias

As benfeitorias instaladas sobre o terreno têm em torno de 2.358,23m² de área e caracterizam-se por construções em madeira, alvenaria rebocada e telheiros utilizados como estacionamento. Eram empregadas como depósito e oficinas de reparo de máquinas do antigo DER (atual DEINFRA), com idade construtiva aparente mínima de 60 anos.

Nota-se evidente depreciação física decorrente do desgaste nas partes constitutivas do bem e obsolescência funcional, sendo o local inadequado, inadequado e superado ao atual uso como depósito e oficina.

A idade cronológica das instalações tem no mínimo 60 anos, dado o estado precário de conservação, estima-se a idade aparente em 60 anos.

Estados	Estado da Construção	Valores de C
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%

Estado da Construção: Adotado 5,0 – Sem 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

Como o estado precário de conservação das instalações torna o custo de recuperação muito elevado, e superior ao de reprodução das benfeitorias, considera-se sem valor. Assim, aparente do prédio é de 60 anos. Consideramos que a edificação se encontra em estado de conservação "sem valor".

O método que a nosso ver tem explicado melhor a realidade do valor depreciado é o **Método de Ross – Heidecke**, que combina Ross com vários estados de conservação com a seguinte formulação para o coeficiente de depreciação.

Kuentzle desenvolveu um método de depreciação que utiliza uma curva parabólica.

Ross desenvolveu um método misto, que faz uma média entre o método da linha reta e o método de Kuentzle (Figura 1.1). Heidecke criou um critério simples para o cálculo da depreciação acumulada a ser aplicada ao custo de reposição como nova, que depende apenas do estado em que se encontra a edificação, não levando em conta a sua idade (**Tabela 1.2**).

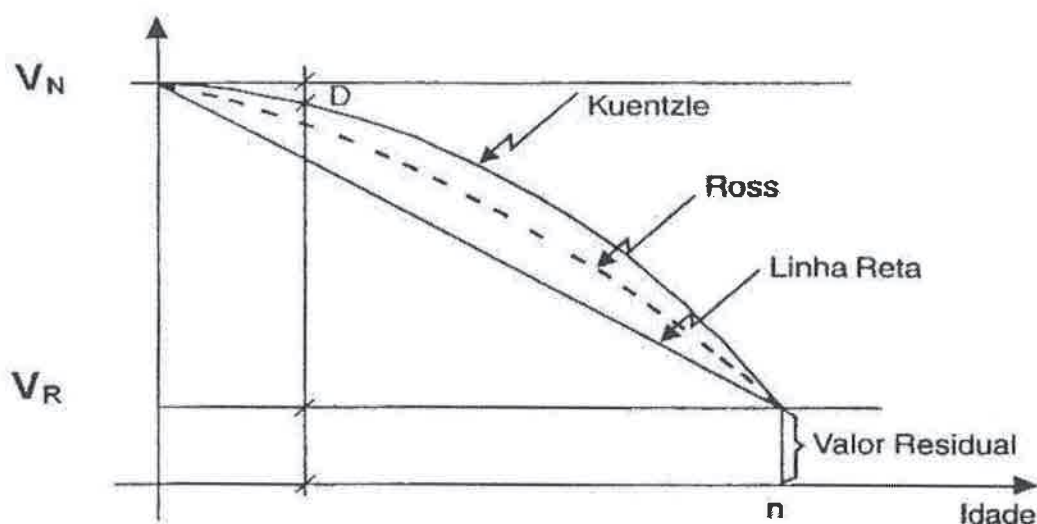


Fig. 1.1. Parábola de Kuentzle e Método de Ross



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 exemplo da literatura - Vida útil e valores residuais típicos

TIPO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL
CASA	60	0,20
APARTAMENTO	50	0,10
SALA	50	0,10
LOJA	60	0,20
GALPÃO	60	0,20

Tabela 1.1. Silva, A. P.; Jonov, C. M. P. – Apostilas do Curso de Especialização em Construção Civil da EEUFMG, Belo Horizonte, 2009 ***

Estado	Depreciação
a) Novo	0,00%
b) Entre novo e regular	0,32%
c) Regular	2,52%
d) Entre regular e reparos simples	8,09%
e) Reparos simples	18,10%
f) Entre reparos simples e importantes	33,20%
g) Reparos importantes	52,60%
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
i) Sem valor	100,00%

Tabela 1.2. Critério de Heidecke

O critério de Heidecke é incompleto, pois avalia a depreciação dos imóveis sem levar em conta sua obsolescência funcional.

Entretanto, a parte esquerda da tabela (estado de conservação) é utilizada no critério misto de Ross-Heidecke.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 método de Ross-Heidecke é uma combinação entre o método desenvolvido por Ross e o método desenvolvido por Heidecke.

Este método reúne em uma tabela os fatores considerados mais importantes para a avaliação do imóvel, estado do imóvel, vida útil e idade. A tabela 11.2 apresenta os fatores de depreciação física, segundo esses critérios.

O cálculo da depreciação física por esse método é feito através de um fator K tirado da Tabela 11.2, na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual de vida útil provável e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel.

Obtido o valor K da tabela Ross-Heidecke, calcula-se o percentual D da depreciação física resultante da fórmula abaixo:

$$D = \frac{(100-K)}{100}$$

Onde:

D = porcentagem remanescente de depreciação

K = fator da tabela de Ross- Heidecke

Então:

VD = valor depreciado

Vn = valor do imóvel novo

D = porcentagem remanescente de depreciação

Neste método o valor residual no final da vida útil é considerado nulo.

A NBR 14.653-2, em seu item 8.3.1.3 recomenda o uso do método para fazer a depreciação das benfeitorias.

Para nosso caso:

Classe: Institucional/Comercial

Tipo : Galpão simples

Padrão: baixo

Vida útil: 60 anos , segundo (SILVA E JONOV,2009) - Tabela 1.1.

Valor Residual: 0,20.

i – Sem Valor - Tabela 1.2.



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

$$D = \frac{(100 - K)}{100}$$

$$VD = V_n \times D$$

$$\text{Logo:} \quad i = 60 \quad V_u = 60 \text{ anos} \quad i/V_u = 100\%$$

Da Tabela 1.2, para modo "Sem Valor" (estado I): $K = 100$

Então:

$$D = \frac{(100 - K)}{100} = \frac{(100 - 100)}{100} = 0,00$$

$$VD = V_n \times D = \text{R\$ } 1.287,32/\text{m}^2 \times 2.358,23 \text{ m}^2 \times 0,00 = \text{R\$ } 0,00 \text{ (Sem Valor).}$$

Devido a depreciação total calculada para as benfeitorias, estas serão consideradas Sem Valor.

11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no pelo Método Comparativo de Dados de Mercado no **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**, conforme recomenda-se a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

A fundamentação da avaliação do Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias aplicado para obtenção do valor das edificações atingiu **Grau II**, conforme tabelas 7 e 8 da ABNT 14.653-2

O detalhamento do enquadramento do Laudo encontra-se no Anexo II.

12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

É importante ressaltar que o valor definido para o valor de mercado do 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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O valor que se deseja é o valor de transação. Registre-se, que o imóvel está localizado na esquina da Rua Fúlvio Aducci e Rua Doutor Emílio Blum, sendo vias de escoamento e comércio entre a região central da Capital e os bairros Fátima, Jardim Atlântico, em função destes fatores diferenciados foi utilizado o valor médio apurado no modelo de inferência estatística.

Além disto, foram utilizados somente dados de oferta na avaliação, em função das características na via, sendo praticamente uma avenida principal do bairro, será arbitrado, de modo prudente, um valor de oferta igual ao preço de transação, ou seja, um fator de comercialização $F_c = 1,00$.

O valor de mercado estimado do imóvel, terreno urbano, localizado esquina da Fúlvio Aducci e Dr. Heitor Blum Alvin Bauer, Estreito, município de Florianópolis, Santa Catarina, será o Valor de Oferta (VO), encontrado no item 9, sendo aplicado o fator de comercialização (F_c), considerando o arredondamento admissível pela Norma em seu item 7.7.1.

$$VM = VO \times (1 - F_c)$$

$$VM = (R\$ 10.688.858,40) \times (1,00) = R\$ 10.688.858,40$$

VM = R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais) com arredondamento

Onde:

- VM = Valor de Mercado do Imóvel Adotado;
- F_c (Fator de Comercialização Adotado) = 1,00



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

13. ENCERRAMENTO:

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.

Os engenheiros responsáveis técnicos signatários do presente laudo se colocam à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo de Avaliação é composto por 36 (trinta e seis) páginas, editadas, numeradas, impressas em uma única face e rubricadas, sendo a última assinada por seus responsáveis técnicos e os seguintes ANEXOS:

- ANEXO I *Relatório Fotográfico*
- ANEXO II *Enquadramento do Laudo*
- ANEXO III *Modelo Estatístico DISDEA para Windows*

Florianópolis (SC), março de 2020.

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA Nº 016503-1 - SC – Matrícula 0611074
Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina

Eng. Sérgio Augusto Becke

Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA-SC 026569-0 – Matrícula 0611292-0
Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina

Eng. Leonardo Henriques Maciel

Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA-SC 103.325-7 – Matrícula 0657.797-0
Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina



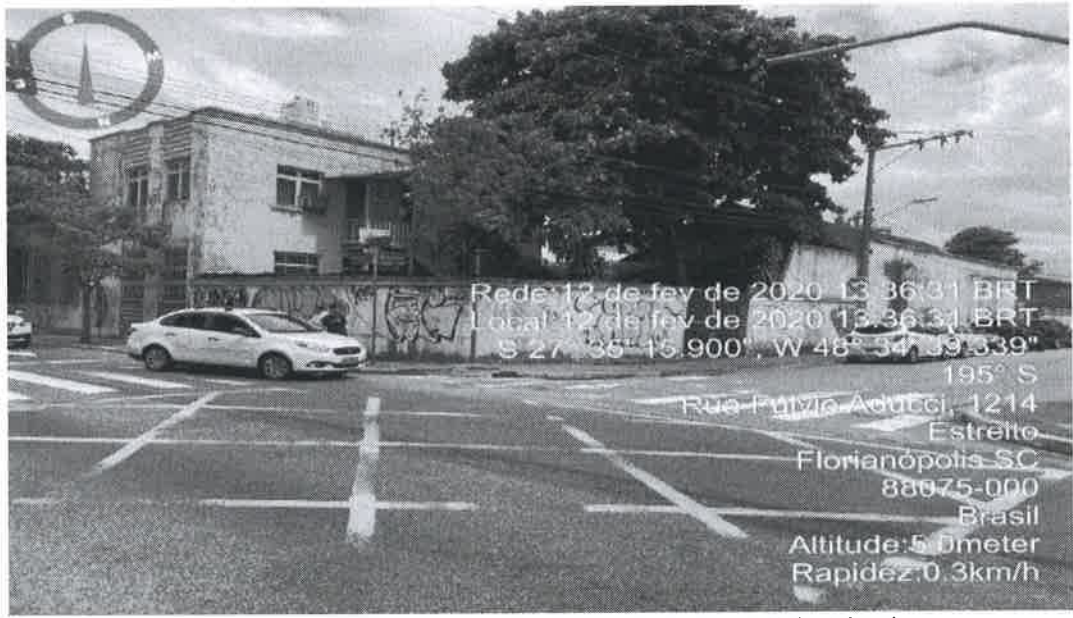
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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



Elevação frontal do imóvel avaliando a partir d a Rua Fúlvio Aducci



Elevação frontal do imóvel avaliando a partir da Rua Doutor Heitor Blum



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Vista interna



Vista interna



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Vista interna do imóvel avaliando



Vista interna 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



Vista interna do imóvel avaliando, com partes em ruínas



Vista interna do imóvel avaliando, com partes em ruínas



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Vista interna do imóvel avaliando com máquinas e equipamentos



Vista interna do imóvel avaliando com máquinas e equipamentos



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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 (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 nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
TOTAL DE PONTOS					15
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 1,2,3,5,6		GRAU II

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ABNT NBR 14653-2:2004

9.3 - Método da quantificação de custo (Conforme a tabela 7).

Tabela 7 — Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		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	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 8 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

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	todos, no mínimo no grau I

NOTA: Observar subseção 9.1.

13.1 Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

13.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 8.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.5 Método evolutivo

Conforme a tabela 11.

Tabela 11 — Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		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	Estimativa dos custos de reedição	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
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1.				

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 11, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

conjunto de itens,
atendendo à tabela 12.

Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, poderá ser adotado para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

Tabela 12 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Grau	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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 – MODELO ESTATÍSTICO

SISDEA - Modo de Estatística Inferencial.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
- Terreno do Deinfra
- 2) **Data de referência:**
- Março de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	23

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.7799448 / 0.7799448
Coeficiente de determinação:	0.6083138
Fisher - Snedecor:	9.84
Significância do modelo (%):	0.01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	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

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5798557.883	3	1932852.628	9.836
Não Explicada	3733623.498	19	196506.500	
Total	9532181.381	22		

1) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +1016.800543 +661.1796365 * ln (Coeficiente aproveitamento) +883.6795547 * Localização - 101852.8993 / Área total

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Coeficiente aproveitamento	ln(x)	2.07	5.23
Localização	x	4.72	0.02
Área total	1/x	-1.43	16.76
Valor unitário	y	2.48	2.25

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Coeficiente aproveitamento	Isoladas	Influência
Localização	-0.01	0.31
Área total	0.10	0.22
Valor unitário	0.27	0.43

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Área total	-0.10	0.17
Valor unitário	0.70	0.73

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.24	0.31



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 Aderência - Regressão Linear

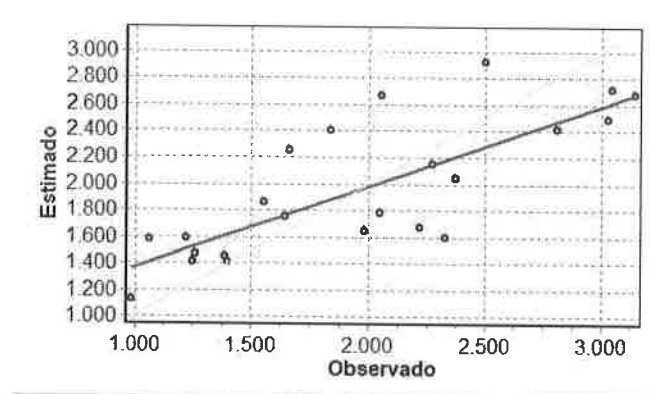


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

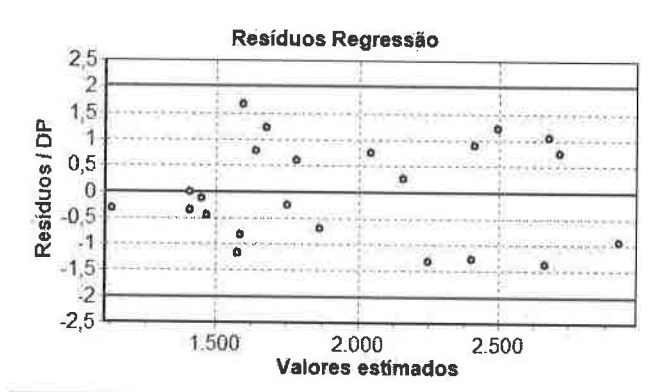
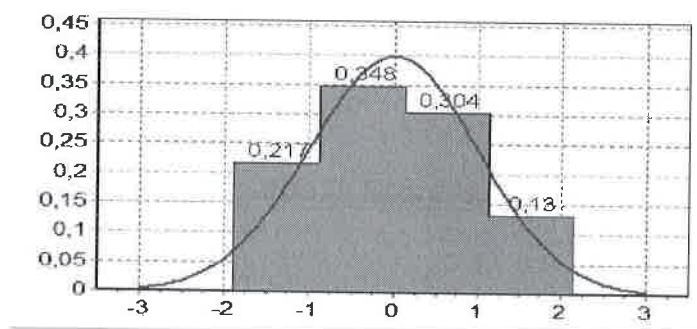


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

SisDEA Home - Modelagem
 de Dados

17/03/2020
 Terreno do DER 15 03 20194

Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo ..	Resíduo/DP Es...	Resíduo/DP Re...
1	984,84	1.130,56	-145,72	-14,80%	-0,33	-0,33
2	2.220,83	1.676,65	544,18	24,50%	1,23	1,23
3	1.388,88	1.451,38	-62,50	-4,50%	-0,14	-0,14
4	2.046,38	1.781,08	265,30	12,96%	0,60	0,60
5	3.143,93	2.675,11	468,82	14,91%	1,06	1,06
6	1.263,15	1.166,27	-203,12	-16,08%	-0,46	-0,46
8	1.838,61	2.402,28	-563,67	-30,66%	-1,27	-1,27
9	2.375,00	2.041,25	333,75	14,05%	0,75	0,75
10	1.063,83	1.579,51	-515,68	-48,47%	-1,16	-1,16
11	2.328,76	1.594,78	733,98	31,52%	1,66	1,66
12	2.812,50	2.412,44	400,06	14,22%	0,90	0,90
13	3.030,30	2.495,07	535,23	17,66%	1,21	1,21
15	1.220,73	1.586,10	-365,37	-29,93%	-0,82	-0,82
16	1.642,00	1.751,19	-109,19	-6,65%	-0,25	-0,25
17	1.982,75	1.642,50	340,25	17,16%	0,77	0,77
18	2.054,79	2.664,19	-609,40	-29,66%	-1,37	-1,37
19	1.250,00	1.410,77	-160,77	-12,86%	-0,36	-0,36
20	1.400,00	1.410,77	-10,77	-0,77%	-0,02	-0,02
21	1.552,96	1.863,54	-310,58	-20,00%	-0,70	-0,70
24	2.272,72	2.155,02	117,70	5,18%	0,27	0,27
25	3.043,47	2.715,11	328,33	10,79%	0,71	0,71
26	1.659,85	2.246,22	-586,37	-35,33%	-1,32	-1,32
27	2.500,00	2.924,46	-424,46	-16,98%	-0,96	-0,96

Figura 1- Aderência



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

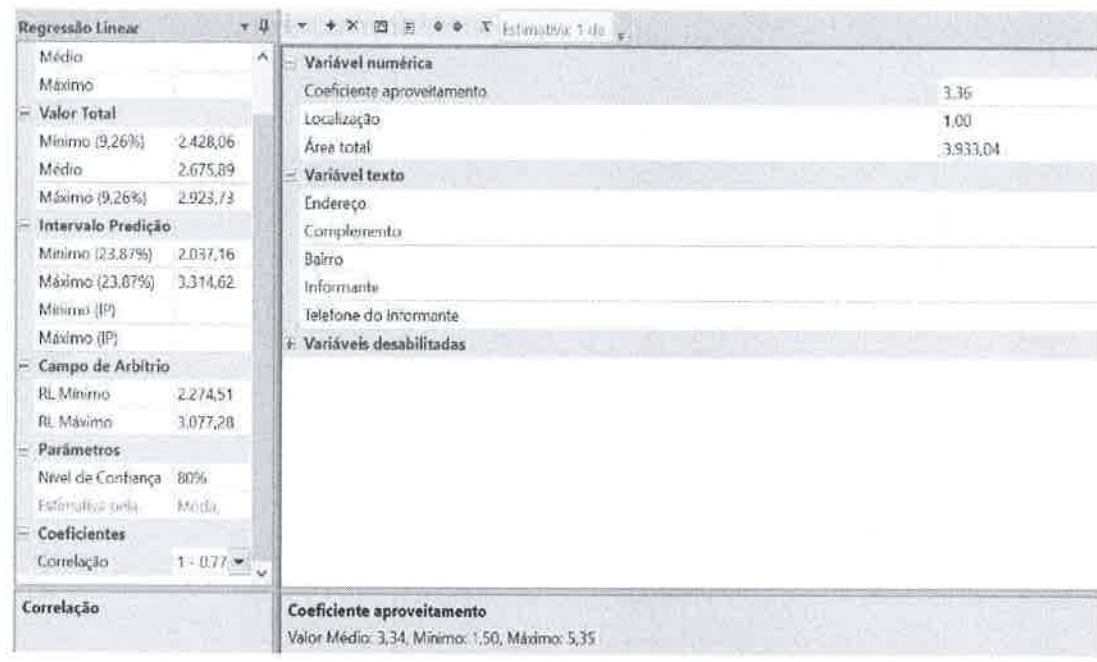


Figura 1- Resultados da regressão



Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Endereço	Complemento	Bairro	Informações	Telefone do Informante
1 Casa Velha	Cod. 7042- usabilidade residencial - https://www.zillow.com/brazil/br/movels/dotashes/terreno-bairro-bairro-do-estrela-bonopolis-soc-7042-e-comercial-para-Banco-Est-Evolução Imo	Estrela	3247-8885	
2 Casa velha	2x430 -	Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
3 TE0430-BN/casa velha	usabilidade de 5 pavimentos multifamiliar, rua do Forum do Estrela	Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
4 TE0119-BN/casa velha	227 20x36 60	Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
5 TE0544-BN Rua Afonso Pena no Bairro		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
6 TE0295-BN Rua Ramundo Correa		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
7 TE0011-B Mar Max Scherfren		Estrela	Son Carlos in 3207-6874	
8 TE0001-Serv. Dona Fátima		Estrela	Son Carlos in 3207-6874	
9 TE0597-Av. Santa Catarina		Bairro do Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
10 TE0570-R. Dr. Hector Blum, 536		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
11 PT-2401-R. Alvaro Cardoso, 290		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
12 TE0275-R. Bernardino Vaz		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
13 GE15265- entre Santa Saravio,1779 e Na Sive		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
14 COD. 11922- (L.Santa Saravio		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
15 Cod 1024- R. Manoel de Oliveira Ramos,20		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
16 COD. 16775- R. Gal. Gaspar Dutra		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
17 COD. TE3636- R. Antaneta de Barros espal		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
18 COD. TE0119- Rua Nunoa Pena		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
19 Cod. 105081- Rua Afonso Pena		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
20 COD. 104093- Rua Afonso Pena		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
21 COD. 1208- R. Araci Vaz Galvão,1 Ganto		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
22 COD TE0504- Centro- 300m- usabilidade para		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
23 Cod. 80069- R. Aracy Vaz Galvão		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
24 estm- TE3658- R. Alvaro Cardoso ARM-6,5		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
25 R. Afonso Pena		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
26 COD. 149503- Rua Visconde do Cairó, 358-131		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
27 Av. Patrick Caldera de Andrade		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	

Figura 3 - Dados da amostra

Coefficiente aproveitamen- to	Zoneamen- to	Localização	Área total	Valor total	Gabarito	Valor unitário
1,5	3,5	0	650	650000	3	984,84
3,36	6,5	0	720	1590000	6	2220,83
2,96	6,5	0	350	500000	5	1388,86
3,92	8,5	0	733	1500000	6	2046,38
3,92	3,5	1	792	2430000	3	3143,83
2,96	6,5	0	380	480000	6	1283,15
3	4,5	1	6899	15000000	4	1887,47
2,5	5,5	1	970	1800000	6	1826,61
1,5	3,5	1	800	1000000	3	2376
2,96	6,5	0	650	790000	5	1063,83
2,96	6,5	0	730	1730000	5	2326,76
3,36	6,5	1	352	990000	6	2812,5
3,92	8,5	1	330	1090000	6	3030,3
3,36	8,5	1	2482	9800000	6	3946,42
3,96	6,5	0	239	365000	6	1220,73
3,36	6,5	0	1522	2500000	6	1642
3,36	8,5	0	580	1150000	6	1982,75
3,92	8,5	1	730	1500000	6	2054,79
3,92	8,5	0	290	250000	6	1250
3,92	8,5	0	200	290000	6	1400
3,92	8,5	0	1803	2800000	6	1562,96
3,92	12,5	1	300	850000	10	2833,33
4,8	0	0	690	1200000	0	1764,7
2,96	6,5	1	220	500000	5	2272,72
3,92	6,5	1	1150	3500000	6	3043,47
2,5	5,5	1	391,6	650000	5	1659,85
5,35	16,5	1	1290	3000000	12	2500

Figura 3 – Índices dos dados da amostra



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FLORIANÓPOLIS — Santa Catarina

matrícula	folha
35.336	01

cod: 02962 - F. 987

Florianópolis, 14 de Março de 1990

Imóvel: UN TERRENO urbano, localizado no Sub-Distrito do Estreito, desta Capital com área superficial de 3.988,38m², com as seguintes confrontações: ao norte me de 94,71m, com a Rua Heitor Blum, ao sul mede 88,37m com Maria de Lourdes Martins, Alcebiádes Aguiar Filho, Valter da Costa, Arlindo Victor Martins, Francis co de Assis Maria e Instaladora Santa Rita; a leste mede 43,70m com a Rua Fúl - vio Aducci; e a oeste onde mede 43,39m, com quem de direito. Dada a natureza do título, não consta do mesmo, proprietário nem registro anterior. OFICIAL: JLB

JLB

SD

R.1/35.336, Em 14 de Março de 1.990:

Conforme Mandado de Transcrição no Registro Imobiliário de USUCAPIÃO com senten ça de fls. 52 e 53, expedido em 02-03-1.990, pelo Dr. Paulo Roberto Camargo Cos ta, Juiz Substituto, Juízo de Direito da Vara dos Feitos da Fazenda Pública e A cidentes do Trabalho, desta capital, extraído dos autos nº 512/88, o imóvel ob- jeto da presente matrícula foi requerido em USUCAPIÃO pelo DEPARTAMENTO DE ESTR ADAS DE RODAGEM DE SANTA CATARINA-DER/SC. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: JLB

JLB

SD

1º. Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

CERTIFICO que a presente cópia é repro- dução autêntica do original arquivado neste Cartório.

Emol. Nihil. Em 28/01/2010

Zoé Lacerda Westrup
ZOÉ LACERDA WESTRUP
Tribunal

A PRESENTE CERTIDÃO TEM PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA DA EXPEDIÇÃO.





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição: Continental de Florianópolis

MATRÍCULA Nº 55.202

Certidão que este é a certidão de inteiro teor da Matrícula nº 55.202, conforme abaixo reproduzido:

Matrícula nº 55.202, de 25 de Junho de 2018
IMÓVEL: TERRENO com área superficial de 3.988,38m², situado na rua Fulvio Aducci nº 207, esquina com a rua Dr. Heitor Blum, bairro Estreito, Subdistrito do Estreito, neste Município, medindo, ao norte, 64,71m, com a rua Dr. Heitor Blum; ao sul, em 68,37m, estrema com Maria de Lourdes Martins, Alcebades Aguiar Filho, Valtier da Costa, Afonso Victor Martins, Francisco da Assis Maria e Instaladora Santa Rita, ao leste, em 43,70m, com a rua Fulvio Aducci, e a oeste, 43,39m, com José Bolívar Gomes de Moura. Inscrição Imobiliária na PMF sob nº 51.10.019.0049.001-281.
PROPRIETÁRIO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SANTA CATARINA - DER, autarquia estadual, com sede nesta Capital, CNPJ 83.582.480/0001-92.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 25.336 do 1º Ofício/RA/Capital/SC.
Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

R 1-55.202, de 25 de Junho de 2018
TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE - Nos termos do requerimento firmado nesta Capital, em 20 de novembro de 2017, por Túlio Tavares Santos, Diretor de Gestão Patrimonial do DEINFRA, com base na Lei Complementar nº 244, de 30 de janeiro de 2003, e Decreto nº 2.627, de 09 de dezembro de 2009 (com a redação do Decreto nº 2.154, de 12/05/2014), o Departamento de Estradas de Rodagem de Santa Catarina - DER foi extinto, tendo seu patrimônio - incluindo o imóvel desta matrícula - sido transferido para o DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, autarquia estadual, com sede nesta Capital/SC, CNPJ 05.510.060/0001-45. Enslumamentos, FRJ e selo: isentos (art. 33, §3º, RCE/SC) Selo de fiscalização: EEJ01482-11KSE
PROTOCOLO nº 116.233, de 14/05/2018
Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

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

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis-SC, 12 de Março de 2020.

Ass:

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: 0,00

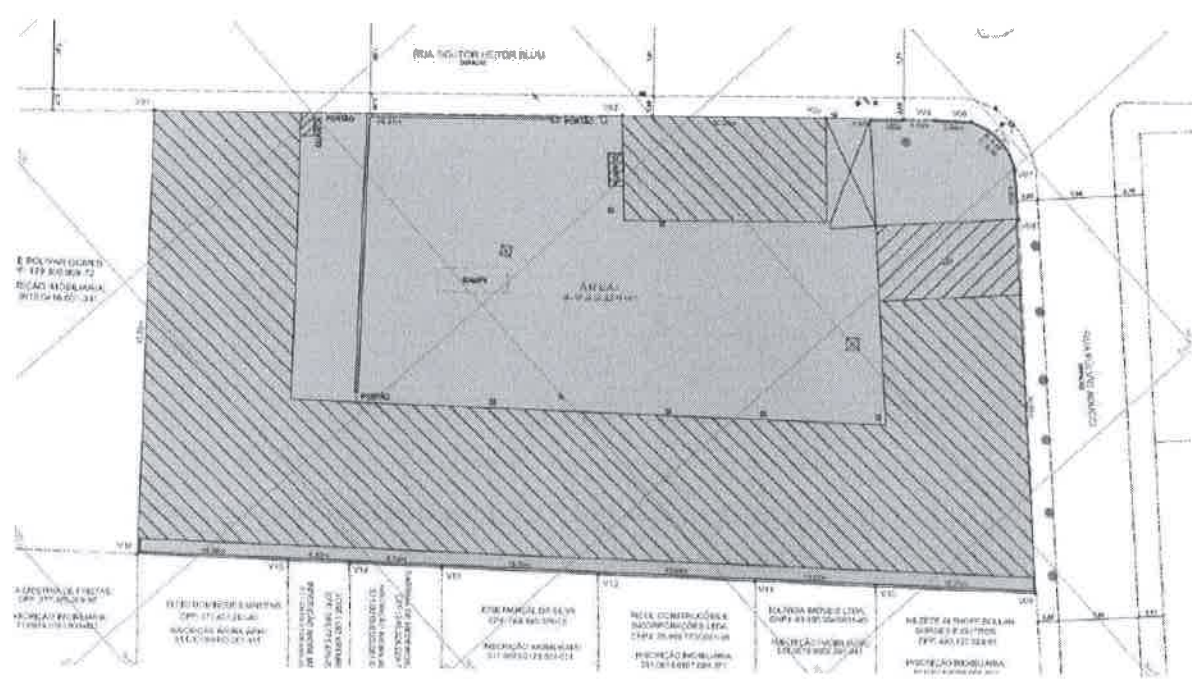
Validade: 30 dias



Figura 5 – Ficha de Matrícula 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



Planta do imóvel avaliando



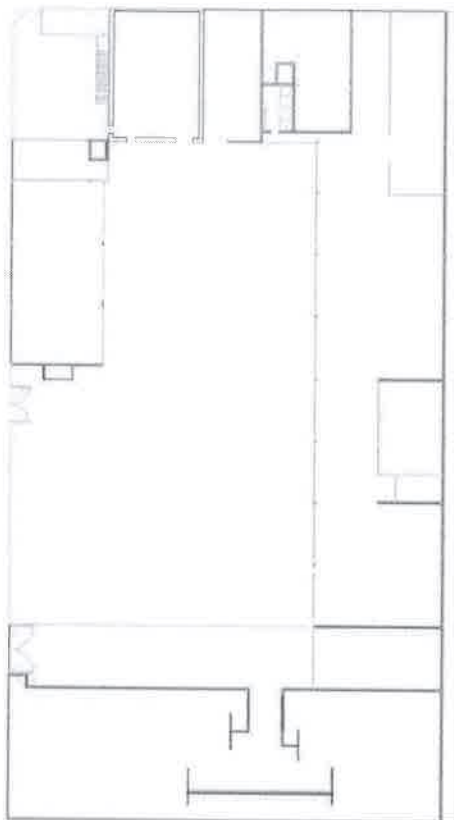
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Planta do imóvel avaliando com as benfeitorias



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição: Continente de Florianópolis



MATRÍCULA Nº 55.202

Certifico que esta é a certidão de inteiro teor da Matrícula nº 55.202, conforme abaixo reproduzido:

Matrícula nº 55.202, de 25 de junho de 2018

IMÓVEL: TERRENO com área superficial de 3.988,38m², situado na rua Fulvio Aducci nº 207, esquina com a rua Dr. Heitor Blum, bairro Estreito, Subdistrito do Estreito, neste Município, medindo, ao norte, 94,71m, com a rua Dr. Heitor Blum; ao sul, em 88,37m, estrema com Maria de Lourdes Martins, Alcebiades Aguiar Filho, Valter da Costa, Arlindo Victor Martins, Francisco de Assis Maria e Instaladora Santa Rita; ao leste, em 43,70m, com a rua Fulvio Aducci, e a oeste, 43,39m, com José Bolivar Gomes de Moura. Inscrição Imobiliária na PMF sob nº 51.10.019.0046.001-261.

PROPRIETÁRIO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SANTA CATARINA - DER, autarquia estadual, com sede nesta Capital, CNPJ 83.882.480/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35.336 do 1º Ofício/RI/Capital/SC, Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

R.1-55.202, de 25 de junho de 2018.

TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE - Nos termos do requerimento firmado nesta Capital, em 20 de novembro de 2017, por Túlio Tavares Santos, Diretor de Gestão Patrimonial do DEINFRA, com base na Lei Complementar nº 244, de 30 de janeiro de 2003, e Decreto nº 2.807, de 09 de dezembro de 2009 (com a redação do Decreto nº 2.184, de 12/05/2014), o Departamento de Estradas de Rodagem de Santa Catarina - DER foi extinto, tendo seu patrimônio - incluindo o imóvel desta matrícula - sido transferido para o DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, autarquia estadual, com sede nesta Capital/SC, CNPJ 05.510.080/0001-49. Emolumentos, FRJ e selo: isentos (art. 33, §3º, RCE/SC) Selo de fiscalização: EEJ61462-NK8E.

PROTOCOLO nº 110.233, de 14/06/2018.

Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

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

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis-SC, 17 de fevereiro de 2020.

Ass:

Angelico M. Godoi
Registrador

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: 0,00

****Validade: 30 dias****



**ESTADO DE SANTA CATARINA**

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



SIGEP
R003
09/03/2021 20:35:22

DADOS DO IMÓVEL Nº 01391**DADOS GERAIS**

NOME: IMÓVEL DA ANTIGA FUCABEM - EEB PADRE ANCHIETA MATRIZ CONTÁBIL E IMÓVEIS - POLÍCIA MILITAR DE SAN.

INSCRIÇÃO RFB: SED;cesVENC-SEF

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

45.66.069.1323.002-008 - DELEGACIA POL. MULHER
45.66.020.0906.001-947 - EB PADRE ANCHIETA
45.66.020.0906.002-757 - PLIAT
45.66.020.0906.003-567 - PORTO POLICIAL
45.66.020.0906.004-377 - CASA DO JORNALISTA
45.66.020.0906.005-187 - AMA
45.66.020.0906.006-078 - UNI. SANIT. PMF
45.66.020.0906.007-805 - CIDADE DA CÇA
45.66.020.0906.008-607 - CRECHE PMF
45.66.020.0906.009-417 - DIRETO DO CAMPO
45.66.020.0906.010-857 - FED. CAT. TENIS
45.66.069.1323.001-109 - IDES
45.66.020.0906.011-667 - A.R.C.E. Agronômica
45.66.069.2164.001-086 CELESC

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANOPOLIS

DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA

ENDEREÇO:

RUA RUI BARBOSA, 525
AGRONÔMICA FLORIANÓPOLIS - SC
CEP: 88025-301

ZONA: URBANA

PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

TERRENOS**DADOS DA MATRÍCULA - 79672**

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: FLORIANÓPOLIS

ÁREA: 16.983,84

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 09/06/2014

FORMA DE AQUISIÇÃO: NÃO INFORMADO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/05/2013

CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 09/06/2014

DADOS DA MATRÍCULA - 78981

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: FLORIANÓPOLIS

ÁREA: 15.214,63

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 09/06/2014

FORMA DE AQUISIÇÃO: PROCURAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 22/11/2012

CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 09/06/2014

DADOS DA MATRÍCULA - 79673

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: FLORIANÓPOLIS

ÁREA: 3.474,77

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 00 DE 13/06/2014

FORMA DE AQUISIÇÃO: NÃO INFORMADO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/05/2013

CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/06/2014

DADOS DA MATRÍCULA - 79674

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: FLORIANÓPOLIS

ÁREA: 4.135,50

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 13/06/2014

FORMA DE AQUISIÇÃO: NÃO INFORMADO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/05/2013

CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/06/2014



DADOS DA MATRÍCULA - 10640

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 7.598,59
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: OUTROS
DATA DE AVERBAÇÃO: 14/09/1992
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 350.245,55
DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

DADOS DA MATRÍCULA - 78979

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 36.400,66
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: OUTROS
DATA DE AVERBAÇÃO: 22/11/2012
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 4.244.068,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

DADOS DA MATRÍCULA - 78.980

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 24.593,51
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 00 DE 01/01/1600
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO
DATA DE AVERBAÇÃO: 22/11/2012
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 19/07/2017

BENFEITORIAS

01

MATRÍCULA: 78979
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 4.874,63
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.722.279,78
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: DESCONHECIDO
Nº MEDIDOR ÁGUA:

02

MATRÍCULA: 78979
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 60,00
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM
Nº MEDIDOR ÁGUA:

06

MATRÍCULA: 78979
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 8.176,42
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA: 27168809
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: DESCONHECIDO
Nº MEDIDOR ÁGUA: 229643-8

07

MATRÍCULA: 78979
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 01/07/2020
ÁREA CONSTRUÍDA: 1.087,18
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 3.783.910,11
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM
Nº MEDIDOR ÁGUA:



08

MATRÍCULA: 79673
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 3.474,77
TIPO CONSTRUÇÃO: NÃO INFORMADO
TAXA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: PM

NOME DA UNIDADE: 1ªRPM/4ºBPM/1ªCIA - 1ª COMPANHIA - BASE OPERACIONAL

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 891 DE 29/05/2001
DATA DE INÍCIO: 31/12/1969
FORMA DE OCUPAÇÃO: PORTARIA
TELEFONE: (48) 3665-5550

DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 60,00
E-MAIL: 4bp1ccmt@pm.sc.gov.br

SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: SEM DOCUMENTO Nº 001 DE 25/11/2020
DATA DE INÍCIO: 25/11/2020
FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: Não OCUPADO PELA SEF
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 0,00
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: PREFEITURA MUNICIPAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 9990 DE 18/12/1995
DATA DE INÍCIO: 20/12/1995
FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: PREFEITURA MUNICIPAL
DATA DE VENCIMENTO: 20/12/2015
ÁREA OCUPADA: 0,00
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: PARTICULAR - CEDIDO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 15045 DE 30/12/2009
DATA DE INÍCIO: 30/12/2009
FORMA DE OCUPAÇÃO: CONCESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: MUSEU DE IMPRENSA E DA CASA DO JORNALISTA
DATA DE VENCIMENTO: 30/12/2029
ÁREA OCUPADA: 1,19
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: TERCEIROS
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: CONTRATO Nº NÃO INFORMADO DE 31/12/1969
DATA DE INÍCIO: 27/10/1989
FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA AGRONÔMICA
DATA DE VENCIMENTO: 27/10/1999
ÁREA OCUPADA: 0,00
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: CONSELHO CONTRIBUINTES
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 1436 DE 22/08/2006
DATA DE INÍCIO: 22/08/2006
FORMA DE OCUPAÇÃO: PORTARIA
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: CONSELHO
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 5.909,85
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: TERCEIROS
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 15071 DE 30/12/2009
DATA DE INÍCIO: 30/12/2009
FORMA DE OCUPAÇÃO: CONCESSÃO DE USO

NOME DA UNIDADE: IRMANDADE DO DIVINO ESPÍRITO SANTO - MATRÍCULA 79.672
DATA DE VENCIMENTO: 29/12/2029
ÁREA OCUPADA: 3,23



TELEFONE:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

BENFEITORIA: 01

UNIDADE OCUPACIONAL: ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969

DATA DE INÍCIO: 31/12/1969

FORMA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO

TELEFONE:

E-MAIL:

NOME DA UNIDADE: EEB PADRE ANCHIETA - MATRÍCULA 78.979

DATA DE VENCIMENTO:

ÁREA OCUPADA: 1.634,70

E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

BENFEITORIA: 01

UNIDADE OCUPACIONAL: CAPS

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 17.847 DE 26/12/2019

DATA DE INÍCIO: 27/12/2019

FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO

TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS

DATA DE VENCIMENTO: 27/12/2029

ÁREA OCUPADA: 1,62

E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

BENFEITORIA: 06

UNIDADE OCUPACIONAL: CASA DA MULHER BRASILEIRA

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 16.707 DE 22/09/2015

DATA DE INÍCIO: 23/09/2015

FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO

TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DA PRESIDÊNCIA - MATRÍCULA 79672

DATA DE VENCIMENTO:

ÁREA OCUPADA: 8,77

E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

BENFEITORIA: 06

UNIDADE OCUPACIONAL: DELEGACIA DE POLÍCIA

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0000 DE 26/06/2001

DATA DE INÍCIO: 26/06/2001

FORMA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO

TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: 6ª DELEGACIA DE POLÍCIA DA MULHER - MATRÍCULA 79.672

DATA DE VENCIMENTO:

ÁREA OCUPADA: 0,00

E-MAIL:

CELESC

BENFEITORIA: 08

UNIDADE OCUPACIONAL: SETOR ADMINISTRATIVO

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: CONTRATO Nº 1935.2012 DE 26/06/2012

DATA DE INÍCIO: 26/06/2012

FORMA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO

TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SUBESTAÇÃO DA CELESC AGRONÔMICA

DATA DE VENCIMENTO:

ÁREA OCUPADA: 3.474,00

E-MAIL:

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 10.100.503,44

VALOR DO TERRENO: 4.594.313,55

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

VALOR DAS BENFEITORIAS: 5.506.189,89

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

DATA: 09/06/2014

AUTOR: ALZENI APARECIDA SCHROH

INFORMAÇÃO: PARTE DO TERRENO COM 6949,63M² FOI PERMUTADA COM A CELESC CONFORME LEI Nº 15461/2011 E CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEIS Nº 1935/2012.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
 Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
 E-mail: contato@lori.com.br
 Expediente das 09:00 às 18:00hs



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS — **Santa Catarina**

matrícula	folha	
10.640	01	Florianópolis, 30 de outubro de 1979.
Imóvel: UM TERRENO de marinha em regime de aforamento, incurso em comissão, sito no lado ímpar da rua Rui Barbosa, n/ cidade, com área de 7.598,59m2, medindo 250 00m de frente para o mar; confrontando nos fundos com propriedade do Estado de SC; no lado leste confronta com propriedade do Estado de SC e no lado oeste com fronta com um caminho de Servidão, distando 212,72m do Palácio da Agrônômica. / Proprietária: União; foreira, Fazenda do Estado de SC, representada por Waldyr Albani, coordenador da administração patrimonial da SPM, brasileiro, casado, economista, domiciliado e residente n/ cidade, com CGC nº 82.951.310/000-60, Registro Anterior: 8105010240161 do SPU. OFICIAL: Zoê L. Westrupp		
R.1/10.640, em 30 de outubro de 1979. Pela escritura pública de transferência de terrenos de marinha datada de 21.06.79, lavrada nas notas do 2º ofício desta comarca, fls 060/063, livro 153, a Fazenda do Estado de Santa Catarina, doou o imóvel desta matrícula a FUNDAÇÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, com sede n/ cidade, CGC nº 83.044.115/0001-05, representada por Ingrid Zwolfer de Troncoso, brasileira, viúva, domiciliada e residente n/ cidade e Nelson Antunes Martins, bras, casado, advogado, residente n/ cidade; pelo valor de Cr\$ 1.582.530,00 sem condições. A presente transferência foi autorizada pelo alvará nº 239/79 do SPU, expedido no processo nº 00811/78M por Odimar Alves, em 22.05.79. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: Zoê L. Westrupp		
Av.2/10.640, em 23 de junho de 1982. Conforme Termo de Revigoração, expedido/pelo SPU/SC, em 06/04/82, Lº SC 001-AF, fls. 118, processo nº 0986-02173/79, pelo procurador Lauro Luiz Linhares, cfe SCC Raul de A. Santos Neto e Delegado do SPU/SC, Carlos Antonio Dal Toé, a outorgante - União Federal, outorga a Fundação Catarinense do Bem Estar do Menor - Fucabem, o termo de revigoração/ do aforamento que passa a ter a seguinte descrição: terreno de marinha foreiro, com área de 6.289,20m2, medindo 36,10m de frente para a via de contorno / norte, por 33,00m de fundos, onde confronta com uma servidão, de um lado em 6 lances, medindo o 1º, 6,50m, 2º, 15,80m, 3º, 11,80m, 4º, 13,50m, 5º, 50,50m e o 6º 81,00m, todos confrontando com a via de contorno norte, e no outro lado, também em 6 lances, medindo o 1º, 32,50, 2º, 20,50, 3º, 18,50, 4º, 14,90, 5º, 49,80 e o 6º, 95,00m, todos confrontando com terras alodiais da Fucabem. / O terreno está localizado dentro do círculo de 1,320,00m de raio com centro / em estabelecimento militar (Hospital Naval - Ministério da Marinha) a dentro / da faixa de 100,00m da atual orla marítima; com fundamento legal: Art. 119 - Dec. Lei nº 9.760 de 05/09/46, despacho do Deleg. do SPU/SC, em 06/05/81, exarado às fls. 180 do processo supra citado, aprovado por despacho do Diretor 7 Geral do SPU de 09/02/82, exarado às fls. 197, do processo supra citado, ficando sujeito ao foro anual de Cr\$ 61.405,00; constando ainda do processo multas e condições. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: Lúcia da Silva		
R.3/10.640, Em 14 de Setembro de 1992. Pela Escritura Pública de Transferência de Bens Imóveis, datada de 28-01-1992, lavrada às fls. 064 do Lº 231, do 4º Ofício de Notas desta Capital, Vanda de Souza Salles; FUNDAÇÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, em liquidação, representada neste ato por seu liquidante, Cláudio Daniel Olivo, conforme portaria nº 2974/91/SJA de 04-06-91, publicado no Diário Oficial do Estado em 07-06-91; transfere o imóvel desta matrícula para o GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC nº 82.951.310/0006-60, representado neste ato pelo Gerente do NTM do Patrimônio Imobiliário/SJA, José Carlos Gulla Marques, nos termos do ART. 42 da Lei 8.245 de 18-04-91; Avaliando em Cr\$ 20.000.000,00. Apresentou o Foro. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: Lúcia da Silva		

(continua no verso)



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
 Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº.

10.640 - 01 V

AV-04/10.640 em 22 de novembro de 2012.

Título: CERTIDÃO nº. 018/11, do SPU/SC, datada de 27-04-2011, exarado fls. 283/285 do processo nº.; 0985-002173/79 (identificação 9078.045691233) e Memorial Descritivo, datado de 14-04-2011, assinado por Paulo de Oliveira Bez, CREA/SC 18.814-3; apresentados e arquivados neste cartório; o terreno do imóvel desta matrícula, passou a ter a seguinte descrição: UM TERRENO situado na Avenida Governador Irineu Bornhausen, Agronômica, nesta Capital, RIP nº. 8105.0002401-26, ÁREA DE MARINHA COM ACRESCIDO com 6.517,61m² - Frente 84,06m, confrontando com o acesso existente e Av. Gov. Irineu Bornhausen. Lado Direito em 03 segmentos retos 20,47m, 18,94m e 44,41m, totalizando 83,82m, confrontando com a área da União. Lado Esquerdo em 03 segmentos retos 18,56m, 14,00m e 33,86m, totalizando 66,42m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer. Fundos em 03 segmentos retos 43,40m, 12,87m e 28,90m, totalizando 85,17m, confrontando com a área alodial do Estado e Santa Catarina. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17954-UX68. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohm* OFICIAL.

Arlete Lohm - Escrevente

SPD

EM BRANCO

EM BRANCO



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.

- O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 10.640.
- O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

Emolumentos:

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:

01 Ato Retificador - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P.

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -

Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

matrícula
78.979

folha
01

Florianópolis, 22 de novembro de 2012

Imóvel: UM TERRENO situado na Avenida Irineu Bornhausen, Agrônômica, nesta Capital, denominado ÁREA ALODIAL 2 com 36.400,66m², com as seguintes medidas e confrontações: Descrição do Perímetro - o ponto inicial, denominado de V4 com coordenadas UTM N - 6.947.597,69 E - 743.055,69, está situado nas proximidades da Servidão Paulo Zimmer. Partindo do ponto V4 ao ponto V5 com coordenadas N - 6.947.476,08 E - 743.105,91, com uma distância de 131,57m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer; do ponto V5 ao ponto V6 com coordenadas N - 6.947.478,11 E - 743.114,05, com uma distância de 8,39m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V6 ao ponto V7 com coordenadas N - 6.947.481,73 E - 743.125,95, com uma distância de 12,44m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V7 ao ponto V8 com coordenadas N - 6.947.485,67 E - 743.134,25, com uma distância de 9,18m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V8 ao ponto V9 com coordenadas N - 6.947.512,21 E - 743.180,00, com uma distância de 52,89m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V9 ao ponto V10 com coordenadas N - 6.947.519,48 E - 743.192,31, com uma distância de 14,30m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V10 ao ponto V11 com coordenadas N - 6.947.527,89 E - 743.198,03, com uma distância de 10,17m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V11 ao ponto V12 com coordenadas N - 6.947.543,19 E - 743.224,23, com uma distância de 30,35m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V12 ao ponto V13 com coordenadas N - 6.947.553,86 E - 743.251,76, com uma distância de 29,52m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V13 ao ponto V14 com coordenadas N - 6.947.568,79 E - 743.278,72, com uma distância de 30,82m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V14 ao ponto V15 com coordenadas N - 6.947.576,31 E - 743.297,44, com uma distância de 20,18m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V15 ao ponto V16 com coordenadas N - 6.947.579,31 E - 743.306,02, com uma distância de 9,09m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V16 ao ponto V17 com coordenadas N - 6.947.586,05 E - 743.326,25, com uma distância de 21,32m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V17 ao ponto V18 com coordenadas N - 6.947.600,74 E - 743.348,48, com uma distância de 26,64m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V18 ao ponto V19 com coordenadas N - 6.947.699,10 E - 743.314,32, com uma distância de 104,12m, confrontando com o acesso existente; do ponto V19 ao ponto V20 com coordenadas N - 6.947.721,12 E - 743.302,59, com uma distância de 24,95m, confrontando com o acesso existente; do ponto V20 ao ponto V21 com coordenadas N - 6.947.740,35 E - 743.284,01, com uma distância de 26,74m, confrontando com o acesso existente; do ponto V21 ao ponto V22 com coordenadas N - 6.947.752,10 E - 743.257,94, com uma distância de 28,59m, confrontando com o acesso existente; do ponto V22 ao ponto V23 com coordenadas N - 6.947.753,39 E - 743.227,28, com uma distância de 30,69m, confrontando com o acesso existente; do ponto V23 ao ponto V70 com coordenadas N - 6.947.752,49 E - 743.224,37, com uma distância de 3,05m, confrontando com o acesso existente; do ponto V70 ao ponto V68 com coordenadas N - 6.947.646,39 E - 743.198,45, com uma distância de 113,75m, confrontando com área de marinha; do ponto V68 ao ponto V68 com coordenadas N - 6.947.608,47 E - 743.110,81, com uma distância de 95,49m, confrontando com área de marinha; do ponto V68 ao ponto V67 com coordenadas N - 6.947.604,84 E - 743.098,49, com uma distância de 12,87m em curva, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina; do ponto V67 ao ponto inicial V4, com uma distância de 43,40m, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina; fechando um polígono irregular com área de 36.400,66m². Que ocupa um perímetro de 883,37m conforme planta. Cadastrado na PMF sob o nº. 45.66.020.0906.001. Proprietária: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ nº 82.951.310/0006-60. Registro

(continua no verso)

Arlete Lohm - Escrivente



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
 Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br
 Expediente das 09:00 às 18:00hs



78.979 - 01 01V

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

Anterior: Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

AV-01/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, estão edificadas 05 Casas de tijolos de nºs. 03, 22 e 05 e mais benfeitorias, e o prédio de tijolos e suas benfeitorias, conforme Caput da Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17955-RW0D. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

AV-02/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificado 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 325,20m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto da PMF sob o nº. 37.493, habite-se nº. 334, de 22-08-1988, conforme AV.8/4.830, do Livro 2-RG, deste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17956-82EF. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

AV-03/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificado 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 601,16m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto da PMF sob o nº. 37.494, habite-se nº. 339, de 22-08-1988, conforme AV.9/4.830, do Livro 2-RG, deste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17957-GXP4. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

AV-04/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: A presente matrícula, foi feita através do REQUERIMENTO datado de 23-01-2012, Memorial Descritivo(03), datados de 14-04-2011(02) e 14-04-2012, assinados por Paulo de Oliveira Bez, CREA/SC 18.814-3; Certidão da PMF, datada de 20-06-2012; ART nº. 4057995-2, datado de 25-05-2011; e Planta; apresentados e arquivados neste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17958-52VF CWD17959-TR1T. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

EM BRANCO



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 78.979.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

Emolumentos:

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 78.979, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 78.979, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Emolumentos:

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





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

RELATÓRIO CONCLUSIVO

Código SIGEP: 1391

Objeto: Terreno urbano, área de marinha e seus acrescidos com benfeitorias de terceiros em APP – Área de Preservação Permanente.

Área Total do Terreno: 17.373,96 m² (Somente áreas ocupadas pelo Direto do Campo e Áreas de marinha e seus acrescidos.

Interessado: Governo do Estado de Santa Catarina.

Endereço: Rua Rui Barbosa, 713, Bairro Agrônômica – Florianópolis (SC).

Matrícula: Matrícula 78.979 1ºRI de Florianópolis.

Área Alodial (Parte de uma área maior de 36.400,66 m²): 5.594,52 m²

Matrícula 10.640 1ºRI de Florianópolis (RIP 81050002401-26).

Área de Marinha e Acrescido: 6.831,75 m²

Área de Marinha e Acrescido sem Matrícula (RIP 81050104908-69).

Área de Marinha e Acrescido: 8.450,36 m²

Inscrição Imobiliária: 45.66.020.0906.005-187

45.66.020.0906.009-417

Proprietário: Estado de Santa Catarina

Título de aquisição: Compra e venda.

Valor da avaliação: R\$ 152.500.000,00 - **Data:** 25 de fevereiro de 2021.

Já foi ofertado: Não **Data:** N/A

Topografia: Concluída.

Responsáveis Técnicos: Eng. Robson Peres Mat. 611.361-3 – CREA-SC 170.171-0

Eng. Nilo Fries Filho Mat. 611.074-6 – CREA - SC 16.503-1

1- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Área Alodial:

O terreno possui como ruas de acesso à Rua Rui Barbosa e Rua Dr. Albert Sabin, fazendo divisas com áreas de marinha e acrescida de marinha, que também pertencem ao patrimônio imobiliário do Estado de Santa Catarina.

A área totaliza 5.594,52 m² e é parte constituinte de uma área maior de 36.400,66 m² da matrícula de nº 78.979, que deverá ser desmembrada após a finalização do processo de georreferenciamento.

Apresenta relevo plano em toda a sua extensão, pedologia firme e geometria irregular; possui sua dimensão maior voltada para a Rua Dr. Albert Sabin. A área dispõe ainda de uma rede coletora de esgoto sanitário da concessionária CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento.



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

O imóvel é constituído de uma benfeitoria utilizada pela empresa Direto do Campo, sendo um galpão em alvenaria de 1.095,00 m². Todavia para esta avaliação não será contabilizada por não fazer parte do patrimônio do Estado de Santa Catarina.

Área de Marinha e Seus Acrescidos:

Terreno urbano de área de marinha e seus acrescidos, possuindo 02 (duas) áreas distintas, uma de 3.329,08 m² e outra de 8.450,36 m², perfazendo uma área total de 11.779,44 m², com benfeitorias de terceiros, localizado no bairro da Agrônômica de esquina com Boulevard Paulo Zimmer e a Rua Dr. Albert Sabin, cujo registro se encontra arquivado no 1º Ofício de R.I. da Comarca de Florianópolis sob o nº 10.640 e Registro Imobiliário Patrimonial de nº 81050002401-26, sendo a primeira área, e RIP de nº 81050104908-69 sendo a segunda área, sem matrícula.

O imóvel objeto da avaliação possui uma benfeitoria utilizada pela Associação dos Moradores da Agrônômica (AMA), sendo uma edificação em alvenaria de 115,00 m². Todavia para esta avaliação não será contabilizada por não fazer parte do patrimônio do Estado de Santa Catarina.

Dados inconsistentes: Nada a declarar.

2- IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Área Alodial:

- Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

Área de Marinha e Seus Acrescidos:

- Proprietário: União Federal – CNPJ: 26.994.558/0001-23
- **Foreiro** do RIP 8105.0002401-26: Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76. (Secretaria da Fazenda CNPJ: 82.951.310/0006-60, conforme certidão anexa).



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

- **Ocupante** do RIP 8105.0104908-69: Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76. (Secretaria da Indústria e Comércio CNPJ: 83.720.144/0001-40, conforme certidão anexa).

Dados inconsistentes: Nada a declarar.

3- INFORMAÇÕES ANTERIORES:

O terreno anteriormente fazia parte da matrícula de nº 4.830 com área total de 83.999,30 m², que em 1977 o Estado de Santa Catarina doou o imóvel à Fundação Catarinense do Bem-Estar do Menor (FUCABEM).

No ano de 1980 foi doado uma área de 7.750,50 m², parte da área total, para ampliação e prolongamento da Avenida Beira Mar Norte, remanescendo uma área total de 76.208,80 m².

Em 1992 a FUCABEM transfere o imóvel ao Estado de Santa Catarina.

Antes disso em 1989 a FUCABEM cedeu, por um período de contrato de 10 anos, uma área de 10.791,45 m², parte da área total, à Associação dos Moradores da Agrônômica (AMA), anos depois ela começou a alugar o espaço público para exploração comercial, Direto do Campo, painéis de propaganda, banca de revistas e lanchonetes.

Em razão do desvio de finalidade original, e também por conta do fim do contrato de concessão, O Estado, em 1999, iniciou as negociações com a AMA para retornar o terreno ao Patrimônio Público Estadual.

Diante da negativa em devolver o imóvel, em 2008, a PGE entrou com ação extrajudicial, que também foi inexitosa. Assim, em 2013, foi ajuizada a ação de reintegração de posse, que teve decisões favoráveis ao Estado de Santa Catarina em todas as instâncias.

Em fevereiro de 2014, o TJ concedeu um ano para a desocupação voluntária, prazo que venceu em fevereiro de 2015. Em junho de 2015 o desembargador Ricardo Bruschi determinou a imediata devolução do terreno ao Estado. A decisão foi cumprida na manhã de 07 de outubro de 2015, na



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

noite do mesmo dia outro desembargador Rodolfo Tridapalli concedeu mandato de segurança em favor da AMA, determinando a devolução da posse até a delimitação exata do terreno a ser reintegrado.

A PGE esclareceu que o imóvel público sempre foi devidamente identificado na ação judicial, com levantamento topográfico e descrição da matrícula da área. Com isso a procuradoria ficou de entrar com novo recurso com a finalidade de reverter a liminar.

Agora, em 25 de agosto de 2020, a 4ª Câmara de Direito Público do TJ/SC negou o recurso do Direto do Campo e confirmou a reintegração de posse.

Outra área que faz parte da matrícula 10.640 está sendo ocupada pelo restaurante Rancho Beira Mar, todavia não foram encontradas documentações de cessão de uso ou quaisquer outros documentos do tipo, bem como, durante a vistoria, o estabelecimento se encontrava fechado, não podendo encontrar alguém que pudesse esclarecer.

4- PARECER CONCLUSIVO:

- Terreno encontra-se ocupado por terceiros, porém com ação de reintegração de posse concluída (ARP-TJSC nº20150021567);
- Ressalta-se que conforme certidão de inteiro Teor da SPU (Anexo II), o imóvel do RIP-81050002401-26 possui débitos em processo de inscrição na Dívida Ativa da União;
- Possui dívidas de taxas municipais, conforme consta nos anexos, sendo elas:
 - AMA – Associação dos Moradores da Agrônômica (45.66.020.0906.005-187):
 - TCRS – Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos:
 - R\$ 1.800,91 – ano 2021
 - Direto do Campo (45.66.020.0906.009-417):



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

- TCRS – Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos:
- R\$ 13.147,26 – ano 2021
- Será necessário retificar as áreas levantadas no georreferenciamento, uma vez que difere das matrículas e RIP (S), além disso é indispensável realizar o desmembramento da área de 5.594,52 alodial, parte da área da matrícula de nº 78.979;
- Uma nova matrícula deverá ser aberta para a área de marinha e seus acrescidos que totaliza 8.450,36 m² de área e faz parte do RIP 81050104908-69 (Verificar a possibilidade, haja vista que é terreno da União);
- Ressalta a necessidade de abrir um novo SIGEP para a área da matrícula 78.980, pois as áreas dessas matrículas encontram-se do outro lado da Rua Dr. Albert Sabin.

5 - ANEXOS:

- ANEXO I Relatório Fotográfico;
- ANEXO II Matrícula 10.640 e Certidões.
- ANEXO III Certidão de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU - e da taxa de coleta de resíduos sólidos - TCRS - exercício de 2021;
- ANEXO IV Certidão cadastral para fins gerais
- ANEXO V Espelho do levantamento topográfico.

Florianópolis, 25 de fevereiro de 2021.

Eng. Robson Júnior Pereira Peres

Engenheiro Civil - CREA/SC 170171-0

Mat. 01.611.361-3

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil – CREA - SC 16.503-1

Mat. 611.074-6



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

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Campo de Futebol Suíço.



Figura 02 – Esquina da Servidão Paulo Zimmer



Figura 03 – Vista frontal do Direto do Campo.



Figura 04 – Vista da rua Dr. Albert Sabin.



Figura 05 – Campo de futebol suíço.



Figura 06 – Praça ao lado do restaurante.



Figura 07 – Associação dos Moradores da Agronômica.



Figura 08 – Estacionamento Direto do Campo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Coordenadoria de Atividades de Engenharia
ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES DA SPU



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zolá Lucinda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

78.970 01 Florianópolis, 22 de novembro de 2012

Imóvel: UM TERRENO situado na Avenida Irineu Bornhausen, Agrônoma, nesta Capital, denominado ÁREA ALODIAL 2 com 36.400,66m², com as seguintes medidas e confrontações: Descrição do Perímetro - o ponto inicial, denominado da V4 com coordenadas UTM N - 6.947.597,69 E - 743.055,69, está situado nas proximidades da Servidão Paulo Zimmer; Partindo do ponto V4 ao ponto V5 com coordenadas N - 6.947.478,08 E - 743.105,21, com uma distância de 131,57m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer; do ponto V5 ao ponto V6 com coordenadas N - 6.947.476,11 E - 743.114,05, com uma distância de 8,39m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V6 ao ponto V7 com coordenadas N - 6.947.481,73 E - 743.125,95, com uma distância de 12,46m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V7 ao ponto V8 com coordenadas N - 6.947.485,67 E - 743.134,25, com uma distância de 2,18m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V8 ao ponto V9 com coordenadas N - 6.947.512,21 E - 743.180,06, com uma distância de 52,89m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V9 ao ponto V10 com coordenadas N - 6.947.519,40 E - 743.182,31, com uma distância de 14,30m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V10 ao ponto V11 com coordenadas N - 6.947.543,19 E - 743.224,23, com uma distância de 10,17m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V11 ao ponto V12 com coordenadas N - 6.947.553,86 E - 743.221,76, com uma distância de 30,35m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V12 ao ponto V13 com coordenadas N - 6.947.578,72, com uma distância de 29,52m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V13 ao ponto V14 com coordenadas N - 6.947.568,79 E - 743.297,44, com uma distância de 30,82m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V14 ao ponto V15 com coordenadas N - 6.947.576,31 E - 743.278,72, com uma distância de 20,10m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V15 ao ponto V16 com coordenadas N - 6.947.579,31 E - 743.266,02, com uma distância de 9,69m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V16 ao ponto V17 com coordenadas N - 6.947.586,05 E - 743.326,25, com uma distância de 21,32m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V17 ao ponto V18 com coordenadas N - 6.947.606,74 E - 743.348,48, com uma distância de 26,65m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V18 ao ponto V19 com coordenadas N - 6.947.639,10 E - 743.314,32, com uma distância de 104,12m, confrontando com o acesso existente; do ponto V19 ao ponto V20 com coordenadas N - 6.947.721,12 E - 743.302,59, com uma distância de 24,95m, confrontando com o acesso existente; do ponto V20 ao ponto V21 com coordenadas N - 6.947.740,35 E - 743.284,01, com uma distância de 25,74m, confrontando com o acesso existente; do ponto V21 ao ponto V22 com coordenadas N - 6.947.752,10 E - 743.257,94, com uma distância de 38,59m, confrontando com o acesso existente; do ponto V22 ao ponto V23 com coordenadas N - 6.947.753,39 E - 743.227,28, com uma distância de 30,60m, confrontando com o acesso existente; do ponto V23 ao ponto V24 com coordenadas N - 6.947.752,49 E - 743.224,37, com uma distância de 3,05m, confrontando com o acesso existente; do ponto V24 ao ponto V25 com coordenadas N - 6.947.646,39 E - 743.198,45, com uma distância de 113,75m, confrontando com área de marinha; do ponto V25 ao ponto V26 com coordenadas N - 6.947.668,47 E - 743.110,81, com uma distância de 95,49m, confrontando com área de marinha; do ponto V26 ao ponto V27 com coordenadas N - 6.947.604,81 E - 743.098,49, com uma distância de 17,87m, em curva, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina; do ponto V27 ao ponto inicial V4, com uma distância de 43,40m, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina; fechando um polígono irregular com área de 36.400,66m². Que ocupa um perímetro de 883,37m conforme planta. Cadastrado na PMF sob o nº 45.38.020.0906.001. Proprietária: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ nº 43.931.310/0006-60. Registro

(continua no verso)

Atestado - Escrivão



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zolê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

78.979 - 01 01V

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

Anterior: Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* **Adete Lahn - Escrivão**

AV-01/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, estão edificadas 05 Casas de tijolos de n.ºs 01, 22 e 05 e mais benfeitorias, e o prédio de tijolos e suas benfeitorias, conforme Caput da Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selos: Isentos. CND17955-RNOD. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* **Adete Lahn - Escrivão**

AV-02/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificado 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 325,20m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto de PMP nº. 37.403, habite-se nº. 354 de 22-08-1988, conforme AV. 8/4.830, do Livro 2-RG, deste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selos: Isentos. CND17956-82EF. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* **Adete Lahn - Escrivão**

AV-03/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificado 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 601,16m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto de PMP nº. 37.404, habite-se nº. 359 de 22-08-1988, conforme AV. 9/4.830, do Livro 2-RG, deste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selos: Isentos. CND17957-0XF4. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* **Adete Lahn - Escrivão**

AV-04/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: A presente matrícula, foi feita através do REQUERIMENTO datado de 23-01-2012, Memorial Descritivo (03), datados de 14-04-2011 (02) e 14-04-2012, assinados por Paulo de Oliveira Souza, CREA/SC 18.814-3; Certidão da SMV, datada de 20-06-2012; ART nº. 4057995-2, datado de 25-05-2011; e Planta; apresentadas e arquivadas neste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selos: Isentos. CND17958-32VF. CND17959-TR1T. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* **Adete Lahn - Escrivão**

EM BRANCO

Páginas 2/3



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 78.979.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

Emolumentos:

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





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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@lori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

LA-90 Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

matrícula	data
10.640	01

Florianópolis, 30 de outubro de 1979.

Índice: Um terreno de marinha em regime de aforamento, inscrito em cartório, sito no lado ímpar da rua Rui Barbosa, n.º cidade, com área de 7.596,99m², medindo 250,00m de frente para o mar; confrontando nos fundos com propriedade do Estado de SC; no lado leste confronta com propriedade do Estado de SC e no lado oeste com frente com um caminho de servidão, distante 212,72m do Palácio da Agricultura.

Proprietária: União; Ferreira, Pamela do Estado de SC, representada por Waldir Albert, coordenador da administração patrimonial da SP, brasileiro, casado, economista, domiciliado e residente na cidade, com RG nº 82.951.310/000-66, Registro Anterior: 8105010240151 do SP. **OFICIAL.** *Zoê L. Westrupp*

R.1/10.640, em 30 de outubro de 1979. Pela escritura pública de transferência de terreno de marinha datada de 21.06.79, lavrada nas notas do 2º ofício desta comarca, fls. 064/053, livro 151, a Fazenda do Estado de Santa Catarina, dona e a-novel desta matrícula a FUNDACÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, com sede na cidade, RG nº 81.044.119/0002-05, representada por Ingrid Wolfert de Tromboso, brasileira, viúva, domiciliada e residente na cidade e Nelson Antunes Martins, bras., casado, advogado, residente na cidade; pelo valor de R\$ 1.582.550,00 com condições. A presente transferência foi autorizada pelo alvará nº 339/79 do SP, expedido no processo nº 00811/78 por Odimar Alves, em 22.05.79. O presente é verdade e dou fé. **OFICIAL.** *Zoê L. Westrupp*

Av.2/10.640, em 23 de junho de 1982. Conforme Termo de Revigoração, expedido pelo SP/SC, em 06/04/82, L.º SC 001-AF, fls. 118, processo nº 0986-02171/79, pelo procurador Laura Luis Linhares, cfe RUC Real de A. Santos Neto e Delegado do SP/SC, Carlos Antonio Del Toe, a outorgante - União Federal, outorgas a Fundação Catarinense do Bem Estar do Menor - Fucabem, o termo de revigoração do aforamento que passa a ter a seguinte descrição: terreno de marinha forro-ro, com área de 5.289,20m², medindo 36,10m de frente para a via de contorno / norte, por 11,00m de fundos, onde confronta com uma servidão, de um lado em 6 laçadas, medindo o 1.º, 6,50m, 2.º, 15,80m, 3.º, 11,80m, 4.º, 11,50m, 5.º, 50,50m e o 6.º 81,60m, todas confrontando com a via de contorno norte, e no outro lado, também em 6 laçadas, medindo o 1.º, 12,50, 2.º, 20,50, 3.º, 18,50, 4.º, 14,90, 5.º, 49,50 e o 6.º, 95,00m, todas confrontando com terras alodiais da Fucabem. O terreno está localizado dentro do círculo de 1,320,00m de raio com centro em estabelecimento militar (Hospital Naval - Ministério da Marinha) e dentro da faixa de 100,00m de largura orla marítima; com fundamento legal: Art. 119 Dec. lei nº 9.760 de 05/05/46, despacho do Deleg. do SP/SC, em 06/05/81, expedido às fls. 180 do processo supra citado, aprovado por despacho do Diretor Geral do SP de 09/02/82, expedido às fls. 197, do processo supra citado, ficando sujeito ao foro anual de Cr\$ 61.405,00; constatando ainda do processo sus-tan e condições. O referido é verdade e dou fé. **OFICIAL.** *Luiz Brundage*

R.3/10.640, em 14 de setembro de 1992.

Pela Escritura Pública de transferência de Bem Imóvel, datada de 28-01-1992, lavrada às fls. 04 do L.º 231, do 1º Ofício de Notas desta Com. Ital. Vania de Sousa Galles; FUNDACÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, ex liquidat-pertura, representada neste ato por seu liquidante, Cláudio Daniel Olivo, conforme portaria nº 2974/91/BJA de 04-05-91, publicado no Diário Oficial do Estado em 07-05-91; transfere e anela esta matrícula para o GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, RG nº 82.951.310/0006-66, representado neste ato pelo Gerente da NTA do Patrimônio Imobiliário/NTA, José Carlos Gulla Marques, nos termos de Art. 42 da Lei 8.245 de 18-04-91; lavrando a Cr\$ 80.000.000,00. Apresentou o Fôro Org-anizado e verdade e dou fé. **OFICIAL.** *Luiz Brundage*

(continua no verso)



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

COMPRESSÃO DA MATRÍCULA Nº

10.840 - 01 V

AV-04/10.840 em 22 de novembro de 2012
Título: CERTIDÃO n.º 019/11, do RPO/SC, datada de 27-04-2011, exarada fls.
233/235 do processo n.º 0996-003173/79 (identificação 9079.049831233) e
Memorial Demeitativo, datado de 14-04-2011, assinado por Paulo de Oliveira
Júnior, CREA/SC 10.814-3; apresentados e arquivados neste cartório; o terreno do
imóvel desta matrícula, passou a ter a seguinte descrição: UM TERRENO situado
na Avenida Governador Irineu Bornhausen, Agronômica, Costa Capital, R/P n.º
8105.0002401-26, ÁREA DE MARINHA COM ACRESCIDO com 6.517,61m² - Frente 84,06m,
confrontando com o acesso existente e Av. Gov. Irineu Bornhausen Lado Direito em 03 segmentos retos
20,47m, 18,94m e 44,41m, totalizando 83,82m, confrontando com a área da União Lado Esquerdo em 03
segmentos retos 18,06m, 14,00m e 33,86m, totalizando 65,92m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer,
Fundo em 03 segmentos retos 43,40m, 12,87m e 25,90m, totalizando 82,17m, confrontando com a área
do Estado e Santa Catarina. Protocolo: n.º 07.169 de 27/09/2012, 88.862 de
21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Documentos e Selo: Isentos.
CND17854-URSS. O referido é verdade e dou fé. PA OFICIAL Selo: Isentos.
Adriela Lotin - Escrevente

EM BRANCO

EM BRANCO

Páginas 2/3



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 10.640.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Páginas 3/3



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacarda Westrupp
Av. Prof Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula
10.640, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e
dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

A presente certidão tem validade por 30 dias, a contar da data de sua expedição.
Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:
01 Ato Retificador - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00





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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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





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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do
Imóvel

Número do RIP: 8106 0002401-26
Regime de utilização: Aforamento

Endereço do Imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN , S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 68025-000
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:35:19

Código de controle da certidão: 86C5.2CA2.9E60.2C86

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na Internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

24/02/2021

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel - 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 8105 0002401-26

Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 82.951.310/0006-60
Responsável Atual: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Endereço do imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 88025-000
Cidade: FLORIANOPOLIS, SC

Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano	Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO
Fração Ideal: 1,0000000	Área Total do Terreno: 6.517,61 m2
Área Total da União: 6.517,61 m2	

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado **existe débito em processo de inscrição na Dívida Ativa da União.**

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:38:36

Código de controle da certidão: 5454.E90F.68FE.0F75

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br/>



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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 8105 0002401-26
Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 82.951.310/0006-60
Responsável Atual: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Endereço do imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 68025-000
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Características técnicas do imóvel

Natureza: Urbano	Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO
Fração Ideal: 1,0000000	Área Total do Terreno: 6.517,61 m2
Área Total da União: 6.517,61 m2	

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:37:15

Código de controle da certidão: 8B6FAC84.5F31.AA6B

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na Internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

24/02/2021

Certidão de Inteiro Teor do imóvel - 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 8105 0104908-69

Regime de utilização: Ocupação

CPF/CNPJ: 83.720.144/0001-40

Responsável Atual: ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N

Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301

Cidade: FLORIANOPOLIS, SC

Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total da União: 9.759,06 m2

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Área Total do Terreno: 46.159,72 m2

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas a ser apuradas.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência a registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:33:45

Código de controle da certidão: 7C4FAC0C.7F08.4BC2

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br/>



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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 8105 0104908-69
Regime de utilização: Ocupação
CPF/CNPJ: 83.720.144/0001-40
Responsável Atual: ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N
Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Características técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total do Terreno: 46.159,72 m2

Área Total da União: 9.759,06 m2

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data de emissão: 24/02/2021 Hora de emissão: 10:31:46

Código de controle da certidão: C6A4.3E86.BC9B.D47A

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do
Imóvel

Número do RIP: 8105 8104908-69
Regime de utilização: Ocupação

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N
Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:28:40

Código de controle da certidão: 722C.3E79.C1A1.1C10

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

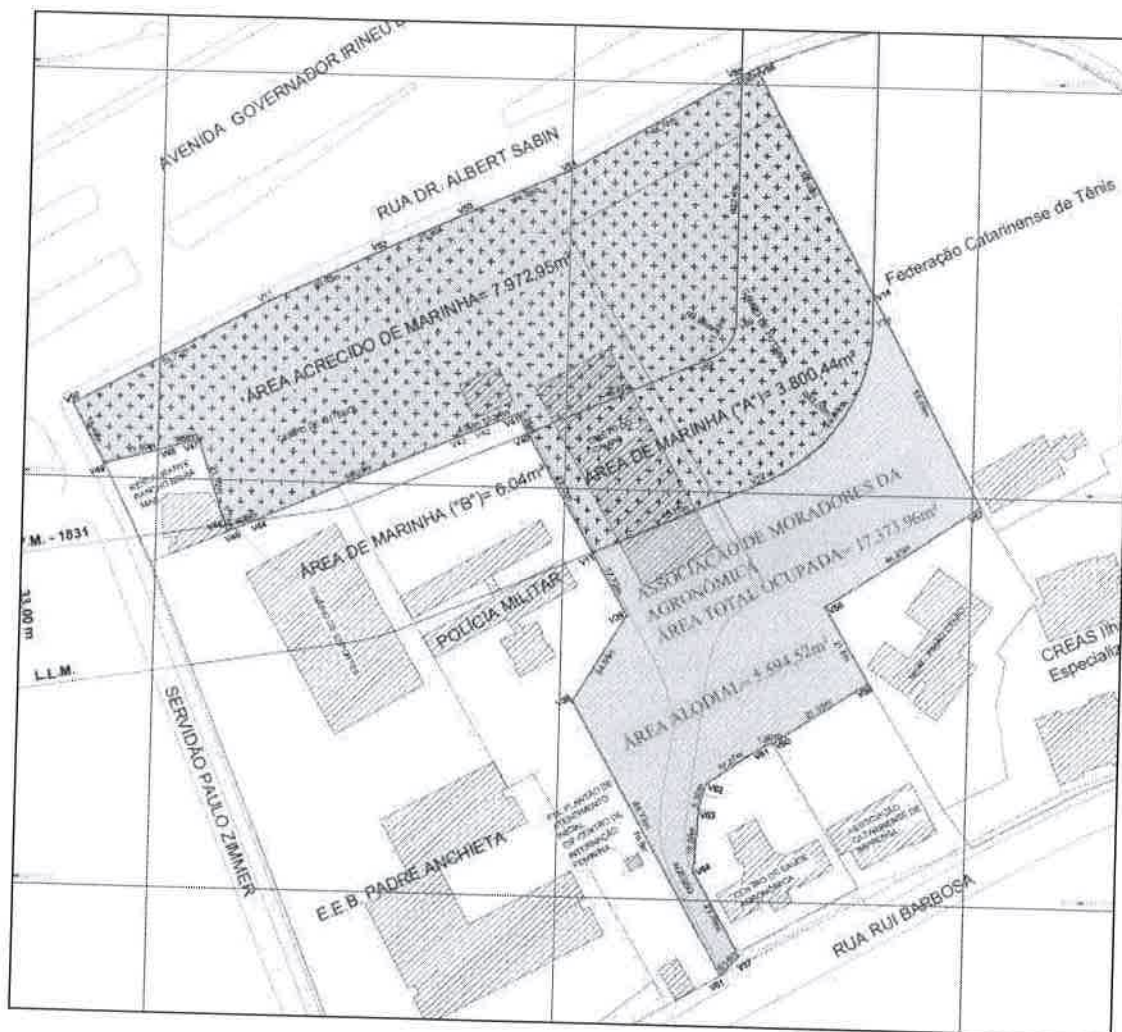
ANEXO III – CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A
PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA
DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021;

		Prefeitura Municipal de Florianópolis Secretaria Municipal da Fazenda Diretoria de Sistemas de Receitas e Tributos Municipais Gerência de Receitas e Tributos Municipais	
CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021			
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Inscrição Imobiliária:	45.68.020.0300.923-187	Bairro:	AGRONOMICA
Localização:	RUA RUI BARBOSA, 713	CEP:	88025301
Complemento:	ASSOC. MORAD. AGRON	Apartamento:	
Lote:		Quadra:	
Edifício / Loteamento:			
SUJEITO PASSIVO			
Titular:	ESTADO DE SANTA CATARINA	CPF/CNPJ:	82.951.229/0001-70
INFORMAÇÕES TERRITORIAIS			
Área territorial total:	5297,33 m²	Área tributável:	165,76 m²
Valor do m²:	R\$ 4.658,93	Alíquota:	0,5 %
Testada principal:	275,29	Profundidade:	137,99
Testada 2:	197,99	Testada 3:	84,06
Testada 4:	348,93	Topografia:	PLANO
Pedologia:	FIRME	Situação na quadra:	ESQUINAMAS UMA FRENTE
Utilização:	SERVIÇO PÚBLICO		
INFORMAÇÕES PREDIAIS			
Área Construída total:	10530,11 m²	Área Construída da Unidade:	115,00 m²
Valor do m²:	R\$ 727,87	Alíquota:	1,0 %
Tipo da edificação:	CASA	Estrutura:	ALVENARIA/CONCRETO
Ano estimado de construção:	2011	Locação:	SOLADA
Cobertura:	LAJE	Vedação:	ALUMÍNIO
Rev. Externo:	REBOCO	Parades:	ALVENARIA
BASE DE CÁLCULO			
Valor Venal Territorial:	R\$ 849.502,72	Valor Venal Predial:	R\$ 56.049,22
Valor Venal Total:	R\$ 905.549,99		
MONTANTE DO TRIBUTOS DEVIDO			
IT:	0,00	IP:	0,00
TCRS:	R\$ 1.090,91	Isento:	MUNE
		IPTU:	0,00
		Tipo de Isenção:	CONST. FEDERAL
1) A presente certidão apresenta os elementos utilizados na determinação da matéria tributável e no cálculo do montante do tributo devido quando do lançamento realizado de ofício no início do ano, sem considerar alterações cadastrais eventualmente ocorridas após o lançamento. 2) A presente certidão não substitui a notificação de lançamento contida no respectivo Edital de Lançamento publicada no Diário Oficial do Município e/ou enviada ao domicílio fiscal do contribuinte por meio do carnê do IPTU ou documento equivalente. 3) Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.			
Florianópolis, 16 de Fevereiro de 2021 Gerência de Receitas e Tributos Municipais			
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço: http://www.pmf.sc.gov.br/validacao informando o nº do documento 3541851 e código de segurança 062BC03F.			
Assinatura Digital: 06EEC52F753C05F896C3479027DD49C47927A425 Data: 16/02/2021 13:39:44 - Protocolo: 18760358 - Documento: 3541851 Documento autenticado digitalmente			
CEP: 88016-530 - Fone: (48) 3213-5517 Rua Arcebasio Parra, nº. 107, 1º andar, Centro - Florianópolis/SC			



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

ANEXO V- ESPELHO DO GEORREFERENCIAMENTO:





ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br**PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC**

Processo nº SEA 6696/2020

Interessado(a): *Diretoria de Gestão Patrimonial*

EMENTA: Alterações ao Anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências Constitucionalidade e legalidade.

I – Relatório

A Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) encaminhou, para análise e manifestação desta Consultoria Jurídica, alterações efetuadas no anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências (fls. 98/102).

As alterações foram efetuadas a partir da análise das considerações apresentadas pela Gerência de Mensagens e Atos Legislativos da Casa Civil, na Informação nº 004/CC-DIAL-GEMAT.

É o breve relatório.

II – Fundamentação

Inicialmente, destaca-se que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos documentais que constam dos autos do processo administrativo em epígrafe. Isso porque incumbe a este órgão prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, em especial no que concerne ao controle de legalidade dos atos praticados no âmbito da

PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Administração, não lhe competindo adentrar nos aspectos de conveniência e oportunidade, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Dito isso, passa-se à análise do caso.

Nos moldes do estatuído no art. 7º, VII, alíneas “a”, “b” e “c” do Decreto estadual n.º 2.382, de 2014, compete a esta Consultoria Jurídica a elaboração de parecer analítico, fundamentado e conclusivo, acerca da constitucionalidade, legalidade e regularidade formal dos anteprojetos de lei.

Na hipótese, cuida-se da análise das alterações propostas pela Diretoria de Gestão Patrimonial desta Pasta ao anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Foram alterados os seguintes dispositivos em relação à minuta de fls. 75/79:

1- Acréscimo do parágrafo primeiro ao art. 2º, nos seguintes termos:

Art.2º

§1º A alienação de imóveis de que trata esta Lei tem por finalidade a otimização da gestão dos ativos patrimoniais do Estado e a redução de gastos com a manutenção de imóveis que se encontram sem destinação específica.

A inclusão decorre de solicitação da DIAL/GEMAT de inserção, no art. 2º da minuta, de dispositivo que trate da finalidade da alienação, como ordena o *caput*, do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 1993.

Neste sentido, a DGPA informou que o acréscimo do § 1º ao dispositivo aclara a finalidade pretendida pelo Estado com a criação do Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis.

PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojura@sea.sc.gov.br

Muito embora se compreenda que a justificativa para alienação dos bens já esteja contida no art. 1º da minuta, bem como na exposição de motivos, que serve para justificar a proposição, por se tratar de documento que expõe os argumentos que demonstram a necessidade e os benefícios da proposição; em atendimento à solicitação da DIAL/GEMAT, foi acrescida à minuta do projeto de lei justificativa para alienação dos bens.

Ressalta-se que a justificativa deve sempre ser pautada no atendimento ao interesse público. Neste particular, importa esclarecer que a constatação da existência do interesse público, o qual precede à realização do anteprojeto, é tarefa legalmente atribuída ao Administrador Público, que deve adotar a solução mais adequada à satisfação da finalidade almejada.

Visto isso, não se vislumbra óbice legal à alteração proposta, já que a sob a ótica da legalidade e constitucionalidade, a justificativa coaduna-se ao princípio constitucional da eficiência.

2 – O §3º, do art. 2º, da antiga minuta, corresponderá ao §4º da alteração proposta, em razão da inclusão do § 1º acima citado, com a seguinte alteração:

§4º Fica dispensada a realização de licitação para permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, conforme preconiza o art. 17, I, “c”, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

A alteração decorre de questionamento da DIAL/GEMAT sobre a legalidade do § 3º, do art. 2º da minuta, uma vez que o art. 24 da Lei federal nº 8.666, de 1993, estabelece hipóteses em que a licitação é dispensável (utilização facultativa), o que difere de ser dispensada (não utilização em qualquer caso), cujas hipóteses constam dos incisos I e II do *caput* do art. 17 da referida Lei federal.

A DGPA justificou que o dispositivo trata de cópia literal da Lei nº 8.666/1993, e portanto, não entende por necessária a manifestação sobre a legalidade deste item. Contudo, para melhor elucidação do que se pretende, incluiu o art. 17, I, “c” da citada Lei.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



A alienação de bens imóveis públicos é disciplinada pela Lei nº 8.666/93, que trata da permuta no seu art. 17, inciso I, alínea c:

Art.17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, **dispensada** esta nos seguintes casos:

(...)

c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;

Assim, a lei de licitações, de fato, criou um hipótese de licitação dispensada (e não dispensável), no caso de permuta de imóvel público por outro que atenda aos requisitos do art. 24, X , da Lei nº 8.666/93.

Todavia, a eficácia da alínea c, do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666/93 foi suspensa liminarmente pela ADIN nº 927-3:

EMENTA: CONSTITUCIONAL. LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO ADMINISTRATIVA. Lei n. 8.666, de 21.06.93. I. - Interpretação conforme dada ao art. 17, I, "b" (doação de bem imóvel) e art. 17, II, "b" (permuta de bem móvel), para esclarecer que a vedação tem aplicação no âmbito da União Federal, apenas. Idêntico entendimento em relação ao art. 17, I, "c" e par. 1. do art. 17. Vencido o Relator, nesta parte. II. - Cautelar deferida, em parte.

Percebe-se que com esta decisão os Estados e Municípios não terão mais a obrigatoriedade de observar o que determina a alínea "c" do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666/92, para permutar imóveis de sua propriedade. O dispositivo passou a ter aplicação apenas no âmbito federal.

Assim, diante da suspensão, e conforme mencionado no Parecer COJUR nº 671/2020/COJUR/SEA/SC, que os estados têm competência para legislar sobre seus bens, já que o Estado brasileiro adotou a forma federativa de Estado, caracterizado pela

PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br

descentralização política do poder e autonomia dos entes conformadores da federação, nada impede que o Estado de Santa Catarina estabeleça hipótese de licitação dispensada para realização de permuta, nos moldes da Lei nº 8.666/93, sendo necessária tal regulamentação por lei estadual, haja vista que o dispositivo federal não é aplicável ao Estado de Santa Catarina.

Vale lembrar que os Estados detêm competência suplementar para legislar sobre licitação, bem como inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades (§ 3º, art. 25 da Lei nº 8.666/93).

Assim, como a aplicação do o art. 17, I, “c”, da Lei nº 8.666, de 1993, está suspensa no âmbito estadual, entende-se desnecessária a alteração proposta de remissão à lei nº 8.666/93.

Outrossim, tendo em vista possível revogação da Lei nº 8.666/93, visto que em 12/03/2021 foi remetido à sanção Projeto de Lei nº 4253, de 2020, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as administrações públicas, sugere-se que não haja remissão no projeto de lei estadual à dispositivo de lei que, muito provavelmente, será revogada em breve.

Sugere-se que se proceda à alteração do texto de modo a excluir menção expressa a dispositivos da lei nº 8.666/93, com por exemplo:

Fica dispensada a realização de licitação no caso de permuta por imóvel que atenda às finalidades precípua da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado e que a diferença apurada não ultrapasse metade do valor do imóvel que será ofertado pelo Estado de Santa Catarina, quando houver necessidade torna pelo Estado de Santa Catarina.

A sugestão pauta-se no art. 75, I, alínea “c”, do projeto de lei do nº 4253, de 2020, que prevê regra semelhante apenas para a União, o que, a nosso ver, demonstra que tal dispositivo, de fato, não se aplicará aos estados da federação, *in verbis*:



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Art. 75. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – quando imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, admitida a dispensa de licitação nos casos de:

[...]

c) permuta por outros imóveis que atenda aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a troca de valores, sempre que for o caso;

3 – Alteração do parágrafo sexto do artigo quinto, nos seguintes termos:

§6º O preço mínimo de venda será fixa do com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Secretaria de Estado da Administração, ou nos termos do art. 9º desta Lei, cuja validade será de no máximo 1 (um) ano;

A alteração decorre de solicitação de questionamento da DIAL/GEMAT se a remissão correta seria ao art. 9º, e não ao art. 8º.

A DGPA informou que em razão de equívoco da minuta, ocorreu a troca de dispositivos, sendo que o correto é remissão ao art. 9.

Por tratar-se de mero erro material, ora reparado, entende-se desnecessária manifestação jurídica sobre referida alteração.

4 – Alteração do art.10, nos seguintes termos:

Art. 10º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009, e os artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980.

A alteração decorre de solicitação da DIAL/GEMAT para que SEA esclareça se a pretendida lei só se aplicará aos imóveis de que trata ou se ela funcionará como norma geral para alienações de imóveis do Estado, uma vez que a proposição possui dispositivos que conflitam com outros da Lei nº 5.704, de 28.5.1980, atual norma geral.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Como exemplo, citou-se o art. 4º: “A alienação será precedida de justificativa, avaliação, decreto autorizativo e, nos casos de venda, de concorrência pública” e o art. 5º “ Nenhum bem imóvel do Estado será alienado por preço inferior ao seu valor atualizado”.

Assim, a DIAL/GEMAT sugeriu que caso se entenda que a lei pretendida será uma nova normal geral para alienações de imóveis, sugere-se à SEA a alteração da Lei nº 5.704, de 1980, tendo em vista que um mesmo objeto não deve ser disciplinado por mais de uma lei, nos termos do inciso IV do § 4º do art. 2º da Lei Complementar nº 589, de 18.1.2013, ainda mais quando há flagrante incompatibilidade entre dispositivos.

A DGPA manifestou-se pela necessidade de revogação dos artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704/1980, diante da incompatibilidade dos dispositivos com a minuta do anteprojeto de lei.

O Art. 4º, da Lei nº 5.704/80 prevê que “a alienação será precedida de justificativa, avaliação, decreto autorizativo e, nos casos de venda, de concorrência pública.”

Muito embora referido dispositivo tenha sido tacitamente revogado pelo *caput* e pelo inciso I, do art. 17, da Lei nº 8.666/93, entende-se que a revogação expressa atende a disposição do § 8º, do art. 2º, da Lei Complementar nº 589, de 2013.

No mesmo norte, opina-se favoravelmente à revogação do art. 5º, da lei nº 5.708/80, visto que contrário ao disposto nos §§ 7º e 8º, do art. 5º, da minuta.

5 - No tocante ao questionamento da DIAL/GEMAT sobre o art. 8º da minuta, que permite a cessão de uso de imóvel do Estado aos outros Poderes do Estado e às entidades da Administração Estadual Indireta, sem a necessidade de autorização legislativa específica, cita-se o contido no Parecer COJUR/SEA:

“Por sua vez, os artigos 1º e 8º do anteprojeto de lei, preveem que alienação e cessão de bens imóveis deverá ser precedida de autorização legislativa específica, com exceção da cessão de bens de imóveis realizada entre os entes do Estado de Santa Catarina, atende ao disposto no § 1º, art. 12 e no inciso XI, do art. 40, ambos da Constituição Estadual, mantendo intacta a função fiscalizadora do



parlamento catarinense, a separação e a harmonia entre os poderes.”

O parecer da Consultoria Jurídica foi referendado pela Procuradoria Geral do Estado, no Parecer nº 581/20-PGE, vejamos:

“Ao seu turno, o art.8º trata da cessão de bens do Estado. Também não vislumbro inconstitucionalidade ou ilegalidades em suas disposições.”

6 - Por fim, salvo engano, observa-se que não consta dos autos a certidão de atualizada dos imóveis matriculados sob nºs 18067, 18068 e 22466 no Registro de Imóveis da Comarca da Biguaçu, cadastrados no SIGEP sob o número 4167 (imóvel 9), nem o laudo de avaliação do imóvel cadastrado no SIGEP sob nº 1391 (imóvel 17).

Assim, em atendimento à diligência da DIAL/GEMAT, sugere-se que estes documentos sejam juntados aos autos.

No mais, ratifica-se o Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC.

III – Conclusão

Diante do exposto, **compreende-se**¹ que as alterações ao anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.

1

¹ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojura@sea.sc.gov.br



Sugere-se, contudo, que os autos sejam encaminhados à DGPA para conhecimento e manifestação quanto à sugestão de alteração constante do item 2, bem como para juntada dos documentos elencados no item 6, ambos deste parecer.

É o parecer, s.m.j.

Florianópolis, 22 de março de 2021.

Ederson Pires

Procurador do Estado de Santa Catarina

Consultor Jurídico.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **KXC217E1**



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



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 22/03/2021 às 14:51:54

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3Ml8yMDIwX0tYQzlxN0Ux> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **KXC217E1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



INFORMAÇÃO Nº 1312/2021

Florianópolis, 22 de março de 2021.

Senhor Diretor,

Em atenção ao Parecer nº 298/2021, exarado pela Consultoria Jurídica desta Secretaria - COJUR/SEA/SC, cumpre informar que esta Diretoria acatou a sugestão disposta no item 2 de alteração do texto da minuta do § 4º do art. 2º, que passa a dispor:

§ 4º Fica dispensada a realização de licitação no caso de permuta por imóvel que atenda às finalidades precípua da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado e que a diferença apurada não ultrapasse metade do valor do imóvel que será ofertado pelo Estado de Santa Catarina, quando houver necessidade torna por este.

Ainda, no que toca ao item 3, juntam-se os Laudos de Avaliação faltantes do imóvel SIGEP 1391 e esclarece-se que as matrículas dos outros imóveis que foram solicitadas constam nos respectivos Laudos de Avaliação já apresentados.

Pelo exposto, s.m.j, sugere-se sejam os autos restituídos à COJUR para devidas providências.

Respeitosamente,

Gabriela Maccari Holthausen

Assistente Técnico

(assinado digitalmente)

De acordo, encaminhe-se à COJUR.

Welliton Saulo da Costa

Diretor de Gestão Patrimonial

(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **MZ607B8Y**

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



GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN (CPF: 084.XXX.739-XX) em 22/03/2021 às 19:02:07
Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/03/2020 - 12:04:32 e válido até 02/03/2120 - 12:04:32.
(Assinatura do sistema)



WELLITON SAULO DA COSTA (CPF: 031.XXX.529-XX) em 22/03/2021 às 19:59:20
Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX01aNjA3QjhZ> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **MZ607B8Y** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



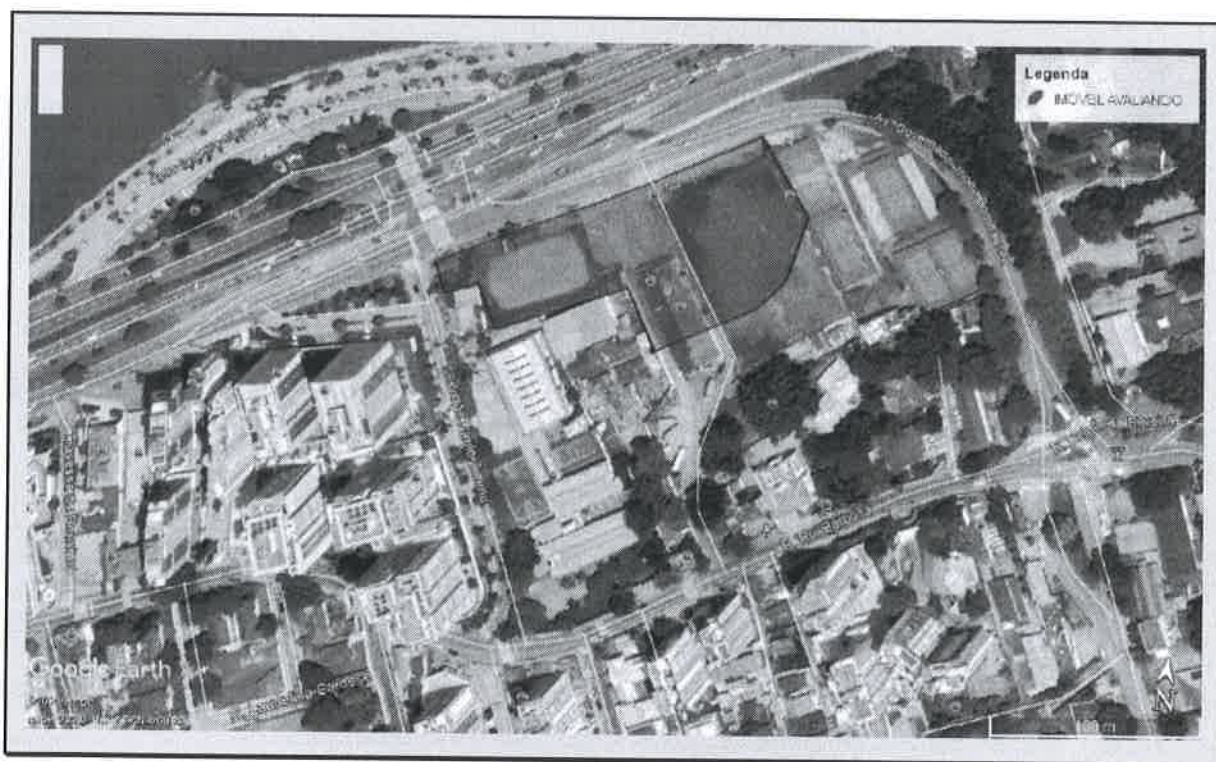
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SIGEP	1391
Imóvel:	Terreno urbano, área de marinha e seus acrescidos com benfeitorias de terceiros em APP – Área de Preservação Permanente.
Matrículas: (S)	RIP: 8105.0104908-69 - Sem matrícula. RIP: 8105.0002401-26 - Matrícula 10.640 – 1º Of. RI de Florianópolis (SC). Rua Rui Barbosa, 713, Bairro Agrônômica – Florianópolis (SC).
Endereço:	
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de mercado potencial do imóvel em tela.
Valor Adotado:	R\$ 103.000.000,00 (Cento e três milhões de reais)

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 1-59



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

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

25 de fevereiro de 2021.

DATA DA VISTORIA:

23 de fevereiro de 2021.

OBJETO:

Terreno urbano constituído de área de marinha e seus acréscidos, possuindo 02 (duas) áreas distintas, uma de 3.329,08 m² e outra de 8.450,36 m², perfazendo uma área total de 11.779,44 m², com benfeitorias de terceiros, localizado no Bairro Agrônômica, esquina com a Rua Blvd. Paulo Zimmer e a Rua Dr. Albert Sabin, cujo registro se encontra arquivado no 1º Ofício de R.I. da Comarca de Florianópolis sob o nº 10.640 e RIP (Registro Imobiliário Patrimonial) nº 81050002401-26 sendo a primeira área e RIP de nº 81050104908-69 sendo a segunda área, sem matrícula.

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado potencial para fins de processos de alienações e regularizações imobiliárias cartoriais.

METODOLOGIAS E ESPECIFICAÇÕES:

Comparativo Direto de Dados de Mercado.

- Grau de fundamentação: GRAU II.
- Grau de Precisão: GRAU III.

LOCALIZAÇÃO:

Rua Rui Barbosa, 713, Bairro Agrônômica.

ÁREA (S):

Considerada a área levantada:

Área Total da Matrícula e RIP (S): 11.779,44 m²

Área a Ser Doad Total: 3.926,48m²

Área Considerada na Avaliação: 7.852,96 m²

DOCUMENTAÇÃO:

Matrícula 10.640; Certidões Ônus e Ações; Certidão de Lançamento de IPTU e TCRS - 2021; Consulta de Viabilidade de Construção; Certidões SPU (SC).

MERCADO:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 83.204.368,16

Estimado: R\$ 93.221.443,59

Máximo: R\$ 103.238.575,36 (Adotado)



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

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

- **Proprietário:** União Federal – CNPJ: 26.994.558/0001-23
- **Foreiro** do RIP 8105.0002401-26: Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76. (Secretaria da Fazenda CNPJ: 82.951.310/0006-60, conforme certidão anexa a esse laudo de avaliação).
- **Ocupante** do RIP 8105.0104908-69: Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76. (Secretaria da Indústria e Comércio CNPJ: 83.720.144/0001-40, conforme certidão anexa a esse laudo de avaliação).

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: 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, bem como juntada em processo de desmembramento e retificação de área, sendo determinada sua avaliação pelo Coordenadoria de Atividades de Engenharia e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

*Laudo de Avaliação Aren de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 3-59*



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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. Terreno

Terreno urbano constituído de área de marinha e seus acrescidos, possuindo 02 (duas) áreas distintas, uma de 3.329,08 m² e outra de 8.450,36 m², perfazendo uma área total de 11.779,44 m², com benfeitorias de terceiros, localizado no Bairro a Agrônômica de esquina com Boulevard Paulo Zimmer e a Rua Dr. Albert Sabin, cujo registro se encontra arquivado no 1º Ofício de RI da Comarca de Florianópolis sob o nº 10.640 e Registro Imobiliário Patrimonial de nº 81050002401-26 sendo a primeira área e RIP de nº 81050104908-69 sendo a segunda área, sem matrícula.

Apresenta relevo plano em toda a sua superfície, localizado em esquina, pedologia firme e geometria poligonal; possui sua dimensão maior voltada para a rua Dr. Albert Sabin, rua paralela à Avenida Beira Mar Norte.

5.2. Benfeitorias

O imóvel objeto da avaliação é constituído de uma benfeitoria utilizada pela Associação dos Moradores da Agrônômica (AMA), sendo uma edificação em alvenaria de 115,00 m². Todavia para esta avaliação não será contabilizada por não fazer parte do patrimônio do Estado de Santa Catarina.

5.3. Caracterização da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido na região do bairro Agrônômica, localizado na Beira Mar Norte, um dos locais mais valorizados do sul do Brasil, talvez seja o último terreno livre de grandes dimensões de frente para o mar ainda livre para construção ou incorporação. O entorno do imóvel possui regiões predominantemente residenciais, serviços públicos, comerciais e de serviços.

Apresenta o zoneamento como sendo Área Comunitária Institucional - ACI, apesar de existirem regiões próximas com zoneamento definido como Área Residencial Mista – ARM (caracterizada pela predominância de uso residencial complementada por uso comercial e de

Lauda de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 4-59



Diretoria de Gestão Patrimonial

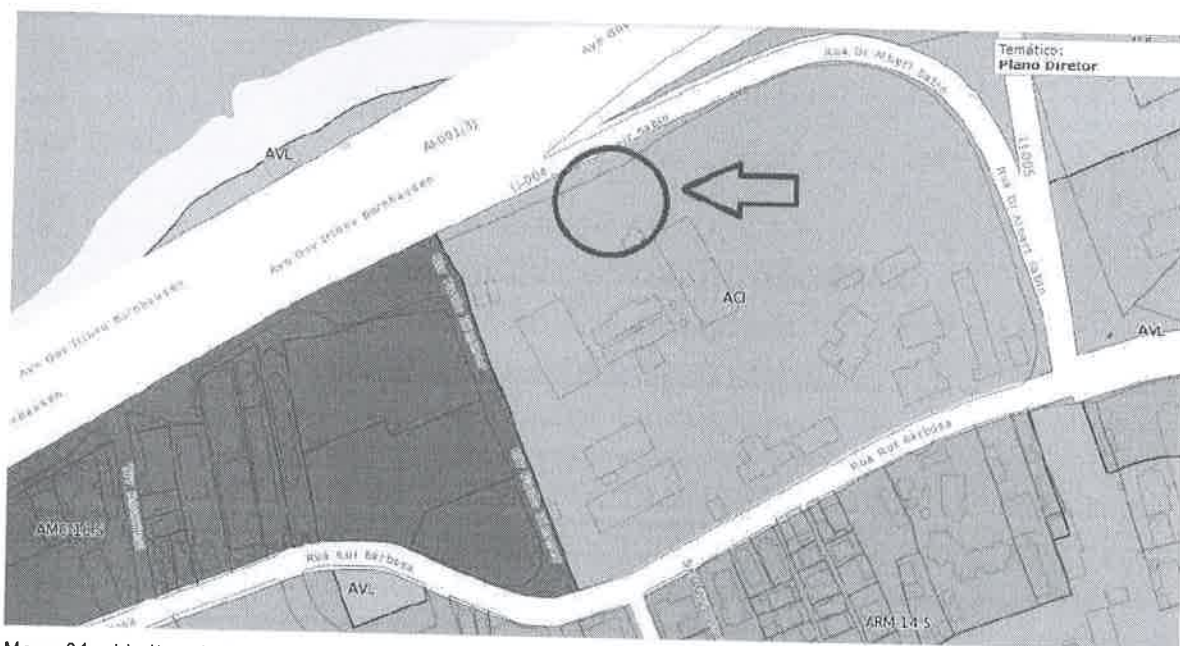
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

serviços) e também de Área Mista Central – AMC (caracterizada pela alta densidade e também pelo uso residencial, de serviços e de comércio).

A região é dotada de todas as condições de infraestrutura urbana, tais como: pavimentação, água tratada, rede coletora de esgoto, energia elétrica, rede de internet de fibra ótica, tv a cabo, recolhimento de lixo e telefonia fixa.



Mapa 01 - Limites do imóvel avaliando sobre zoneamento (Lei 482/2014).

Fonte: Mapa de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Florianópolis. (<http://geo.pmf.sc.gov.br/>)

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:

- 1) Matrícula de nº 10.640 Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis RIP 81050104908-69 – Regime de utilização: Ocupação;
- 2) RIP 81050002401-26 – Regime de utilização: Aforamento,
- 3) Certidão de situação de aforamento/ocupação, certidão de inteiro teor do imóvel, certidão negativa de débitos patrimoniais do imóvel, todas obtidas atualizadas no site da SPU de Santa Catarina, de ambas as RIP (S);
- 4) Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada no dia 23 e 25 de fevereiro de 2021;

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrecidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 – 5-59





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



- 5) Decreto Le nº 9.760 de 15 de setembro de 1945, que dispõe sobre os bens de imóveis da União e dá outras providências;
- 6) Lei Complementar Nº 482, de 17 de janeiro DE 2014, que institui o Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão;
- 7) Instrução normativa de nº 04 de 14 de agosto de 2018, que trata sobre a taxa de ocupação e laudêmio;
- 8) Levantamento planimétrico e georreferenciamento dos terrenos;
- 9) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, sistema de abastecimento d'água, sistema de esgotamento sanitário, telefonia fixa, sistema viário e outros;
- 10) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- 11) Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários) conforme consta na planilha de elementos amostrais em anexo VI.

7. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

7.1. Conceitos utilizados no Laudo:

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

A NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.5:

"Avaliação de bens e 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, 7.2.2, 7.2.3 e 7.3.2 a aludida norma 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. "



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

"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".

"Método Involutivo: identifica o valor 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 do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis e comercialização do produto".

O Decreto-Lei Nº 9.760, DE 5 de setembro de 1946, em seu artigo 1º, 2º e 3º diz:

"Art. 1º Incluem-se entre os bens imóveis da União: a) os terrenos de marinha e seus acrescidos..."

"Art. 2º São **terrenos de marinha**, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:

"Art. 3º São **terrenos acrescidos de marinha** os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha. "

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:

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

II. A área do terreno que consta no registro do imóvel difere da área obtida no levantamento planimétrico atual realizado pelos técnicos em agrimensura da Secretaria de Estado da Administração. No presente laudo de avaliações, **foi considerada a área levantada do terreno**, conforme informações obtidas do georreferenciamento.

III. Esta avaliação é baseada em um cenário **de valor provável para o imóvel**, caso for superado as restrições ambientais por via judicial ou alteração do zoneamento do Plano Diretor, tendo em vista a existência de situações concretas no município, em que se conseguiu superar a insegurança jurídica e maximizar o potencial de ocupação de áreas com restrições ambientais;

*Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 7-59*



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

IV. Uma vez que o imóvel não possui as edificações averbadas em matrícula e que as existentes no terreno pertencem a terceiros, não foram contabilizadas na presente avaliação;

V. As verificações referentes a potenciais construtivos na região em estudo puderam ser satisfatoriamente obtidas através do mapa de geoprocessamento, disponível em <http://geo.pmf.sc.gov.br/> (ver planta em anexo) e do Plano Diretor do Município de Florianópolis (Lei Municipal nº 482 de 17 de janeiro de 2014);

VI. Para a apuração do valor do imóvel em tela foi utilizado o zoneamento da área adjacente ao terreno, uma vez que poderá ser modificado o uso e ocupação do solo na possibilidade de inexistirem os motivos que se determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional de acordo com o artigo 55 da Lei Municipal de nº 482 de 17 de janeiro de 2014;

VII. Vale ressaltar que é imperativa a **alteração do zoneamento** municipal para a viabilidade de exploração econômica imobiliária, bem como a **Outorga da SPU** de Santa Catarina autorizando construções ou incorporações, pois toda a área se encontra localizada em terrenos de marinha e acrescidos;

VIII. Caso haja transferência de titularidade dos imóveis, deverá ser emitida **Certidão Autorizativa - CAT** e, após a conclusão da transação, a SPU precisa ser informada em até 60 dias, **sob pena de multa**, nos termos da legislação vigente.

IX. Com o exposto acima, **deverá ser verificada a hipótese em que haverá ou não a ocorrência de laudêmio**, que é um percentual sobre o valor venal ou da transação do imóvel a ser pago quando ocorre uma transação onerosa com escritura definitiva dos direitos de ocupação, ou aforamento de terrenos da União.

X. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Acerca da situação econômica do mercado é possível verificar que o ramo imobiliário possui boas expectativas de crescimento, contudo diante da crise econômica decorrente, em grande parte, da pandemia da COVID-19 a possibilidade de melhora se encontra a um horizonte um distante.



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

Diante disso, temos o seguinte panorama do mercado:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS:

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 as 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.

Lauda de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 9-59



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 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 convencionais e científicas adotadas pela Engenharia de Avaliações.

Foram realizados testes com o Método Involutivo, que é aquele que identifica o valor do imóvel, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, que nesse caso **usou-se o zoneamento adjacente ao imóvel** para estabelecer um empreendimento imobiliário com duas torres de apartamentos de alto e médio padrão, **todavia a norma e a literatura recomendam sempre a utilização do método comparativo direto de dados de mercado**, sendo o involutivo um método impreciso devido a grande subjetividade existente, às oscilações de taxas econômicas e velocidade das vendas usadas no modelo.

O terreno em questão, conforme zoneamento do município, lei complementar nº 482/2014 que institui o Plano Diretor de Urbanismo de Florianópolis (Anexo VII), possui a seguinte área:

Zoneamento	Área (m²)
(Zoneamento ACI) RIP 81050002401-26 – Área Total	3.329,08
Área Acrescido de Marinha	3.323,04
Área de Marinha	6,04
(Zoneamento ACI) RIP 81050104908-69 – Área Total	8.450,36
Área Acrescido de Marinha	4.649,92
Área de Marinha	3.800,44

O Plano Diretor do Município de Florianópolis conceitua em seu Artigo nº 42:

“Área Comunitária Institucional (ACI) - são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem-estar da população”.

A lei nº 482/2014 estabelece ainda que em sua seção de uso de solo nos artigos 52 a 56, a conceituação de ACI – Área Comunitária Institucional:



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

"Art. 52. As Áreas Comunitárias Institucionais são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento dos demais serviços urbanos."

"Art. 53. As Áreas Comunitárias Institucionais serão classificadas e localizadas em planos setoriais elaborados pelo órgão municipal de planejamento urbano e setores afins, aprovados por Lei Complementar."

"Art. 54. Os limites de ocupações das Áreas Comunitárias Institucionais são os definidos pelo zoneamento adjacentes, ou por estudo específico realizado pelo IPUF."

"Art. 55. Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional, pelo menos um terço de sua área será doado ao município para uso público, destinada como Área Comunitária Institucional, definida pelo órgão municipal de planejamento urbano conforme a demanda urbana de maior carência."

"Art. 56. As torres e equipamentos complementares de comunicação e segurança serão regidos por Lei própria que atente para possíveis efeitos dessas instalações sobre a saúde humana. Até a edição de lei própria poderão ser licenciados nos pontos recomendados pelas normas técnicas específicas, respeitados os limites das residências e locais de trabalho, e atendidos os índices de ruídos na vizinhança, e desde que haja anuência do IPUF, sem prejuízo das demais aprovações eventualmente necessárias."

Além de possuir o zoneamento como ACI, todo o imóvel constitui área de marinha e seus acrescidos. Com isso o código de zoneamento municipal diz ainda que essas áreas são Áreas de Preservação Permanente (APP), portanto **non aedificandi**, ou seja, não possui ocupação e uso, conforme o capítulo VII, art. 120.

*"Art. 120. Os terrenos de marinha são **non aedificandi**, ressalvados os usos públicos necessários e as seguintes exceções..."*

Todavia há possibilidades de reversão dessa situação em Florianópolis, a exemplo do Resort Il Campanário em Jurerê Internacional e a do Shopping Iguatemi no Bairro Santa Mônica, quando mostrou capacidade de superar essas dificuldades e inseguranças jurídicas que envolvem um zoneamento mais restritivo de imóveis por questões ambientais, e concretizar a construção de empreendimentos de alta lucratividade nessas áreas.



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 zoneamento da área próxima ao terreno avaliando é a Área Mista Central (AMC-16.5) que poderá ser destinada ao uso de moradias com até 12 (doze) pavimentos, índice de aproveitamento de 5,36 e taxa de ocupação de 50%, conforme mapa de geoprocessamento disponibilizado pelo ente municipal.

Baseado nas informações acima, para a obtenção do valor potencial do terreno, foi feita as seguintes considerações:

1) Admitiu-se que a área em ACI será posteriormente alterada para o zoneamento adjacente. Com isso, um terço da área deverá ser doado ao município. Além disso, conforme mapa de geoprocessamento, os zoneamentos adjacentes possíveis seriam AMC-16.5 e ARM-14.5. Considerando um cenário futuro mais otimista, foi estabelecida para esse laudo de avaliação a alteração posterior da área de ACI para o zoneamento AMC-16.5;

2) Além disso, será considerada uma possível Outorga de Construção emitida pela SPU para o uso econômico de empreendimentos imobiliários do imóvel;

10.1 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 13 (treze dados) ao todo. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 02 (duas) variáveis independentes e 01 (uma) variável dependente, conforme abaixo:

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 útil do terreno, uma vez que foi verificada a linearidade da variável que quanto maior a área do terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado;



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

2. **Setor Urbano:** Variável qualitativa do tipo código alocado crescente dividido em três setores distintos de valorização, sendo eles; ruim (1,0), normal (2,0) e boa (3).

Foram testadas outras variáveis, como a distância ao polo de valorização, mas foi abandonada por apresentar significância elevada ou situação de multicolinearidade.

10.2 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653/2011, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = -1578,7765	490,7070	-2252,1167	-905,4363
Setor	b2 = 5421,0996	523,1171	4703,2867	6138,9124

Tabela 01 – Intervalo de Confiança.

10.3 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9565$ 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.

10.4 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,9149$ evidencia que a equação encontrada explica 91,49% da variação dos desvios em relação à média, sendo 8,51%



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

atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

10.5 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 $4,5 \times 10^{-4}\%$ 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 2% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau II.

10.6 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: $t(\text{crítico}) = 1,3722$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	-3,347	0,7%	Sim
Setor	b2	10,78	$8,0 \times 10^{-5}\%$	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%



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

Coeficiente t de Student: t (crítico) = 0,8791

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	-3,217	0,5%
Setor	b2	10,36	5,7x10 ⁻⁶ %

Tabela 03 – Teste Unicaudal

10.7 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.**

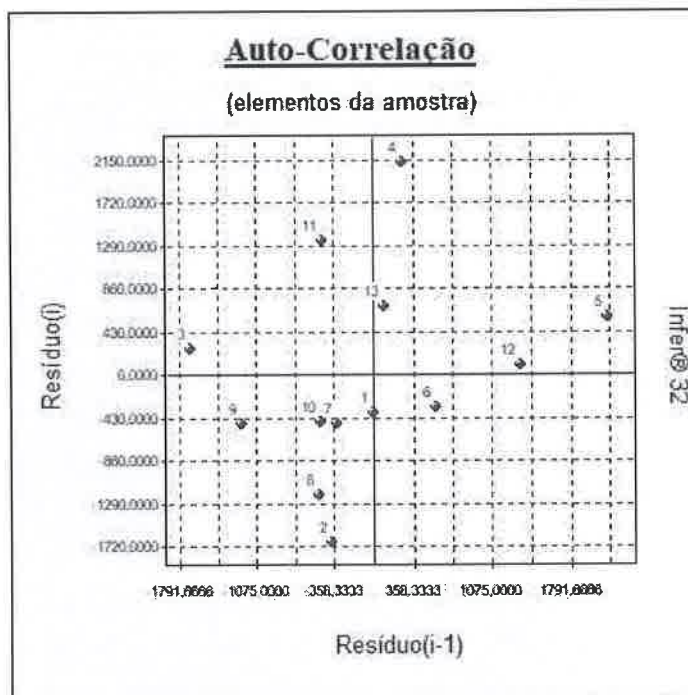


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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



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

10.8 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 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,31 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

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:



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

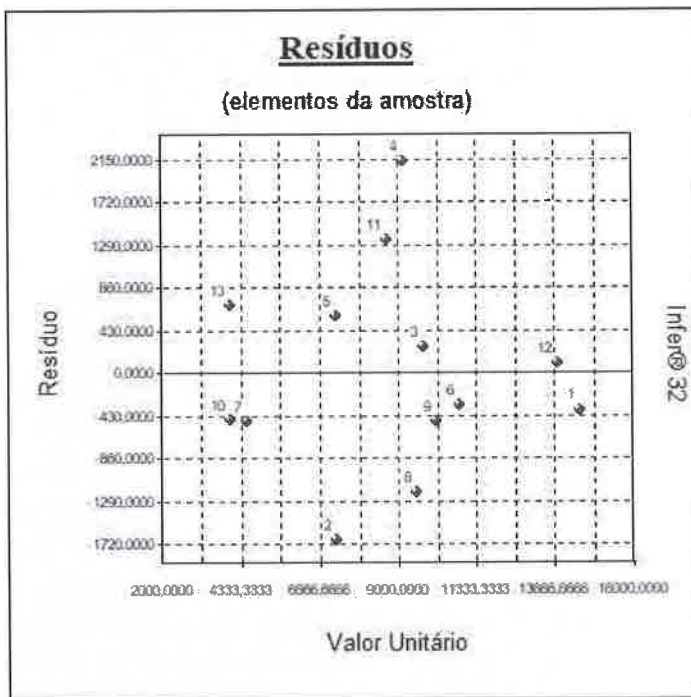


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

9.11 Linearidade:

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



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

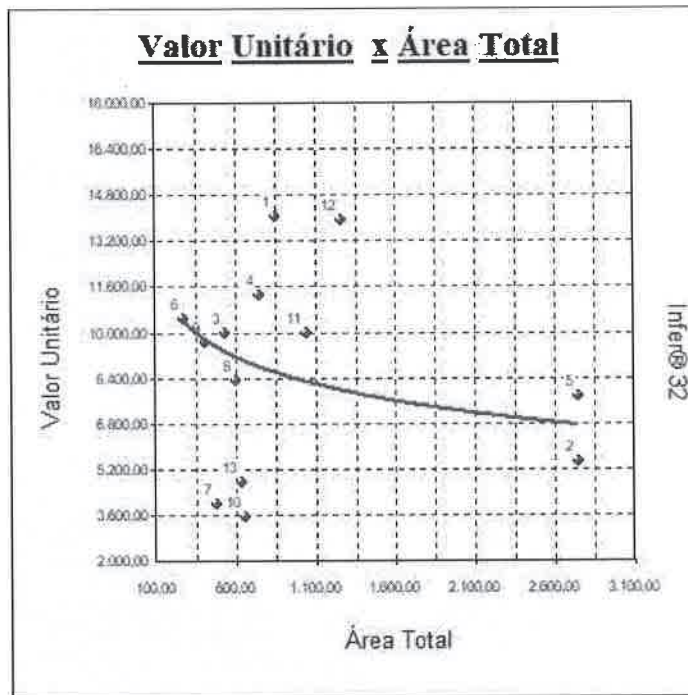


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno

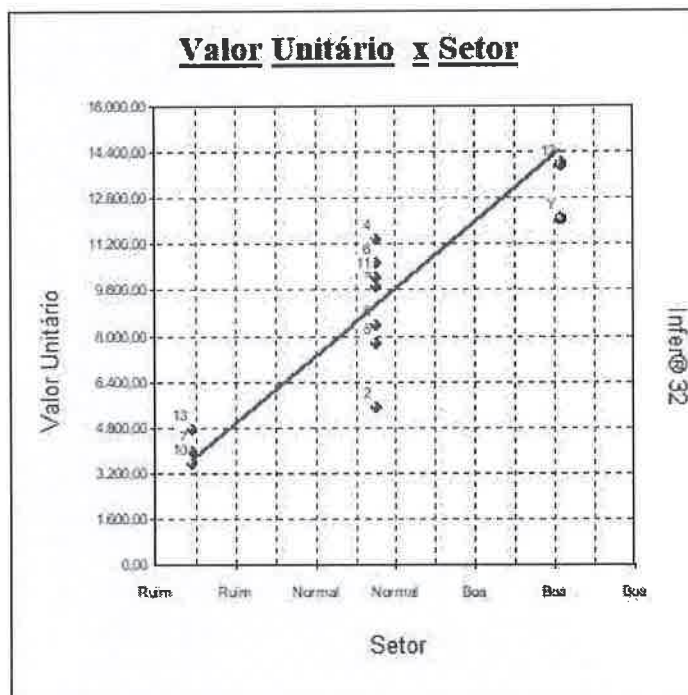


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Setor urbano



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

10.11 Intervalos de Confiança:

Foi realizado um único modelo para as duas áreas distintas, resultando em valores unitários diferentes para que se pudessem satisfazer os critérios de extrapolação, com isso, para fins didáticos, foram somadas as duas áreas, bem como os valores totais de cada área, considerando os valores mínimos e máximos e em seguida dividiu-se pela área total somada obtendo um valor unitário único.

Áreas	Valor unitário das áreas R\$	Tipo	Área Útil	Valor Total Obtido
RIP: 8105.0002401-26	10.075,38	Min.	5.633,57	R\$ 56.760.358,51
	11.465,94	Méd.		R\$ 64.594.175,61
	12.856,51	Max.		R\$ 72.428.049,04
RIP: 8105.0104908-69	11.914,99	Min.	2.219,39	R\$ 26.444.009,66
	12.898,71	Méd.		R\$ 28.627.267,99
	13.882,43	Max.		R\$ 30.810.526,32

Soma das Áreas Úteis	Soma dos Valores Totais	Valor Unitário Obtido
7.852,96	R\$ 83.204.368,16	10.595,29
	R\$ 93.221.443,59	11.870,87
	R\$ 103.238.575,36	13.146,45

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 útil total de 7.852,96 m², localizado na Beira Mar Norte em Florianópolis (SC):

Imóvel avaliando:

• Área Útil m² _____ = 7.852,96 m²



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

• Setor _____ = Boa

Mínimo: R\$ 10.595,29 /m² x 7.852,96 m² = R\$ R\$ 83.204.368,16

Estimado: R\$ 11.870,87/m² x 7.852,96 m² = R\$ R\$ 93.221.443,59 Amplitude (21,00%)

Máximo: R\$ 13.146,45 /m² x 7.852,96 m² = R\$ 103.238.575,36

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:

- Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;
- Ao campo de arbitrio.

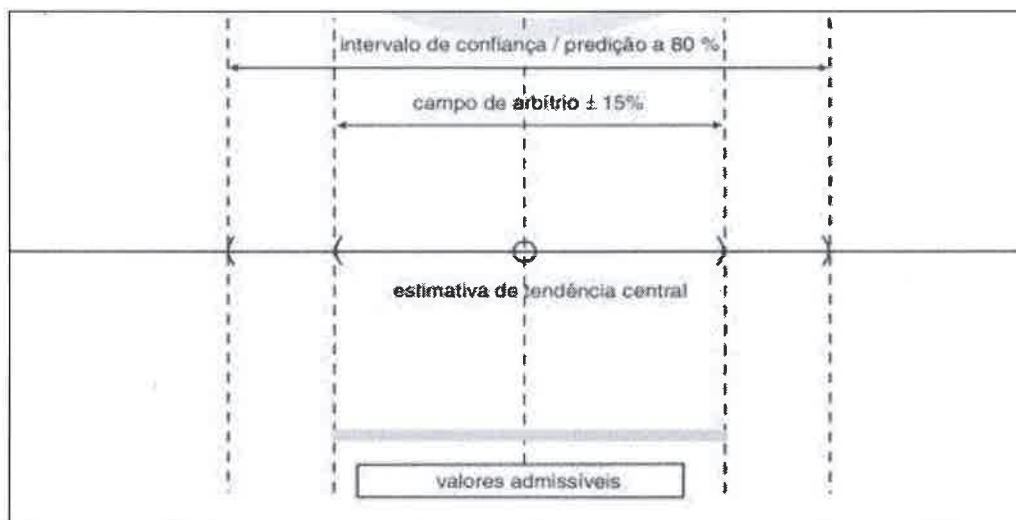


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

"O campo de arbitrio 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

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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.

Valores para o campo de arbítrio:

Mínimo: R\$93.221.443,59 x 0,85 = R\$ 79.238.227,05;

Estimado: R\$93.221.443,59 (Amplitude 30 %) (Campo de Arbítrio +-15%)

Máximo: R\$93.221.443,59 x 1,15 = R\$ 107.204.660,13.

O terreno urbano, objeto desse laudo, encontra-se em uma área de supervalorização, sendo o último terreno livre com vista direta para o mar e com grande potencial para incorporação imobiliária de alto padrão.

A partir desse exposto e objetivando que essas características de uso e ocupação do terreno pudessem ser satisfatoriamente levadas em consideração na formação do valor de mercado do imóvel, foi adotado para a presente avaliação, o valor máximo do modelo de inferência estatística que é de R\$ 13.146,45 /m² que multiplicado pela área de 7.852,96 m² resulta em um valor total de R\$ 103.238.575,36.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

A área utilizada no modelo de inferência estatística foi calculada desconsiderando a área que será doada ao ente municipal, conforme o art. 55 da Lei Municipal nº 482 de 17 de janeiro de 2014, que estabelece um terço da área total do terreno.

- Área total do terreno: 11.779,44 m²
- Área a ser doada ao município (1/3): 3.926,48 m²
- Área Útil Avalianda: 7.852,96 m²

Sendo:

- Área do RIP: 81050002401-26:
 - Área total: 3.329,08 m²



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 Área a ser doada ao município (1/3): 1.109,69 m²

o Área Útil: 2.219,39 m²

• Área do RIP: 81050104908-69:

o Área total: 8.450,36 m²

o Área a ser doada ao município (1/3): 2.816,79 m²

o Área Útil: 5.633,57 m²

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno foi obtido por meio da utilização do Valor Máximo encontrado através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R\$ 13.146,45 /m², multiplicado pela área útil de 7.852,96 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

$$VT = 13.146,45 \text{ R\$/m}^2 \times 7.852,96 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 103.238.575,36.$$

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 103.000.000,00 (Cento e três milhões de 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.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E ENQUADRAMENTO BLOGLAL DO LAUDO:

LEI Nº 1.234/2010, DE 12 DE ABRIL DE 2010, DO ESTADO DE SANTA CATARINA, QUE INSTITUI O SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E DETERMINA A CRIAÇÃO DE UM COMITÊ DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (CAI).

Fevereiro de 2021 - 22-59



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 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:

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 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	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	2

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC),
 Fevereiro de 2021 - 23-59



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

			calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	
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%	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					14
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1, 2, 3, 4, 5, 6.		GRAU II

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
Ítens 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

12.2 Grau de precisão:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 21,00 % do valor médio, se enquadrando no 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\$ 10.595,29/m²;



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

- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 13.146,45/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 11.870,87/m².

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(13.146,45 - 10.595,29)}{11.870,87} \times 100\% = 21,00 \%$

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%, então se atingiu o grau III na precisão da estimativa de valor.



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

13. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II – Matrículas e Certidões da SPU;

ANEXO III – Certidão de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU - e da Taxa De Coleta De Resíduos Sólidos - TCRS - exercício de 2021;

ANEXO IV – Certidão Cadastral Para Fins Gerais;

ANEXO V – Espelho do georreferenciamento;

ANEXO VI – Pesquisa de Terrenos de referência;

ANEXO VII – Consulta de viabilidade de construção PMF;

ANEXO VIII – Modelo de inferência estatística (Infer. 32);

Florianópolis, 25 de fevereiro de 2021.

Eng. Robson Júnior Pereira Peres

Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0

Mat. 01.611.361-3

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1

Mat. 01.611.074-6



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



Figura 01 – Campo de Futebol Suíço.



Figura 02 – Esquina da Servidão Paulo Zimmer



Figura 03 – Vista frontal do Direto do Campo.



Figura 04 – Vista da rua Dr. Albert Sabin.



Figura 05 – Campo de futebol suíço.



Figura 06 – Praça ao lado do restaurante.



Figura 07 – Associação dos Moradores da Agrônômica.



Figura 08 – Estacionamento Direto do Campo.



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 – MATRÍCULAS E CERTIDÕES DA SPU



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FOLIS - SC
Oficial Titular: Zolê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@lori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

10.610

Florianópolis, 30 de outubro de 2021.

Imóvel: UM TERRENO de marinha em regime de aforamento, inscrito em matrícula, situado no lado ímpar da rua Rui Barbosa, n° cidade, com área de 7.950,59m², medindo 250,00m de frente para o mar; confrontando nos fundos com propriedade do Estado de SC; no lado leste confronta com propriedade do Estado de SC e no lado oeste com a frente com os edifícios de Serviço, distante 212,72m do Palácio da Assembleia.

Proprietário: União; Força, Força do Estado de SC, representada por Walcyr Alvim, coordenador da administração patrimonial da SGP, brasileiro, casado, e-mercante, domiciliado e residente n° cidade, com OGG nº 22.951.110/000-60, Registro anterior: 810501024/0151 do SPU, Oficial.

Zolê L. Westrupp

Av. 2/10.610, em 21 de junho de 1982. Conforme Termo de Revigoração, expedido pelo SPU/SC, em 06/04/82, n° SC 001-AP, fls. 118, processo nº 098-02171/79, pelo procurador Lauro Luis Linhares, c/o SGT Raul de A. Santos Neto e Delegado do SPU/SC, Carlos Antonio Del Toz, a outorgante - União Federal, outorga a Fundação Catarinense de Bem Estar do Menor - Fucabem, o termo de revigoração do aforamento que passa a ter a seguinte descrição: terreno de marinha forasteiro, com área de 8.769,70m², medindo 16,10m de frente para a via de contorno / norte, por 33,00m de fundos, onde confronta com um serviço, de um lado em 6 lances, medindo o 1º, 6,50m, 2º, 15,80m, 3º, 11,80m, 4º, 13,50m, 5º, 50,50m e o 6º 81,00m, todos confrontando com a via de contorno norte, e no outro lado, também em 6 lances, medindo o 1º, 12,50, 2º, 20,50, 3º, 18,50, 4º, 14,90, 5º, 49,80 e o 6º, 95,00m, todos confrontando com terras alodiais da Fucabem. O terreno está localizado dentro do círculo de 1.320,00m de raio com centro em estabelecimento militar (Hospital Naval - Ministério da Marinha) a dentro da faixa de 100,00m da atual orla marítima; com fundamento legal: Art. 119 - Dec. Lei nº 9.760 de 05/09/46, despacho do Deleg. do SPU/SC, em 06/09/81, em razão da fls. 180 do processo supra citado, aprovado por despacho do Diretor / Geral do SPU de 09/02/82, exarado na fls. 197, do processo supra citado, ficando sujeito ao furo anual de Cr\$ 61.405,00; constando ainda do processo matas e condições. O referido é verdade e dou ff. OFICIAL.

Zolê L. Westrupp

Av. 2/10.610, em 14 de setembro de 1992.

Pela Escritura Pública de Transferência de Bens Imóveis, datada de 26-01-1992, lavrada na fls. 064 do Lf 231, de 4º Ofício de Notas desta Com. tal, Vanda de Souza Gallo; FUNDACÃO CATARINENSE DE BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, em liquidação, portaria nº 2974/91/DA de 04-03-91, publicado no Diário Oficial do Estado em 07-05-91; transfere e imóvel desta matrícula para o GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, OGG nº 22.951.110/000-60, representado neste ato pelo Sargento do Exército de Polícia Militar/DA, José Carlos Quila Marques, nos termos do ART. 42 da Lei 8.243 de 16-04-91; Avaliada em Cr\$ 20.000.000,00. Arrecadou o Furo. O referido é verdade e dou ff. OFICIAL.

Quila Marques

(continua no verso)

Páginas 1/3



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
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: **Zoê Lacerda Westrupp**
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 10.640 - 01 V

AV-04/10.640 em 22 de novembro de 2012.

Título: CERTIDÃO nº. 018/11, de SPH/SC, datada de 27-04-2011, exarado fls. 153/265 do processo nº.: 0986-002178/75 (identificação 9076.048891233) e Memorial Descritivo, datado de 14-04-2011, assinado por Paulo de Oliveira Rez, CREA/SC 18.914-3, apresentados e arquivados neste cartório; o terreno do imóvel desta matrícula, passou a ter a seguinte descrição: **UM TERRENO** situado na Avenida Governador Irineu Bornhausen, Agrônomo, nesta Capital, RIF nº. 8105 0002401-26. **ÁREA DE MARINHA COM AGREGADO** com 6.517,61m² - Frente 84,08m, confrontando com o acesso existente a Av. Gov. Irineu Bornhausen. Lado Direito em 03 segmentos retos 20,47m, 18,94m e 44,41m, totalizando 83,82m, confrontando com a área da União. Lado Esquerdo em 03 segmentos retos 18,58m, 14,00m e 33,90m, totalizando 66,48m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer. Fundos em 03 segmentos retos 43,40m, 12,57m e 28,90m, totalizando 84,87m, confrontando com a área do Estado de Santa Catarina. Protocolo nº 89.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.123 de 24-01-2012. Documentos nº Selo: Isentos. CNDI7854-UX59. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohm - Escrevente* SPH

EM BRANCO

EM BRANCO

Páginas 2/3



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
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 5º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1orl.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art. 41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 10.640.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass. _____

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

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



Páginas 3/3



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
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoé Lacerda Westrupp
Av. Prof Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
-Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

A presente certidão tem validade por 30 dias, a contar da data de sua expedição.
Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:
01 Ato Retificador - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 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



ESTADO DE SANTA CATARINA

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC

Oficial Titular: Zolê Lacerda Westrupp

Av. Prof Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC

Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs

E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel

Número do RIP: 8105 0002401-26
Regime de utilização: Aforamento

Endereço do Imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 88025-000
Cidade: FLORIANÓPOLIS UF: SC

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:35:19

Código de controle da certidão: 86C5.2CA2.9E60.2C86

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://a-spu.planejamento.gov.br>.

atendimentovirtual2.spu.planejamento.gov.br/Emissao/Certidao/Cert_Beta.asp

1/1



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



24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 8105 0002401-26
Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 82.951.310/0006-60
Responsável Atual: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Endereço do imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 88025-000
Cidade: FLORIANÓPOLIS UF: SC

Características técnicas do imóvel

Natureza: Urbano	Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO
Fração Ideal: 1,0000000	Área Total do Terreno: 6.517,61 m2
Área Total da União: 6.517,61 m2	

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:37:15

Código de controle da certidão: 8B6F.AC84.5F31.AA6B

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

24/02/2021

Certidão de Inteiro Teor do imóvel - 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 8105 0002401-26

Regime de utilização: Aforamento

CPF/CNPJ: 02.961.310/0006-60

Responsável Atual: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Endereço do imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N

ACESSO

Bairro: CENTRO CEP: 88025-000

Cidade: FLORIANÓPOLIS, SC

Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total da União: 6.517,61 m²

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Área Total do Terreno: 6.517,61 m²

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA como forseiro do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado existe débito em processo de inscrição na Dívida Ativa da União.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:38:36

Código de controle da certidão: 5454.E90F.68FE.0F75

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br/>

atendimentovirtual2.spu.planejamento.gov.br/Emissao/Certidao/Cert_InteiroTeorImpr.asp

1/1



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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel

Número do RIP: 8105 0104905-69
Regime de utilização: Ocupação

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N
Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:28:40

Código de controle da certidão: 722C.3E79.C1A1.1C10

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.

atendimentovirtual2.spu.planejamento.gov.br/Emissao/Certidao/Cert_Belo.asp

1/1



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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 8106 0104906-69

Regime de utilização: Ocupação

CPF/CNPJ: 83.720.144/0001-40

Responsável Atual: ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N

Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301

Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Características técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total da União: 9.759,06 m2

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Área Total do Terreno: 46.159,72 m2

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:31:46

Código de controle da certidão: C6A4.3E86.BC9B.D47A

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.

atendimentovirtual2.spu.planejamento.gov.br/Emissao/Certidao/Cert_Beta.asp

1/1



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

24/02/2021

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel - 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 8105 0104908-69

Regime de utilização: Ocupação

CPF/CNPJ: 83.720.144/0001-40

Responsável Atual: ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERCIO

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N

Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301

Cidade: FLORIANÓPOLIS, SC

Características Técnicas do Imóvel

Natureza: Urbano

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total da União: 9.759,06 m2

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Área Total do Terreno: 48.159,72 m2

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERCIO como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas a ser apuradas,

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:33:45

Código de controle da certidão: 7C4F.AC0C.7F08.4BC2

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br/>

atendimento:atual2.spu.planejamento.gov.br/Emissoes/Certidao/Cert_InteiroTeorImp.asp

1/1



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 – CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021;

Prefeitura Municipal de Florianópolis Secretaria Municipal da Fazenda Diretoria de Sistemas e Receitas e Tributos Municipais Gerência de Receitas e Tributos Municipais		
CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Inscrição Imobiliária: 45.86.030.0006.005-187		
Localização: RUA RUI BARBOSA, 713	Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025301	
Complemento: ASSOC. MORAD. AGROX	Apartamento: Bloco:	
Lote:	Quadra:	
Edifício / Loteamento:		
SUJEITO PASSIVO		
Titular: ESTADO DE SANTA CATARINA	CPF/CNPJ: 82.951.229/0001-76	
INFORMAÇÕES TERRITORIAIS		
Área territorial total: 52677,33 m²	Área tributável: 165,76 m²	
Valor do m²: R\$ 4.658,93	Alíquota: 0,5 %	
Testada principal: 275,29	Profundidade: 197,96	
Testada 2: 197,99	Testada 3: 54,00	
Testada 4: 348,03	Topografia: PLANO	
Pedologia: FIRME	Situação na quadra: ESQUINAMAS UMA FRENTE	
Utilização: SERVIÇO PÚBLICO		
INFORMAÇÕES PREDIAIS		
Área Construída total: 10530,11 m²	Área Construída da Unidade: 115,09 m²	
Valor do m²: R\$ 727,87	Alíquota: 1,0 %	
Tipo da edificação: CASA	Estrutura: ALVENARIA/CONCRETO	
Ano estimado de construção: 2011	Locação: ISOLADA	
Cobertura: LAJE	Vedação: ALUMÍNIO	
Rev. Externo: REBOCO	Paralisa: ALVENARIA	
BASE DE CÁLCULO		
Valor Venal Territorial: R\$ 848.500,72	Valor Venal Predial: R\$ 56.049,32	
Valor Venal Total: R\$ 904.549,95		
MONTANTE DO TRIBUTOS DEVIDO		
IT: 0,00	IP: 0,00	IPTU: 0,00
TCRS: R\$ 1.800,91	Isento: IMUNE	Tipo de isenção: CONST.FEDERAL
1) A presente certidão apresenta os elementos utilizados na determinação de matéria tributável e no cálculo do montante do tributo devido quando do lançamento realizado do ofício no início do ano, sem considerar alterações cadastrais eventualmente ocorridas após o lançamento. 2) A presente certidão não substitui a notificação de lançamento contida no respectivo Edital de Lançamento publicado no Diário Oficial do Município e/ou enviado ao domicílio fiscal do contribuinte por meio do carnê do IPTU ou documento equivalente. 3) Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.		
Florianópolis, 16 de Fevereiro de 2021 Gerência de Receitas e Tributos Municipais		
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço http://www.profla.gov.br/validacao Informando o nº de documento 3541851 e código de segurança 08EEC52F		
Assinatura Digital: 08EEC52F753C05F98BC347927DD49C47827A428 Data: 16/02/2021 13:30:44 - Protocolo: 18769358 - Documento: 3541851 Documento autenticado digitalmente		
CEP 88010-530 - Fone (48) 3213-5517 Rua Adolpho Paiva, nº 107, 7º andar, Centro - Florianópolis/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 IV- CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS



Prefeitura Municipal de Florianópolis
 Secretaria Municipal da Fazenda
 Diretoria de Sistemas de Receitas e Tributos Municipais
 Gerência de Receitas e Tributos Municipais

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Inscrição Imobiliária:	45.85.020.0906.005-187
Situação:	ATIVA
Localização:	RUA RUI BARBOSA, 713
Complemento:	ASSOC. MORAD. AGRON.
Lote:	
Edifício / Loteamento:	
Data de inclusão no Cadastro:	11/08/2011
Inscrição anterior:	45.86.009.1533.002-179
Apartamento:	Bloco:
Quadra:	

SUJEITO PASSIVO	
Titular:	ESTADO DE SANTA CATARINA
CPF/CNPJ:	82.951.229/0001-75

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS	
Área territorial total:	52677,33 m² (Cinquenta e Dois Mil e Seiscentos e Setenta e Sete metros quadrados e Trinta e Três Centímetros Quadrados)
Testada principal:	275,29 m
Testada 2:	
Testada 4:	
Pedologia:	FIRME
Utilização:	SERVIÇO PÚBLICO
Área tributável:	575,29 m² (Quinhentos e Setenta e Cinco metros quadrados e Nove Centímetros Quadrados)
Profundidade:	107,90 m
Topografia:	PLANO
Situação no quadro:	ESQUINA/MAIS UMA FRENTE

INFORMAÇÕES PREDIAIS	
Área construída total:	10530,11 m² (Dez Mil e Quinhentos e Trinta metros quadrados e Onze Centímetros Quadrados)
Tipo de edificação:	CASA
Ano estimado de construção:	2011
Cobertura:	LAJE
Rev. Externo:	REBOCO
Número de unidades no lote:	11
Área construída da unidade:	115,00 m² (Cento e quinze metros quadrados)
Estrutura:	ALVENARIA/CONCRETO
Locação:	ISOLADA
Vedação:	ALUMÍNIO
Parades:	ALVENARIA

1. Nos termos dos artigos 210 e seguintes da Lei Complementar n. 007, de 1997, compete ao proprietário ou possuidor promover a inscrição e a atualização das informações cadastrais relativas às propriedades prediais e territoriais urbanas situadas neste Município, ficando a Prefeitura Municipal de Florianópolis isenta de qualquer responsabilidade na hipótese de divergências entre a realidade física ou jurídica do imóvel e a sua respectiva situação cadastral;
2. Nos termos do art. 5º do Decreto Municipal n. 3.156, de 2007, que regulamenta o Cadastro Imobiliário, a inscrição imobiliária não importa em presunção por parte do Município, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel;
3. O Cadastro Imobiliário mantido pela Secretaria Municipal da Fazenda possui natureza estritamente fiscal, de modo que a existência de inscrição do imóvel não importa em presunção da regularidade do mesmo no âmbito urbanístico, ambiental ou de qualquer outra natureza;
4. A presente certidão não serve para fins de averbação da área construída, sendo que para tal finalidade é necessário a certidão do Habite-se;
5. Qualquer rasura ou emenda invalida este documento.

Florianópolis, 18 de Fevereiro de 2021
 Gerência de Receitas e Tributos Municipais

A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço <http://www.pdf.br.gov.br/validacao> informando o nº do documento 3541580 e código de segurança E59E1B48

Assinatura Digital: E59E1B487560C85650B0347181F5B68311A298ACA
 Data: 18/02/2021 11:10:46 - Protocolo: 16759874 - Documento: 3541580
 Documento autenticado digitalmente



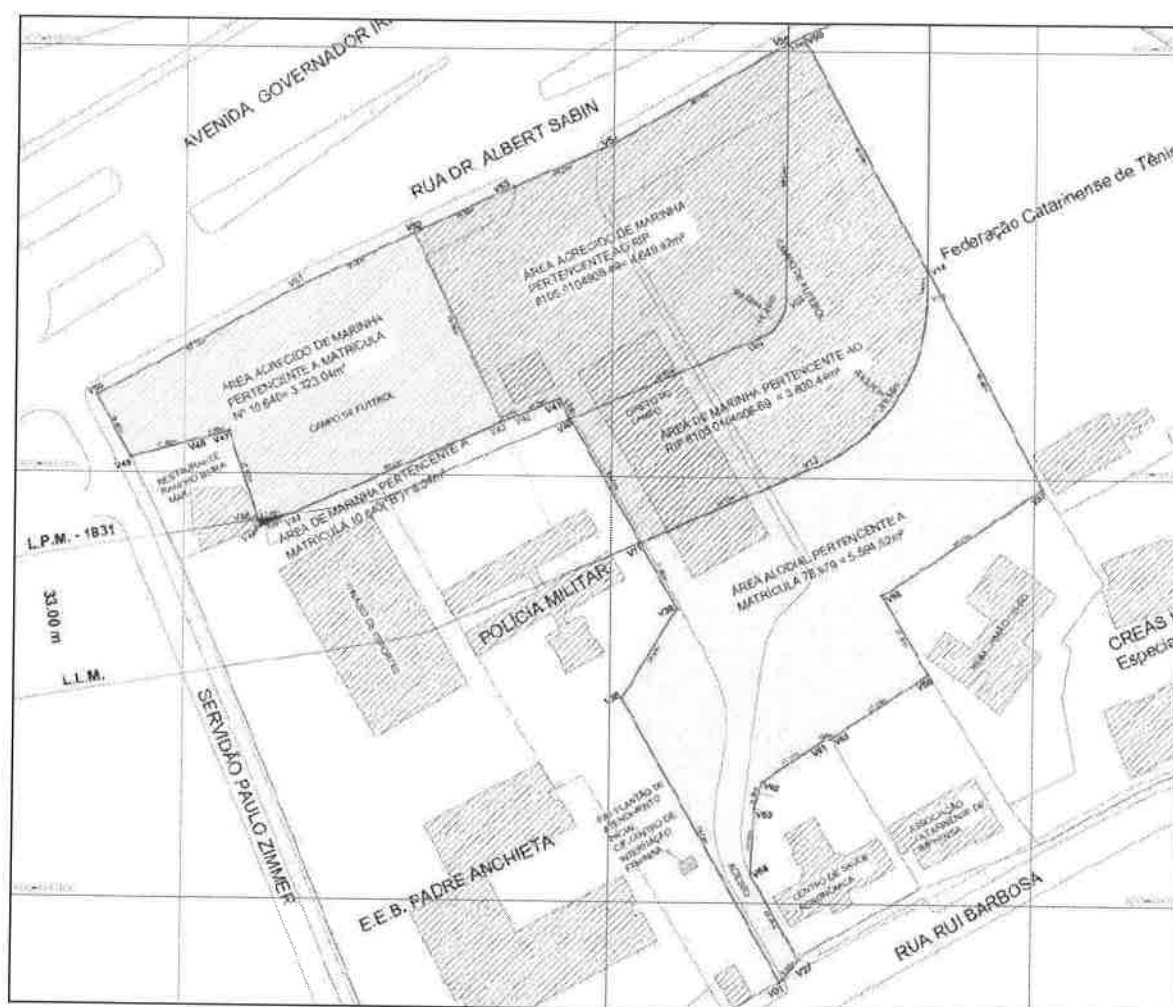
CEP 05010-530 - Fone (48) 3213-5517
 Rua Aracypista Paiva, nº 107, 7º andar, Centro - Florianópolis/SC



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 V- ESPELHO DO GEORREFERENCIAMENTO:



*Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 41-59*



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 VI – PESQUISA DE TERRENOS DE REFERÊNCIA;

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Sector Urbano	Distancia ao polo valorizante	Área total	Valor total	Valor unitario
R. Esteves Júnior, 79 12 pavimentos ARM 12,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-856m2-RS12000000/id-1298744/?gal=1	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	3,00	12,00	856,00	12.000.000,00	14 018,69
Rua Professor Lauro Caldeira de Andrada 08 pavimentos(??) AMC-8,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-2750m2-RS15000000/id-2271092/	Trindade	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	8,00	2.750,00	15.000.000,00	5 454,54
Rua Germano Wendhausen, 44 ARM 12,50 (10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-530m2-RS53000000/id-1126683/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	530,00	5 300.000,00	10 000,00
Rua Jairo Callado, 180 ARM 6,5 (5+1)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-751m2-RS85000000/id-2773257/	Centro	Supervisão Imóveis	3224 3466	2,00	6,00	751,00	8.500.000,00	11 318,00
Rua Edison Areias, 144 AMC 8,50 6 pavimentos (6+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-2750m2-RS21200000/id-2829158/	Trindade	FRM imóveis	3282 1729	2,00	8,00	2.750,00	21.200.000,00	7 709,09
Rua Lacerda Coutinho, 133 ARM-12,50 (10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-267m2-RS28000000/id-1042784/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	267,00	2.800.000,00	10 486,89
Rua Trajano Margarida, 219 ARM-5,50 - 05 pavimentos ???	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-480m2-RS19080000/id-1042371/	Trindade	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	1,00	5,00	480,00	1.908.000,00	3 975,00
Rua Gal. Bittencourt, 514 AMC-12,50(*2)	https://www.imobiliariainvista.com.br/imovel/terreno-comercial/TE0603-INA	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	1,00	10,00	415,00	1.800.000,00	4 337,34
Rua Cruz e Souza(casa edificada) 05 pavimentos ARM-6,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-centro-732m2-RS50000000/id-3624950/	Centro	Gralha Imóveis	3028-8383	2,00	5,00	600,00	5.000.000,00	8 333,33
Alameda Governador Heriberto Hulse - ARM 12,50 10 pav.(10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-409m2-RS39500000/id-2794217/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	409,00	3.950.000,00	9 657,70
R. São Luiz Gonzaga ARM 14 11 pavimentos (11+3)	http://www.casadelmar.com.br/imovel/262026/terreno-venda-florianopolis-sc-agronomica	Agrônomic a	Casa del Mar Imob.	98423-7795	1,00	11,00	654,83	2.300.000,00	3 512,36

*Lauda de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro de 2021 - 42-59*



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

Rua Fernando Machado AMC 12 10 pavimentos 10+2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-florianopolis-sc-1051m2-id-2475497795/	Centro	San Carlos Im.	99972 0440	2,00	12,00	1.051,00	10.500.000,00	9.990,48
Rua Presidente Coutinho AMC 16,5 12 pavim. 12+ 4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-florianopolis-sc-1260m2-id-2475497012/	Centro	San Carlos Im.	99972 0440	3,00	16,00	1.260,00	17.500.000,00	13.888,88
Rua Angelo Laporta ARM 6,5 5 pavimentos (+1)	https://www.imoveis-sc.com.br/florianopolis/compra/terreno/centro/terreno-florianopolis-centro-532147.html	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	1,00	5,00	637,00	3.000.000,00	4.709,57
Rua Cte constantino Spyrides AMC 16,50 12+4	Habibs Restaurante (WOA)	Beira Mar	Eng. Amílcar	98824 5858	3,00	16,00	1.800,00	23.200.000,00	12.800,00
rua Almirante Lamego 2 Pavimentos	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-interfone-centro-florianopolis-sc-1175m2-id-2483611313/	Centro	Dubai Imóveis	99820 7001	1,00	2,00	1.175,99	3.000.000,00	2.551,04



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

ANEXO VII – CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO PMF;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
 SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
 Diretoria de Arquitetura e Urbanismo - Gerência de Normas Urbanísticas

Nº PROCESSO
 018918/2021

CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO

Interpretar: ESTADO DE SANTA CATARINA SEC DA ADMINISTRAÇÃO
 Inscrição Imobiliária: 45.66.070.0906.009.417
 Local do Imóvel: RUA RUI BARBOSA - AGRONÔMICA
 Distrito Administrativo: SEDE INSULAR
 UEP: AGRONÔMICA

1 - Lei Plano Diretor JPR: 482/2014

2 - Zoneamento:

Urb	Zoneamento	Área Mínima de Lote	Tempo Mínimo de Lote	RF Mínima de Parcelas	Coefficiente de aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Impermeabilização Máxima (%)	Altura Máxima de Fachada e/ou Construção
1847/2014	ACI	-	-	-	-	-	-	-

Obs: Planificação dependente de parecer do SUP.

3 - Sistema Viário:

C-010(1) - Rua Rui Barbosa (101511) (Oficial - Lei nº RJLL)

Alinhamento da Edificação: 11,50 m do eixo da via

Alinhamento de muro: 7,50 m do eixo da via

Largura Passeio: 3,00

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

LOCAL - BV PAÇO Zimmar (101970) (Oficial - Lei nº 8577/2011)

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

LOCAL - Rua Dr. Albert Sabin (571693) (Oficial - Lei nº 5832/2001)

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

Código Via	Largura de Cabe de Via	Afastamento de Edificação a partir do Eixo de Via	Afastamento Muro a partir do Eixo de Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(11,50 m a 10,00 m)	11,00	7,00	3,00
Local B	(9,50 m a 9,00 m)	10,00	6,00	2,00
Local C	(8,50 m a 8,00 m)	9,00	6,00	2,00
Local D	(7,50 m a 7,00 m)	8,00	6,00	2,00
Local E	(6,50 m a 6,00 m)	7,00	5,00	2,00
Local F	(5,50 m a 5,00 m)	6,00	5,00	2,00
Local G	(4,50 m a 4,00 m)	5,00	5,00	2,00
Local H	(3,50 m)	4,00	4,00	2,00

As edificações do município deverão respeitar um afastamento frontal mínimo de quatro metros em relação ao muro, com exceção de áreas localizadas em Vias Locais A, C, D, E, F, G e H (Decreto N. 12.823 de 08/04/2014). Para a identificação dos afastamentos obrigatórios e a largura mínima do passeio, deverá ser observado a tabela acima e classificado o via conforme a sua largura média existente.

Obs: Cabe de via e medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

4 - Parecer Final:

Uso Solicitado	Zoneamento	Adequação de Uso
Habitat	ACI	Proibido o que requer outro zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar	ACI	Proibido o que requer outro zoneamento
Comércio varejista de roupas e artigos de viagem	ACI	Proibido o que requer outro zoneamento

Obs:



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Arquitetura e Urbanismo - Gerência de Normas Urbanísticas

Nº PROCESSO
018918/2021

CONDICIONANTES:

1- Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos do Art 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, entre outras limitações as

zonas de:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, exceto as afluentes, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

ii) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

II) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água (de superfície ou subterrâneos), que não se enquadram na situação topográfica, no mínimo de 50 (cinquenta) metros;

IV - as encostas, ou partes destas, com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

V - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VI - as manguezais, em toda a sua extensão;

VII - os topos de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25º, as áreas delimitadas a partir da

curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado

por pontos de controle d'água adjacentes ou, nos níveis delimitados, pela cota do ponto de vista mais próximo à elevação;

2 - Quando houver exigência específica em relação ao relevo, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

terrestre, deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/implantação a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, segundo a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no caso, de

conservação da vegetação de Mata Atlântica e quais as percentuais que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no nível

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por AUREO GUILHERME BORGES.



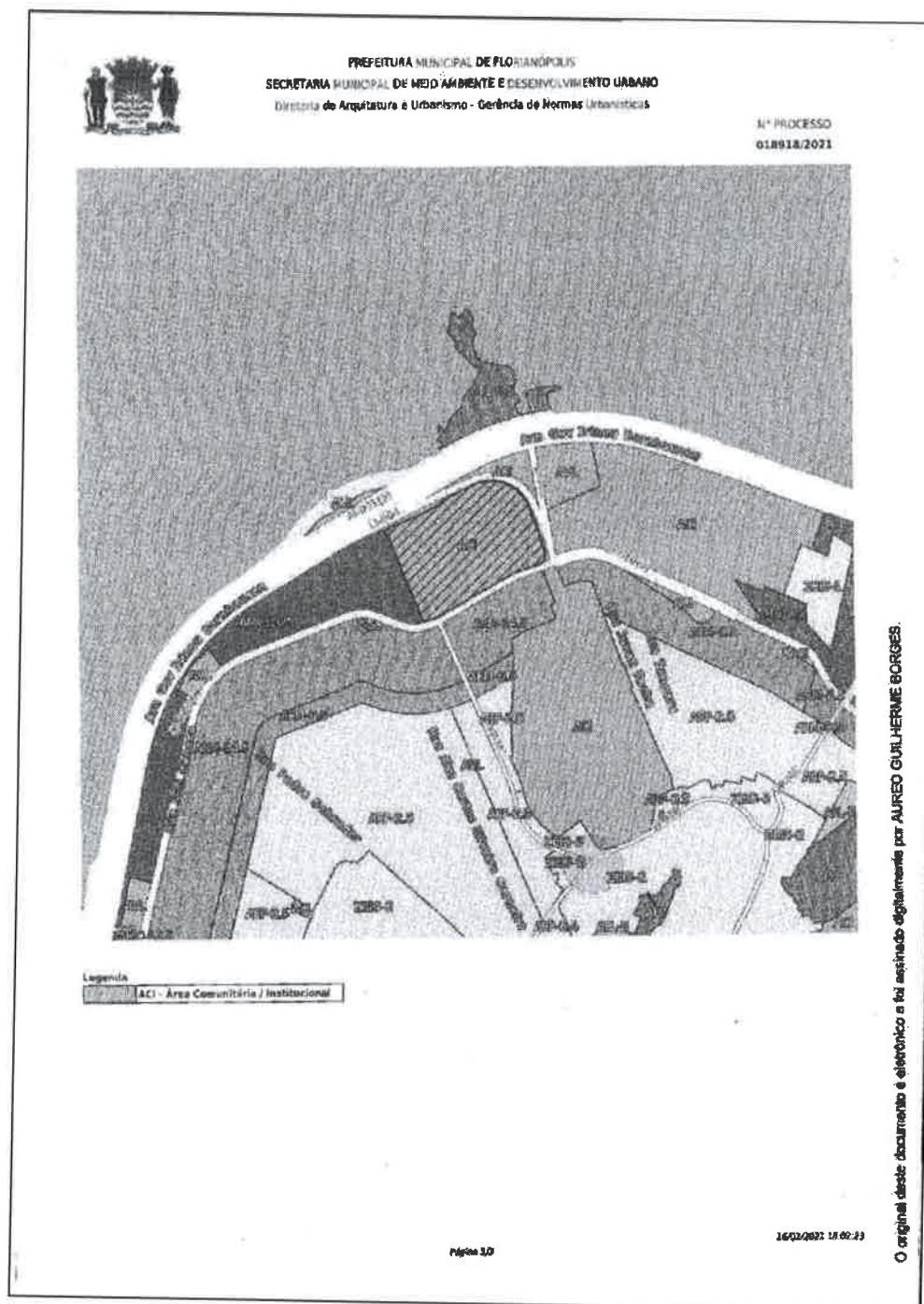
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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





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 VIII – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32);

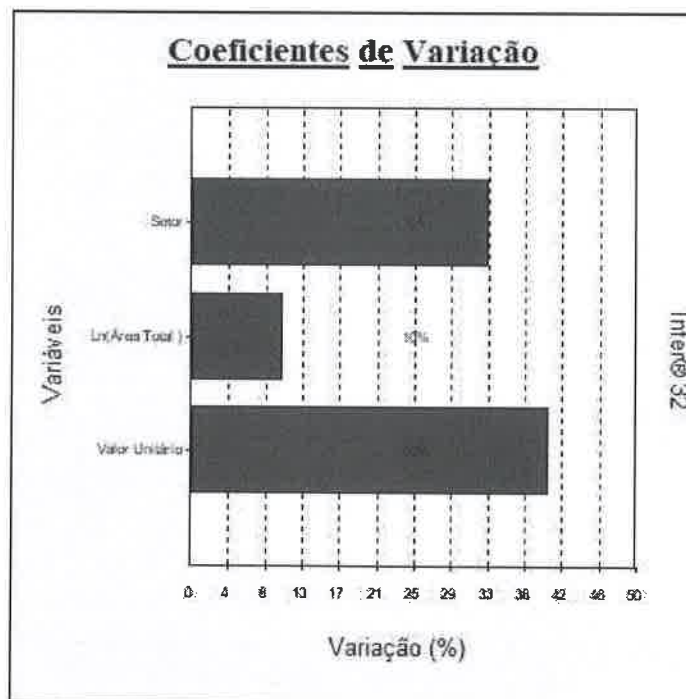
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 13
Nº de variáveis independentes	: 2
Nº de graus de liberdade	: 10
Desvio padrão da regressão	: 1115,8309

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário	8696,50	3492,1618	40,16%
Ln(Área Total)	6,6688	0,6828	10,24%
Setor	1,92	0,6405	33,31%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário	8696,50	3492,1618	3512,36	14018,69	10506,33	40,1559

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).

Fevereiro de 2021 - 47-59



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

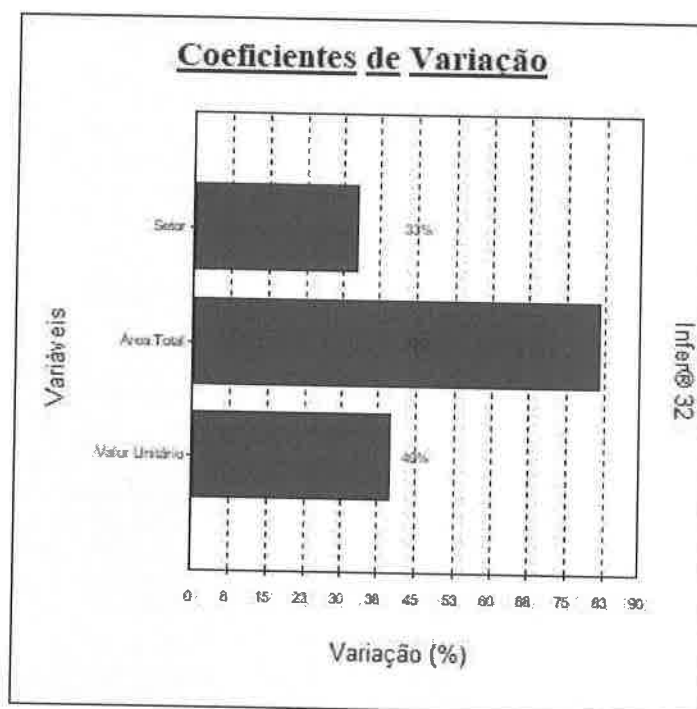
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Área Total	999,68	819,8942	267,00	2750,00	2483,00	82,0157
Sector	1,9230	0,6405	1,0000	3,0000	2,0000	33,3066

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos

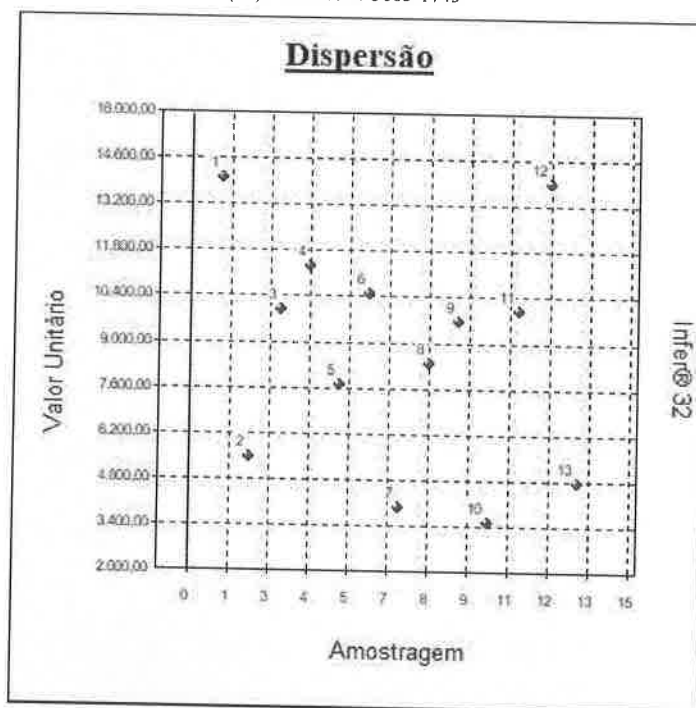


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

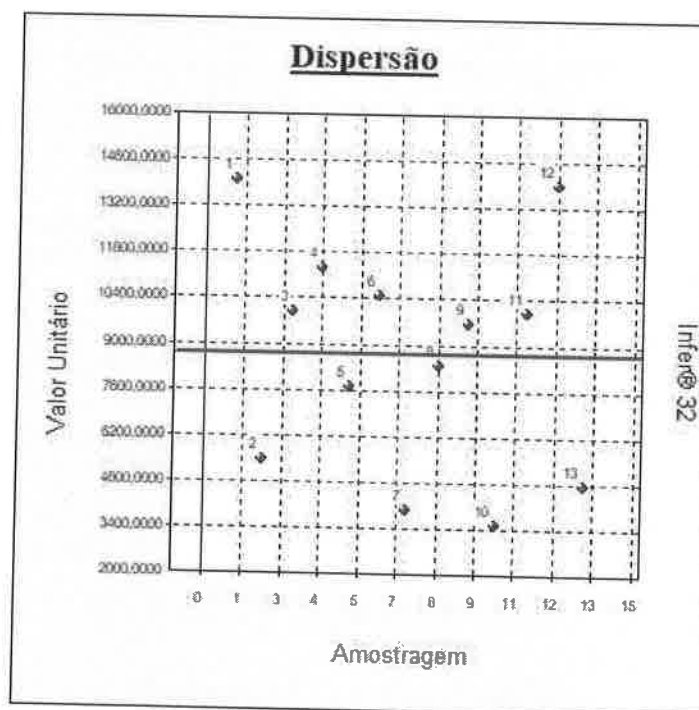
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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



Dispersão em Torno da Média





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

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	14.018,69	14.402,84	384,15	2,7402 %
2	5.454,54	7.139,17	1.684,63	30,8849 %
3	10.000,00	9.738,59	-261,41	-2,6141 %
4	11.318,00	9.188,34	-2.129,66	-18,8166 %
5	7.709,09	7.139,17	-569,92	-7,3929 %
6	10.486,89	10.821,04	334,15	3,1864 %
7	3.975,00	4.473,93	498,93	12,5518 %
8	8.333,33	9.542,74	1.209,41	14,5129 %
9	9.657,70	10.147,75	490,05	5,0742 %
10	3.512,36	3.983,58	471,22	13,4161 %
11	9.990,48	8.657,73	-1.332,75	-13,3402 %
12	13.888,88	13.792,49	-96,39	-0,6940 %
13	4.709,57	4.027,17	-682,40	-14,4897 %

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

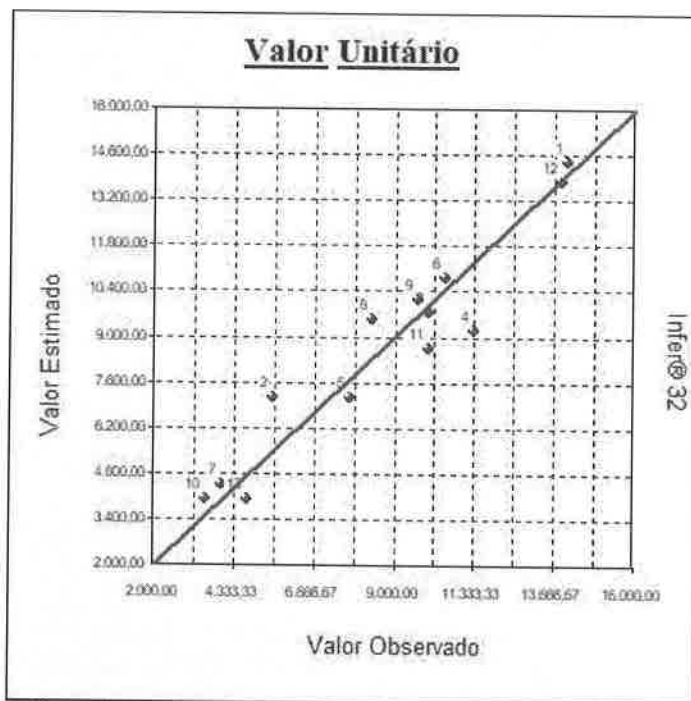


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

[Valor Unitário] = 8799,9 - 1578,8 x Ln([Área Total]) + 5421,1 x [Setor]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário] = 8799,9 - 1578,8 x Ln([Área Total]) + 5421,1 x [Setor]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = -1578,7765	490,7070	-2252,1167	-905,4363
Setor	b2 = 5421,0996	523,1171	4703,2867	6138,9124

Correlação do Modelo



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

Coefficiente de correlação (r) : 0,9565
 Valor t calculado : 10,37
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9149
 Coeficiente r² ajustado : 0,8979

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	1,1305x10 ⁵	1,1295x10 ⁹	7,5293x10 ⁵	2,4181x10 ⁵
Área Total	86,6944	7,5293x10 ⁵	583,7432	168,1651
Setor	25,0000	2,4181x10 ⁵	168,1651	53,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3389x10 ⁸	2	6,6945x10 ⁷	53,77
Residual	1,2450x10 ⁷	10	1,2450x10 ⁶	
Total	1,4634x10 ⁸	12	1,2195x10 ⁷	

F Calculado : 53,77
 F Tabelado : 5,934 (para o nível de significância de 2,000 %)

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

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	1,0000	-0,0349	0,9093
Área Total	-0,0349	1,0000	0,2753
Setor	0,9093	0,2753	1,0000

Teste t das Correlações Parciais



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

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	∞	-0,1105	6,910
Área Total	-0,1105	∞	0,906
Setor	6,910	0,906	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3722

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	-3,347	0,7%	Sim
Setor	b2	10,78	$8,0 \times 10^{-5}\%$	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 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,8791

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	-3,217	0,5%
Setor	b2	10,36	$5,7 \times 10^{-6}\%$

Histograma

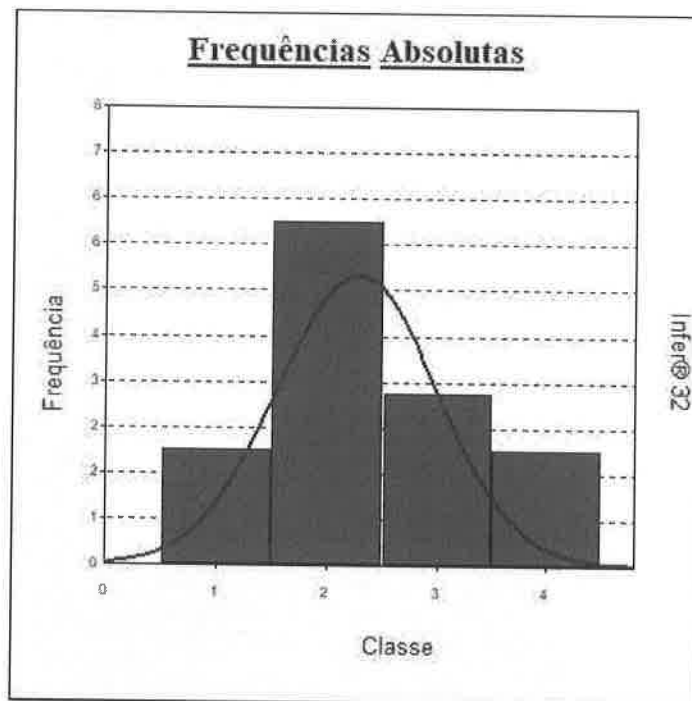


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

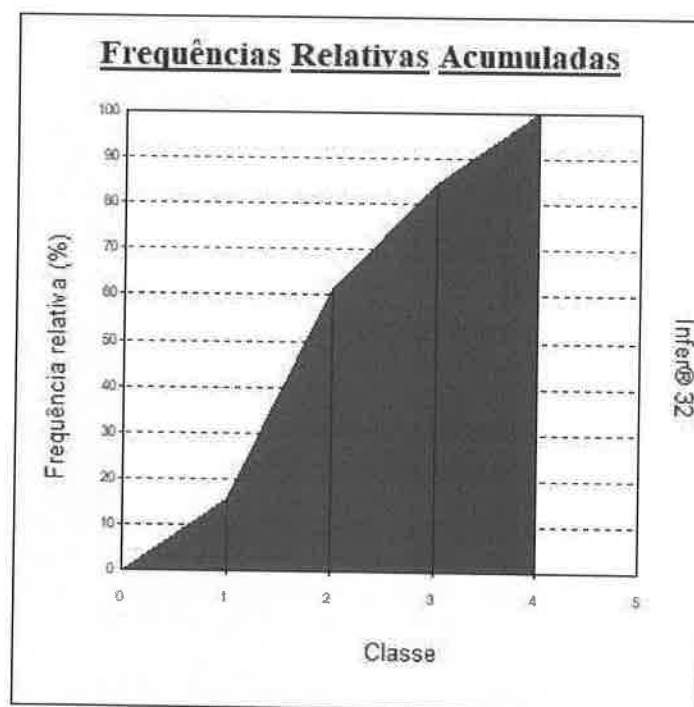
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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



Ogiva de Frequências





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

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

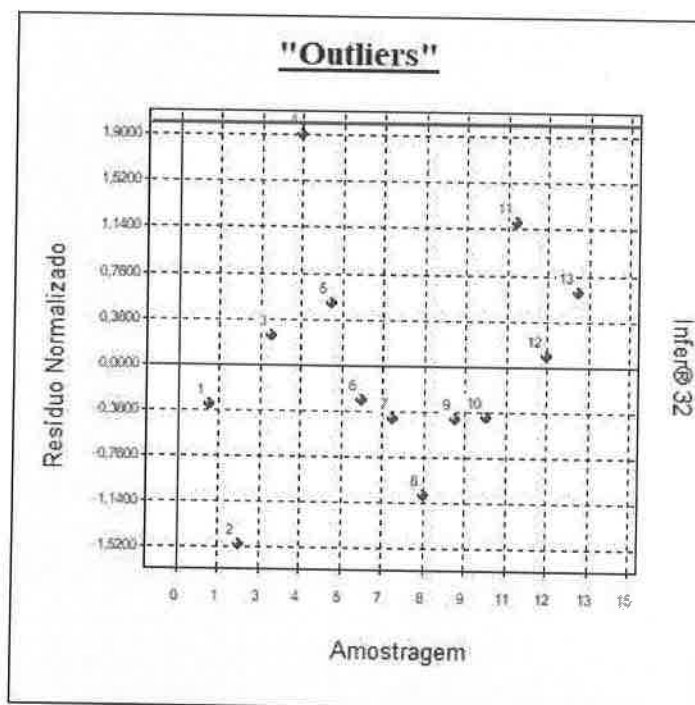
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 12,55 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
--------	----------------------	---------	--------

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 55-59





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

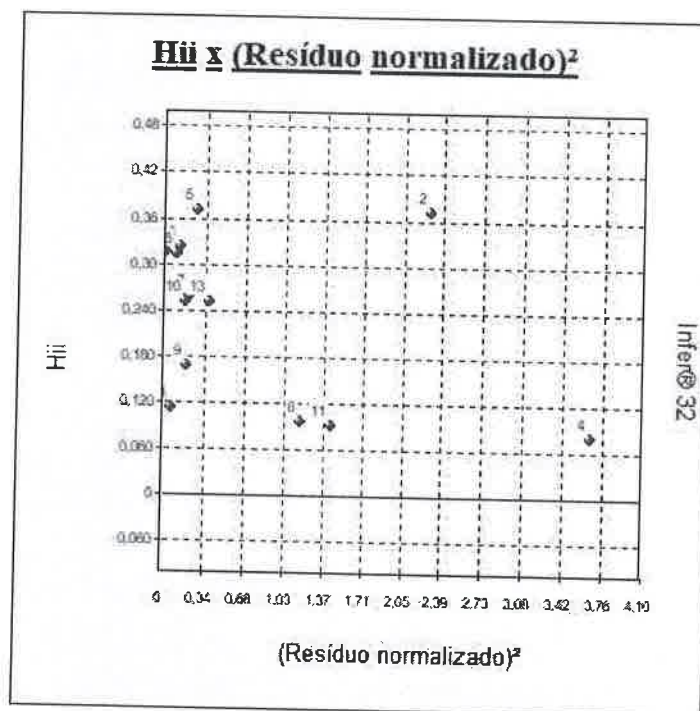
(48) 3665-1751 / 3665-1743

1	0,0278	0,3229	Sim
2	0,7072	0,3697	Sim
3	$2,5983 \times 10^{-3}$	0,1119	Sim
4	0,1132	0,0790	Sim
5	0,0809	0,3697	Sim
6	0,0199	0,3138	Sim
7	0,0315	0,2597	Sim
8	0,0453	0,0948	Sim
9	0,0154	0,1669	Sim
10	0,0266	0,2514	Sim
11	0,0529	0,0918	Sim
12	$1,6913 \times 10^{-3}$	0,3170	Sim
13	0,0556	0,2506	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.

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro de 2021 - 56-59





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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,31 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total	267,00	2.750,00	5.500,00
Setor	Ruim	Boa	Boa

Uma das características do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total = 5.500,00
- Setor = Boa

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Valor Total = ???
- Distância ao Polo = 16

Estima-se Valor Unitário do Terreno =
 11.465,94

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

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



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

Mínimo : 10.075,38

Máximo : 12.856,51

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para um Área de 5633,57, teremos :

Valor de Mercado obtido = 64.594.192,31

Valor de Mercado mínimo = 56.760.346,29

Valor de Mercado máximo = 72.428.038,34

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	Aprovada (*)
Área Total	267,00	2.750,00	5.500,00	100% (ref. max.)	Aprovada
Setor	Ruim	Boa	Boa	Dentro do intervalo	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.
 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	Maior variação
Área Total	16.242,14	12.560,27	11.465,94	8,7% (ref. min.)
Setor	623,74	11.465,94	11.465,94	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Total	Aprovada
Setor	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.*

Intervalos de Confiança

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

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).

Fevereiro de 2021 - 58-59



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

Intervalo de confiança de 80,0 %.

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total	10.157,17	12.774,71	2.617,54	22,83
Setor	10.692,91	12.238,97	1.546,06	13,48
E(Valor Unitário)	9.397,61	13.534,28	4.136,67	36,08
Valor Estimado	10.075,38	12.856,51	2.781,13	24,26

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

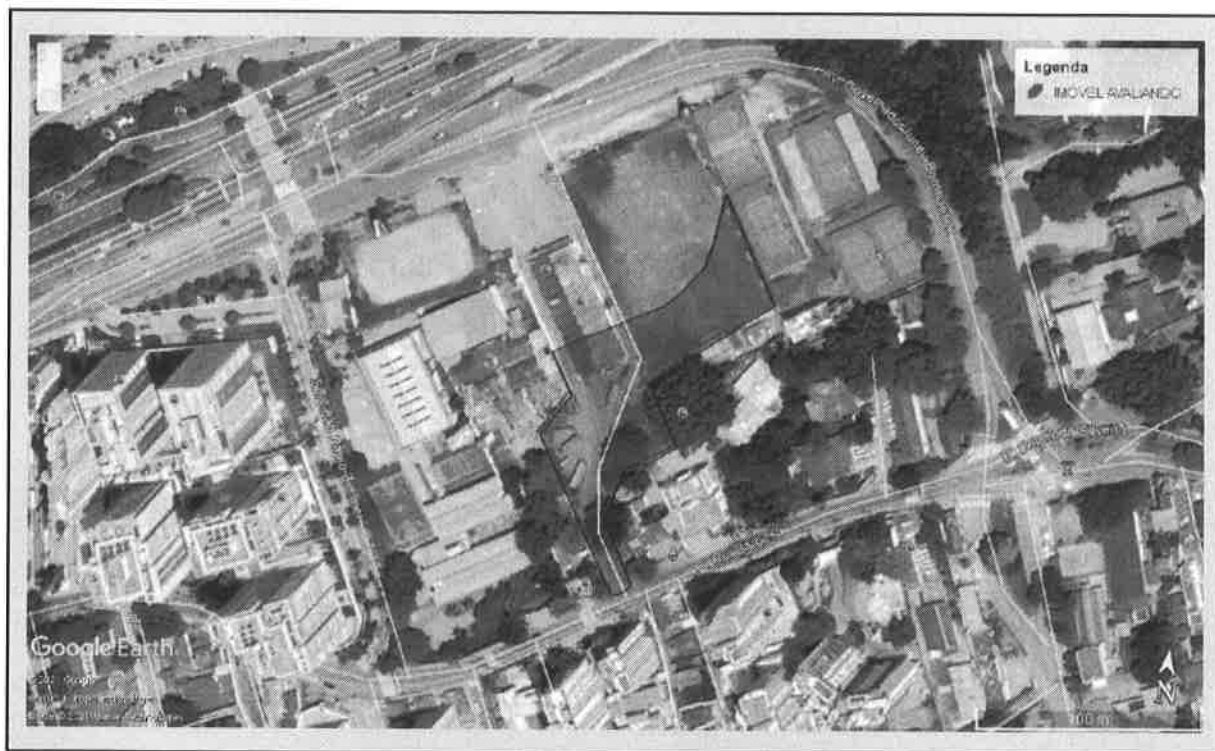


Diretoria de Gestão Patrimonial

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SIGEP	1391
Imóvel:	Terreno urbano, área alodial com benfeitorias de terceiros.
Matrículas: (S)	Parte da Matrícula 78.979 – 1º Ofício de RI de Florianópolis (SC).
Endereço:	Rua Rui Barbosa, 713, Bairro Agrônômica – Florianópolis (SC).
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM).
Valor Adotado:	R\$ 49.500.000,00 (Quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais).

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 1-68*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado utilizando Assinatura Digital SGP e por ROBSON JUNIOR PEREIRA, PERES e NILO FRIES FILHO e WILLIAM WISBECK em 02/03/2021 às 18:00:38, conforme Decreto Estadual nº 39, de 21 de fevereiro de 2019. Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002105/2021 e o código F5P341L0.



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

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

23 de fevereiro de 2021.

DATA DA VISTORIA:

23 de fevereiro de 2021.

OBJETO:

Terreno urbano alodial com área de 5.594,52 m², com benfeitorias de terceiros, localizado no Bairro a Agrônômica entre a Rua Rui Barbosa e a Rua Dr. Albert Sabin, que faz parte de uma área maior de 36.400,66 m² cujo registro se encontra arquivado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis sob o nº 78.979.

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado para fins de processos de alienações e regularizações cartoriais.

METODOLOGIAS E ESPECIFICAÇÕES:

Comparativo Direto de Dados de Mercado.

- Grau de fundamentação: GRAU II.
- Grau de Precisão: GRAU III.

LOCALIZAÇÃO:

Rua Rui Barbosa, 713, Bairro Agrônômica.

ÁREA (S):

Considerada a área levantada:

Área Total da Matrícula: 36.400,66m²

Área Levantada: 35.333,49 m²

Área a ser desmembrada: 5.594,52 m²

Área a ser doada: 1.864,84 m²

Área Considerada na avaliação: 3.729,68 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula 78.979;
- Certidão de lançamento de IPTU e TCRS - 2021;
- Consulta de viabilidade de Construção.

MERCADO:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 40.593.283,35

Estimado: R\$ 45.051.477,07

Máximo: R\$ 49.509.670,80 (Adotado)

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 2-68*



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

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do valor de mercado do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/2019 - 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: 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, bem como juntada em processo de desmembramento e retificação de área, 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 BEM AVALIANDO

5.1. Terreno



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 terreno possui como ruas de acesso a Rua Rui Barbosa e Rua Dr. Albert Sabin, fazendo divisas com áreas de marinha e acrescida de marinha, que também pertencem ao patrimônio imobiliário do Estado de Santa Catarina.

A área totaliza 5.594,52 m² e é parte constituinte de uma área maior de 36.400,66 m² da matrícula de nº 78.979, que deverá ser desmembrada após a finalização do processo de georreferenciamento.

Apresenta relevo plano em toda a sua extensão, pedologia firme e geometria irregular; possui sua dimensão maior voltada para a rua Dr. Albert Sabin. A área dispõe ainda de uma rede coletora de esgoto sanitário da concessionária CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento.

5.2. Benfeitorias

O imóvel objeto da avaliação é constituído de uma benfeitoria utilizada pela empresa Direto do Campo, sendo um galpão em alvenaria de 1.095,00 m². Todavia para esta avaliação não será contabilizada por não fazer parte do patrimônio do Estado de Santa Catarina.

5.3. Caracterização da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido na região do bairro Agrônômica, localizado na Beira Mar Norte, um dos locais mais valorizados do sul do Brasil, talvez seja o último terreno livre de grandes dimensões de frente para o mar ainda livre para incorporação. O entorno do imóvel possui regiões predominantemente residenciais, serviços públicos, comerciais e de serviços.

Apresenta o zoneamento como sendo Área Comunitária Institucional - ACI, apesar de existirem regiões próximas com zoneamento definido como Área Residencial Mista – ARM (caracterizada pela predominância de uso residencial complementada por uso comercial e de serviços) e também de Área Mista Central – AMC (caracterizada pela alta densidade e também pelo uso residencial, de serviços e de comércio).

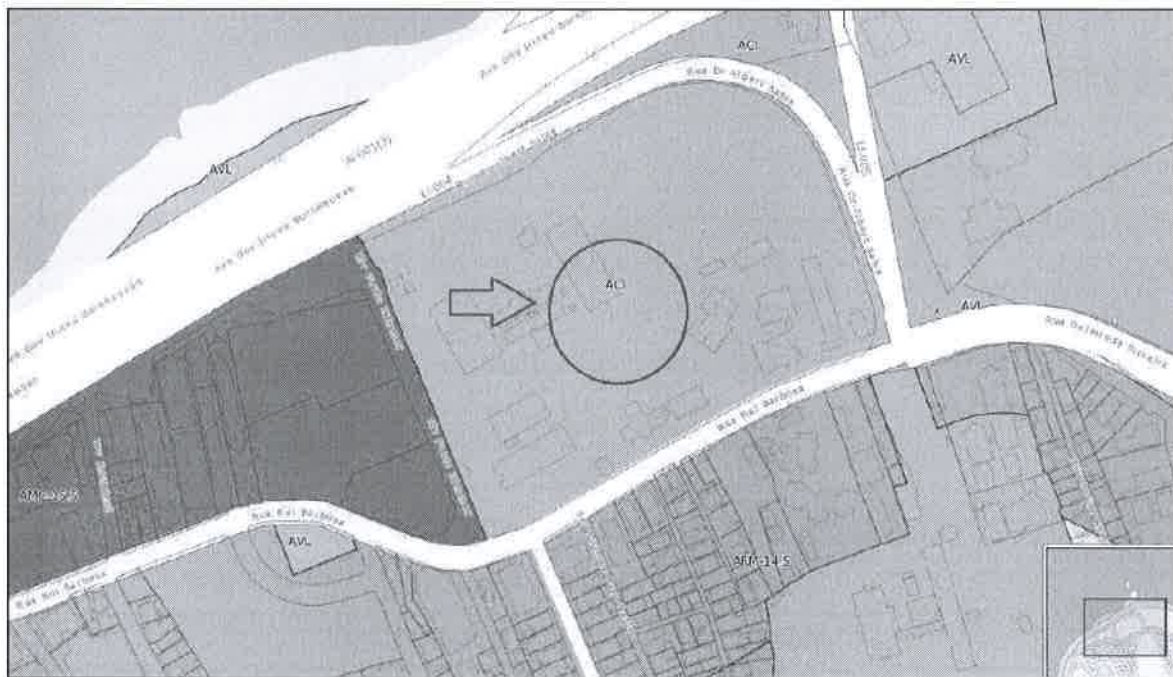
A região é dotada de todas as condições de infraestrutura urbana, tais como: pavimentação, água tratada, rede coletora de esgoto, energia elétrica, rede de internet de fibra ótica, tv a cabo, recolhimento de lixo e telefonia fixa.



Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Fonte: Mapa de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Florianópolis. (<http://geo.pmf.sc.gov.br/>)

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 78.979 Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital referente ao imóvel objeto do presente laudo;
- b) Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada no dia 23 de fevereiro de 2021;
- d) Levantamento planimétrico e georreferenciamento dos terrenos;
- f) Verificação dos aspectos ligados a Lei de Zoneamento e os índices fiscais do município de Florianópolis, conforme Lei Municipal de nº 482 de 17 de janeiro de 2014;
- g) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, sistema de abastecimento d'água, sistema de esgotamento sanitário, telefonia fixa, sistema viário e outros;
- h) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido;

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 5-68*



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

i) Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários) conforme consta na planilha de elementos amostrais em anexo VI.

7. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

7.1. Conceitos utilizados no Laudo:

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

A NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.5:

"Avaliação de bens e 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, 7.2.2, 7.2.3 e 7.3.2 a aludida norma 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".

"Método Involutivo: identifica o valor 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 do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis e comercialização do produto".

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel:



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

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

II. A área total do terreno que consta no registro do imóvel difere da área obtida no levantamento planimétrico atual realizado pelos técnicos em agrimensura da Secretaria de Estado da Administração. No presente laudo de avaliações, **foi considerada a área levantada do terreno**, conforme informações obtidas do levantamento georreferenciado.

III. Uma vez que o imóvel não possui as edificações averbadas em matrícula e as existentes no terreno pertencem a terceiros, não foi contabilizado na presente avaliação;

IV. As verificações referentes a potenciais construtivos na região em estudo puderam ser satisfatoriamente obtidas através do mapa de geoprocessamento, disponível em <http://geo.pmf.sc.gov.br/> (ver planta em anexo) e do Plano Diretor do Município de Florianópolis (Lei Municipal nº 482 de 17 de janeiro de 2014);

V. Para a apuração do valor do imóvel em tela foi utilizado o zoneamento da área adjacente ao terreno, uma vez que poderá ser modificado o uso e ocupação do solo na possibilidade de inexistirem os motivos que se determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional de acordo com o artigo 55 da Lei Municipal de nº 482 de 17 de janeiro de 2014;

VI. Vale ressaltar que é imperativo a alteração do zoneamento municipal para a viabilidade de exploração econômica imobiliária;

VII. Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Acerca da situação econômica do mercado é possível verificar que o ramo imobiliário possui boas expectativas de crescimento, contudo diante da crise econômica decorrente, em grande parte, da pandemia da COVID-19 a possibilidade de melhora se encontra a um horizonte um distante.

Diante disso, temos o seguinte panorama do mercado:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 – 7-68*



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

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS:

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 as 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 convencionais e científicas adotadas pela Engenharia de Avaliações.

Foi realizado testes com o Método Involutivo, que é aquele que identifica o valor do imóvel, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de

Lauda de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).

Fevereiro 2021 - 8-68



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

viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, que nesse caso **usou-se o zoneamento adjacente ao imóvel** para estabelecer um empreendimento imobiliário com duas torres de apartamentos de alto e médio padrão, **todavia a norma e a literatura recomendam sempre a utilização do método comparativo direto de dados de mercado**, sendo o involutivo um método impreciso devido a grande subjetividade existente, às oscilações de taxas econômicas e velocidade das vendas usadas no modelo.

O terreno em questão, conforme zoneamento do município, lei complementar nº 482/2014 que institui o Plano Diretor de Urbanismo de Florianópolis (Anexo VII), possui a seguinte área:

Zoneamento	Área (m²)
ACI – Área Comunitária Institucional	5.594,52

O Plano Diretor do Município de Florianópolis conceitua em seu Artigo nº 42:

“Área Comunitária Institucional (ACI) - são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem-estar da população”.

A lei nº 482/2014 estabelece ainda que em sua seção de uso de solo nos artigos 52 a 56, a conceituação de ACI – Área Comunitária Institucional:

“Art. 52. As Áreas Comunitárias Institucionais são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento dos demais serviços urbanos.”

“Art. 53. As Áreas Comunitárias Institucionais serão classificadas e localizadas em planos setoriais elaborados pelo órgão municipal de planejamento urbano e setores afins, aprovados por Lei Complementar.”

“Art. 54. Os limites de ocupações das Áreas Comunitárias Institucionais são os definidos pelo zoneamento adjacentes, ou por estudo específico realizado pelo IPUF.”

“Art. 55. Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional, pelo menos um terço de sua área será doado ao município para uso público, destinada como Área Comunitária Institucional, definida

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC),
Fevereiro 2021 - 9-68*



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

pelo órgão municipal de planejamento urbano conforme a demanda urbana de maior carência."

"Art. 56. As torres e equipamentos complementares de comunicação e segurança serão regidos por Lei própria que atente para possíveis efeitos dessas instalações sobre a saúde humana. Até a edição de lei própria poderão ser licenciados nos pontos recomendados pelas normas técnicas específicas, respeitados os limites das residências e locais de trabalho, e atendidos os índices de ruídos na vizinhança, e desde que haja anuência do IPUF, sem prejuízo das demais aprovações eventualmente necessárias."

O zoneamento da área próxima ao terreno avaliando é a Área Mista Central (AMC-16.5) que poderá ser destinada ao uso de moradias com até 12 (doze) pavimentos, índice de aproveitamento de 5,36 e taxa de ocupação de 50%, conforme mapa de geoprocessamento disponibilizado pelo ente municipal.

Baseado nas informações acima, para a obtenção do valor do terreno, foi feita as seguintes considerações:

1) Admitiu-se que a área em ACI será posteriormente alterada para o zoneamento adjacente. Com isso, um terço da área deverá ser doado ao município. Além disso, conforme mapa de geoprocessamento, os zoneamentos adjacentes possíveis seriam AMC-16.5 e ARM-14.5. Considerando um cenário futuro mais otimista, foi estabelecida para esse laudo de avaliação a alteração posterior da área de ACI para o zoneamento AMC-16.5.

10.1 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 13 (treze dados) ao todo. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 02 (duas) variáveis independentes e 01 (uma) variável dependente, conforme abaixo:

Variável Dependente:

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



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

Variáveis Independentes:

- 1. Área Total:** Variável numérica, referente à área útil do terreno, uma vez que foi verificada a linearidade da variável que quanto maior a área do terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado;
- 2. Setor Urbano:** Variável qualitativa do tipo código alocado crescente dividido em três setores distintos de valorização, sendo eles; ruim (1,0), normal (2,0) e boa (3).

Foram testadas outras variáveis, como a distância ao polo de valorização, mas foi abandonada por apresentar significância elevada ou situação de multicolinearidade.

10.2 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653/2011, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = -1578,7765	490,7070	-2252,1167	-905,4363
Setor	b2 = 5421,0996	523,1171	4703,2867	6138,9124

Tabela 01 – Intervalo de Confiança.

10.3 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9565$ 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.



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

10.4 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,9149$ evidencia que a equação encontrada explica 91,49% da variação dos desvios em relação à média, sendo 8,51% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

10.5 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 $4,5 \times 10^{-4}\%$ 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 2% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau II.

10.6 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 : $t(\text{crítico}) = 1,3722$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	-3,347	0,7%	Sim
Setor	b2	10,78	$8,0 \times 10^{-5}\%$	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal



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

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 (crítico) = 0,8791

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	-3,217	0,5%
Setor	b2	10,36	5,7x10 ⁻⁶ %

Tabela 03 – Teste Unicaudal

10.7 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.**

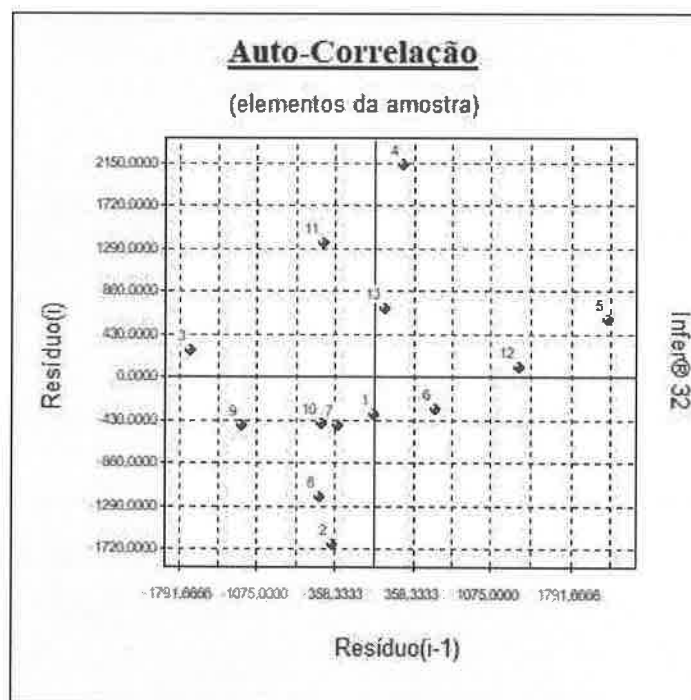


Gráfico 01 – Auto Correlação.



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

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

10.8 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 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,31 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

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:



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

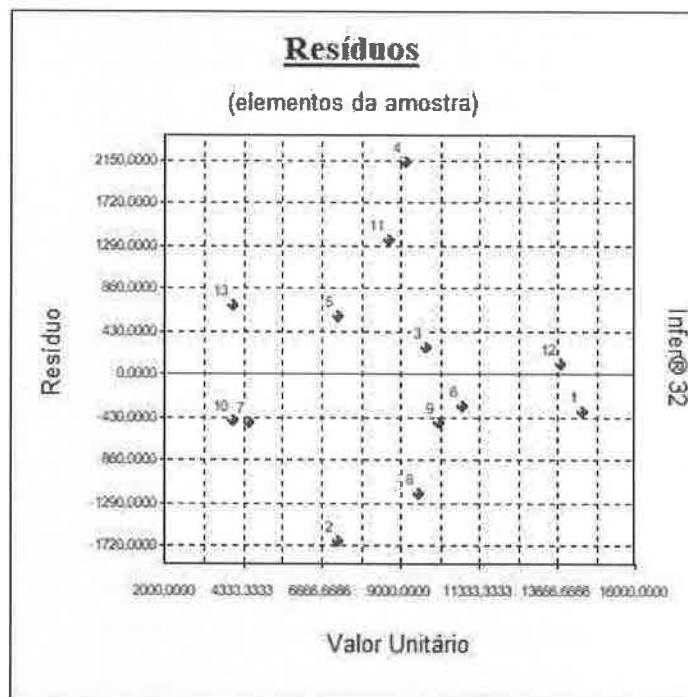


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

9.11 Linearidade:

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



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

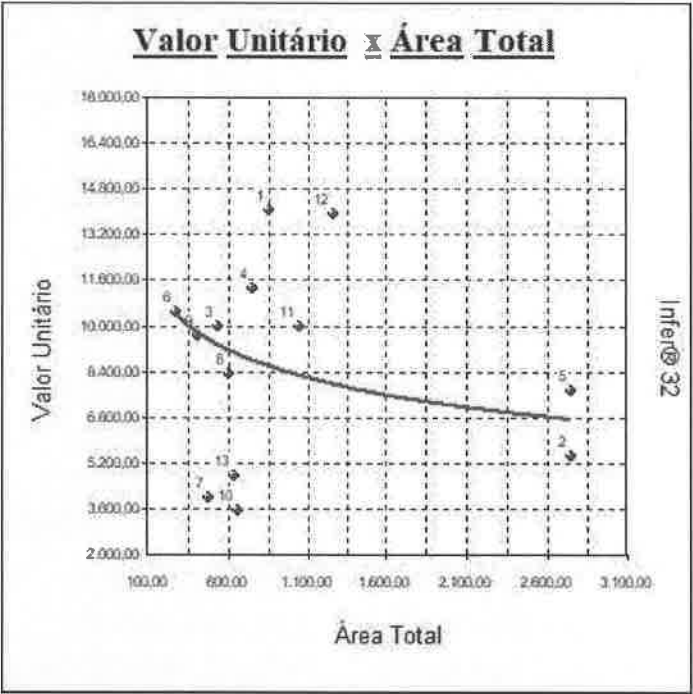


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno

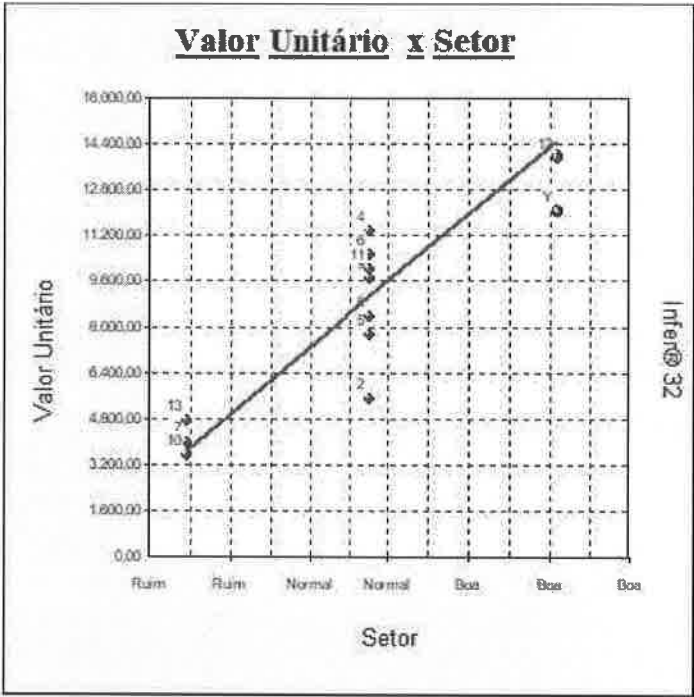


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Setor urbano



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

10.11 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 útil de 3.729,68 m², localizado na Beira Mar Norte em Florianópolis (SC):

Imóvel avaliando:

- Área Útil m² _____ = 3.729,68 m²
- Setor _____ = Boa

Mínimo: R\$ 10.883,85/m² x 3.729,68 m² = R\$ 40.593.283,35

Estimado: R\$ 12.079,18/m² x 3.729,68 m² = R\$ 45.051.477,07 Amplitude (19,79%)

Máximo: R\$ 13.274,51/m² x 3.729,68 m² = R\$ 49.509.670,80

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

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

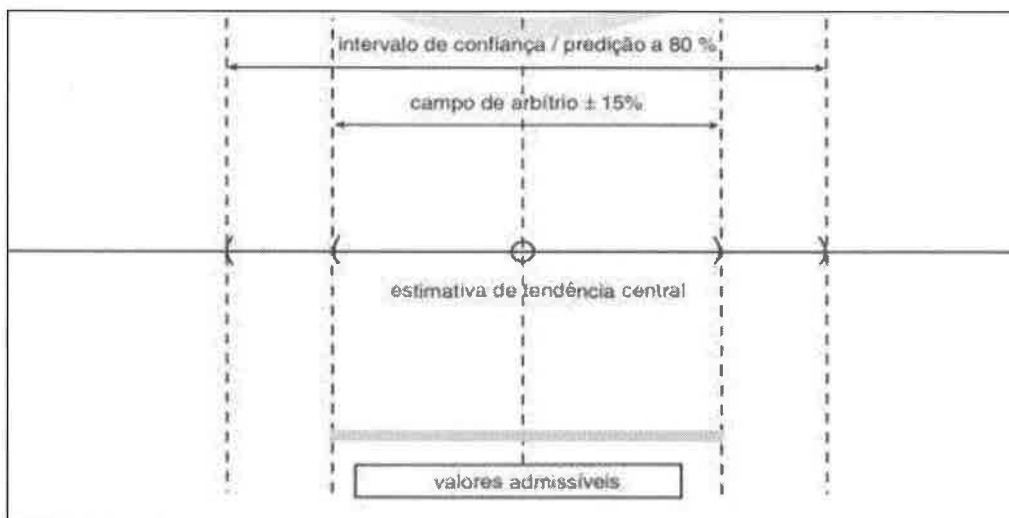


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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 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.

Valores para o campo de arbítrio:

Mínimo: R\$45.051.477,07 x 0,85 = R\$ 38.293.755,40;

Estimado: R\$45.051.477,07 (Amplitude 30 %) (Campo de Arbítrio +-15%)

Máximo: R\$45.051.477,07 x 1,15 = R\$ 51.809.198,60.

O terreno urbano, objeto desse laudo, encontra-se em uma área de supervalorização, sendo o último terreno livre com vista direta para o mar e com grande potencial para incorporação imobiliária de alto padrão.

A partir desse exposto e objetivando que essas características de uso e ocupação do terreno pudessem ser satisfatoriamente levadas em consideração na formação do valor de

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 – 18-68*



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

mercado do imóvel, foi adotado para a presente avaliação, o valor máximo do modelo de inferência estatística que é de R\$ 13.274,51/m² que multiplicado pela área de 3.729,68 m² resulta em um valor total de R\$ 49.509.670,80.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

A área utilizada no modelo de inferência estatística foi calculada desconsiderando a área que será doada ao ente municipal, conforme o art. 55 da Lei Municipal nº 482 de 17 de janeiro de 2014, que estabelece um terço da área total do terreno.

- Área total do terreno: 5.594,52 m²
- Área a ser doada ao município (1/3): 1.864,84 m²
- Área Útil Avalianda: 3.729,68 m²

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno foi obtido através da utilização do Valor Máximo encontrado através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R\$ 13.274,51/m², multiplicado pela área útil de 3.729,68m², 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

$$VT = 13.274,51 \text{ R\$/m}^2 \times 3.729,68 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 49.509.670,80.$$

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 49.500.000,00 (Quarenta e nove milhões e quinhentos 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



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

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.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E ENQUADRAMENTO BLOGLAL DO LAUDO:

12.1 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:

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 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	Admitida, desde que:	2

Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC),
 Fevereiro 2021 - 20-68



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

			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	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	
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%	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					14
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1, 2, 3, 4, 5, 6.		GRAU II

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
Ítems 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



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

12.2 Grau de precisão:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 19,79% 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\$ 10.883,85/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 13.274,51/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 12.079,18/m².

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(13.274,51 - 10.883,85) \times 100\%}{12.079,18} = 19,79\%$$

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

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

13. ANEXOS:

- ANEXO I – Relatório Fotográfico;
- ANEXO II – Matrículas e Certidões;
- ANEXO III – Certidão de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU - e da Taxa De Coleta De Resíduos Sólidos - TCRS - exercício de 2021;
- ANEXO IV – Certidão Cadastral Para Fins Gerais;
- ANEXO V – Espelho do levantamento topográfico;
- ANEXO VI – Pesquisa de Terrenos de referência;
- ANEXO VII – Consulta de viabilidade de construção PMF;
- ANEXO VIII – Modelo de inferência estatística (Infer. 32);

Florianópolis, 23 de fevereiro de 2021.

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

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



Figura 01 – Acesso a partir da Rua Rui Barbosa.



Figura 02 – Vista frontal, divisa com área de Marinha



Figura 03 – Vista lateral do Direto do Campo.



Figura 04 – Fundos do terreno avaliando.



Figura 05 – Estreita com o campo de futebol.



Figura 06 – Fundos do acesso a Rua Rui Barbosa.



Figura 07 – Elevação frontal do Direto do Campo.



Figura 08 – Fundos do acesso à Rua Rui Barbosa.



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 – MATRÍCULAS ATUALIZADAS



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

LIVRO Nº 2 REGISTRO DE VAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

78.970

01

Florianópolis, 22 de novembro de 2012

Imóvel: UM TERRENO situado na Avenida Irineu Bornhausen, Agrônoma, nesta Capital, denominado ÁREA ALODIAL 2 com 36.400,66m², com as seguintes medidas e confrontações: Descrição do Perímetro - o ponto inicial, denominado de V4 com coordenadas UTM N - 6.947.597,69 E - 743.055,69, está situado nas proximidades da Servidão Paulo Zimmer. Partindo do ponto V4 ao ponto V5 com coordenadas N - 6.947.476,98 E - 743.105,91, com uma distância de 131,57m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer; do ponto V5 ao ponto V6 com coordenadas N - 6.947.479,11 E - 743.114,05, com uma distância de 8,39m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V6 ao ponto V7 com coordenadas N - 6.947.481,73 E - 743.123,95, com uma distância de 12,44m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V7 ao ponto V8 com coordenadas N - 6.947.485,67 E - 743.134,25, com uma distância de 8,19m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V8 ao ponto V9 com coordenadas N - 6.947.519,45 E - 743.192,31, com uma distância de 52,89m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V9 ao ponto V10 com coordenadas N - 6.947.527,69 E - 743.198,03, com uma distância de 14,30m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V10 ao ponto V11 com coordenadas N - 6.947.543,19 E - 743.224,27, com uma distância de 10,17m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V11 ao ponto V12 com coordenadas N - 6.947.553,86 E - 743.251,76, com uma distância de 30,15m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V12 ao ponto V13 com coordenadas N - 6.947.568,79 E - 743.278,72, com uma distância de 28,82m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V13 ao ponto V14 com coordenadas N - 6.947.576,31 E - 743.297,44, com uma distância de 30,82m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V14 ao ponto V15 com coordenadas N - 6.947.579,31 E - 743.306,02, com uma distância de 9,69m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V15 ao ponto V16 com coordenadas N - 6.947.585,05 E - 743.326,25, com uma distância de 21,37m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V16 ao ponto V17 com coordenadas N - 6.947.600,74 E - 743.349,48, com uma distância de 26,64m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V17 ao ponto V18 com coordenadas N - 6.947.609,10 E - 743.314,32, com uma distância de 104,12m, confrontando com o acesso existente; do ponto V18 ao ponto V19 com coordenadas N - 6.947.721,12 E - 743.302,59, com uma distância de 24,65m, confrontando com o acesso existente; do ponto V19 ao ponto V20 com coordenadas N - 6.947.746,35 E - 743.284,01, com uma distância de 26,74m, confrontando com o acesso existente; do ponto V20 ao ponto V21 com coordenadas N - 6.947.752,10 E - 743.257,94, com uma distância de 28,59m, confrontando com o acesso existente; do ponto V21 ao ponto V22 com coordenadas N - 6.947.753,39 E - 743.227,28, com uma distância de 30,60m, confrontando com o acesso existente; do ponto V22 ao ponto V23 com coordenadas N - 6.947.752,49 E - 743.224,37, com uma distância de 3,05m, confrontando com o acesso existente; do ponto V23 ao ponto V24 com coordenadas N - 6.947.646,38 E - 743.198,43, com uma distância de 113,75m, confrontando com a área de marinha; do ponto V24 ao ponto V25 com coordenadas N - 6.947.608,47 E - 743.110,81, com uma distância de 95,49m, confrontando com a área de marinha; do ponto V25 ao ponto V26 com coordenadas N - 6.947.604,84 E - 743.059,49, com uma distância de 12,87m em curva, confrontando com terras de extração do Governo do Estado de Santa Catarina; do ponto V26 ao ponto inicial V4, com uma distância de 43,40m, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina, fechando um polígono irregular com área de 36.400,66m². Que ocupa um perímetro de 883,37m conforme planta. Cadastrado na PMF sob o nº 45.66.026.0906.001. Proprietária: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ nº 02.951.310/0066-60. Registro.

(continua no verso)

Artete Lohy - Escrevente

Páginas 1/3



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
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zoé Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@luri.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

78.979 - 01 01V

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

Anterior: Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste Cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn* Oficial. *Arlete Lohn - Escrevente* SFD

AV-01/78.979 em 22 de novembro de 2012.
Título: No terreno do imóvel desta matrícula, estão edificadas 06 Casas de tijolos de nºs. 03, 22 e 05 e mais benfeitorias, e o prédio de tijolos e suas benfeitorias, conforme Caput da Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste Cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CND17955-BWOP. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn* Oficial. *Arlete Lohn - Escrevente* SFD

AV-02/78.979 em 22 de novembro de 2012.
Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificad o 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 325,20m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto da PMF sob nº. 37.493, habite-se nº. 334, de 22-08-1988, conforme AV.8/4.830, do Livro 2-RG, deste Cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CND17956-B2RF. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn* Oficial. *Arlete Lohn - Escrevente* SFD

AV-03/78.979 em 22 de novembro de 2012.
Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificad o 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 601,16m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto da PMF sob nº. 37.494, habite-se nº. 339, de 22-08-1988, conforme AV.9/4.830, do Livro 2-RG, deste Cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CND17957-0XFP. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn* Oficial. *Arlete Lohn - Escrevente* SFD

AV-04/78.979 em 22 de novembro de 2012.
Título: A presente matrícula, foi feita através do REQUERIMENTO datado de 23-01-2012, Memorial Descritivo(03), datados de 14-04-2011(02) e 14-04-2012, assinados por Paulo de Oliveira Bez, CREA/SC 18.814-3; Certidão da PMF, datada de 20-06-2012; ART nº. 4057895-2, datado de 23-05-2011; e Planta; apresentados e arquivados neste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CND17958-52VF. CND17959-TRAT. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn* Oficial. *Arlete Lohn - Escrevente* SFD

EM BRANCO

Páginas 2/3



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

COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -

Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@lori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 8.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.

O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 78.979.

O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Páginas 3/3



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
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zolá Lacerda Westrupp
Av. Prof Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC

Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 78.979, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Prof Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B P

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula
78.979, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias.
O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

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

ANEXO III – CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021;

Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria Municipal da Fazenda
Diretoria de Sistemas de Receitas e Tributos Municipais
Gerência de Receitas e Tributos Municipais

CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Inscrição Imobiliária:	45.66.020.0906.009-417	Bairro:	AGRONOMICA
Localização:	RUA RUI BARBOSA, 713	CEP:	88025301
Complemento:	DIRETO DO CAMPO/PMF	Apartamento:	Bloco:
Lote:		Quadra:	
Edifício / Loteamento:			

SUJEITO PASSIVO	
Titular:	ESTADO DE SANTA CATARINA
CPF/CNPJ:	82.951.229/0001-76

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS			
Área territorial total:	52677,33 m²	Área tributável:	1578,34 m²
Valor do m²:	R\$ 4.790,44	Alíquota:	0,5 %
Testada principal:	275,29	Profundidade:	197,99
Testada 2:	197,99	Testada 3:	84,08
Testada 4:	348,03	Topografia:	PLANO
Pedologia:	FIRME	Situação na quadra:	ESQUINA/MAIS UMA FRENTE
Utilização:	SERVIÇO PÚBLICO		

INFORMAÇÕES PEDIAIS			
Área Construída total:	10530,11 m²	Área Construída de Unidade:	1008,00 m²
Valor do m²:	R\$ 727,87	Alíquota:	1.7000000000000002 %
Tipo da edificação:	GALPÃO	Estrutura:	ALVENARIA/CONCRETO
Ano estimado de construção:	2011	Locação:	ISOLADA
Cobertura:	CIMENTO AMIANTO	Vedação:	MADEIRA
Rev. Externo:	REBOCO	Paredes:	ALVENARIA

BASE DE CÁLCULO	
Valor Venal Territorial:	R\$ 8.310.389,19
Valor Venal Predial:	R\$ 414.451,57
Valor Venal Total:	R\$ 8.724.840,76

MONTANTE DO TRIBUTO DEVIDO			
IT:	0,00	IP:	0,00
TCRS:	R\$ 13.147,26	Isento:	IMUNE
		IPTU:	0,00
		Tipo de Isenção:	CONST. FEDERAL

1) A presente certidão apresenta os elementos utilizados na determinação da matéria tributável e no cálculo do montante do tributo devido quando do lançamento realizado do ofício no início do ano, sem considerar alterações cadastrais eventualmente ocorridas após o lançamento.

2) A presente certidão não substitui a notificação de lançamento contida no respectivo Edital de Lançamento publicada no Diário Oficial do Município e/ou enviada ao domicílio fiscal do contribuinte por meio do e-mail de IPTU ou documento equivalente.

3) Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Florianópolis, 22 de Janeiro de 2021
 Gerência de Receitas e Tributos Municipais

Assinatura Digital: 30DCEFD335014179A0A70E48995784EAFB93AC0B
 Data: 22/01/2021 20:30:31 - Protocolo: 18538088 - Documento: 3342687
 Documento autenticado digitalmente.

A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço: <http://www.pmf.sc.gov.br/validacao/>, informando o nº de documento 3342687 e código de segurança 30DCEFD3.

CEP 88010-510 - Fone: (48) 3213-0517.
 Rua Arripesão Paiva, nº. 107, 7º andar, Centro - Florianópolis/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 IV- CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS



Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria Municipal da Fazenda
Diretoria de Sistemas de Receitas e Tributos Municipais
Gerência de Receitas e Tributos Municipais

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Inscrição Imobiliária:	45.58.020.0006.006-417	Data de inclusão no Cadastro:	11/08/2014
Situação:	ATIVA	Inscrição anterior:	
Localização:	RUA RUI BARBOSA, 713		
Complemento:	DIRETO DO CAMPO/PMF	Apartamento:	Bloco:
Lote:		Quadra:	
Edifício / Loteamento:			

SUJEITO PASSIVO			
Titular:	ESTADO DE SANTA CATARINA	CPF/CNPJ:	82.951.229/0001-78

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS			
Área territorial total:	52677,33 m² (Cinquenta e Dois Mil e Seiscentos e Setenta e Sete metros quadrados e Trinta e Três Centímetros Quadrados)	Área tributável:	5477,78 m² (Cinco Mil e Quatrocentos e Setenta e Sete metros quadrados e Setenta e Oito Centímetros Quadrados)
Testada principal:	275,29 m	Profundidade:	197,09 m
Testada 2:		Testada 3:	
Testada 4:		Topografia:	PLANO
Pedologia:	FIRME	Situação na quadra:	ESQUINA/MAIS UMA FRENTE
Utilização:	SERVIÇO PÚBLICO		

INFORMAÇÕES PREDIAIS			
Área construída total:	10530,11 m² (Dez Mil e Quinhentos e Trinta metros quadrados e Onze Centímetros Quadrados)	Área construída da unidade:	1095,00 m² (Um Mil e Noventa e Cinco metros quadrados)
Tipo da edificação:	GALPÃO	Estrutura:	ALVENARIA/CONCRETO
Ano estimado de construção:	2011	Locação:	ISOLADA
Cobertura:	CIMENTO AMIANTO	Vedação:	MADEIRA
Rev. Esterno:	REBOCO	Paredes:	ALVENARIA
Número de unidades no lote:	11		

- Nos termos dos artigos 210 e seguintes da Lei Complementar n. 007, de 1997, compete ao proprietário ou possuidor promover a inscrição e a atualização das informações cadastrais relativas às propriedades prediais e territoriais urbanas situadas neste Município, ficando a Prefeitura Municipal de Florianópolis isenta de qualquer responsabilidade na hipótese de divergências entre a realidade física ou jurídica do imóvel e a sua respectiva situação cadastral;
- Nos termos do art. 9º do Decreto Municipal n. 5.156, de 2007, que regulamenta o Cadastro Imobiliário, a inscrição imobiliária não importa em presunção por parte do Município, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio ou da posse do imóvel;
- O Cadastro Imobiliário mantido pela Secretaria Municipal da Fazenda possui natureza estritamente fiscal, de modo que a existência de inscrição do imóvel não importa em presunção da regularidade do mesmo no âmbito urbanístico, ambiental ou de qualquer outra natureza;
- A presente certidão não serve para fins de averbação da área construída, sendo que para tal finalidade é necessário à certidão do Habite-se;
- Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Florianópolis, 16 de Fevereiro de 2021
Gerência de Receitas e Tributos Municipais

A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço <http://www.prefeitura.floripa.br/secretarias> informando o nº do documento 3541475 e código de segurança D15471F4

Assinatura Digital: D15471F4156811B31A21EE3108AEBE2A6EE16A
Data: 16/02/2021 10:40:32 - Protocolo: 18759723 - Documento: 3541475
Documento autenticado digitalmente



CEP 88016-530 - Fone (48) 3213-5517
Rua Arapreste Paiva, nº. 107, 7º andar, Centro - Florianópolis/SC

Lauda de Avaliação Direto do Campo - Área Alodial - Beira Mar Norte - Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 31-68



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

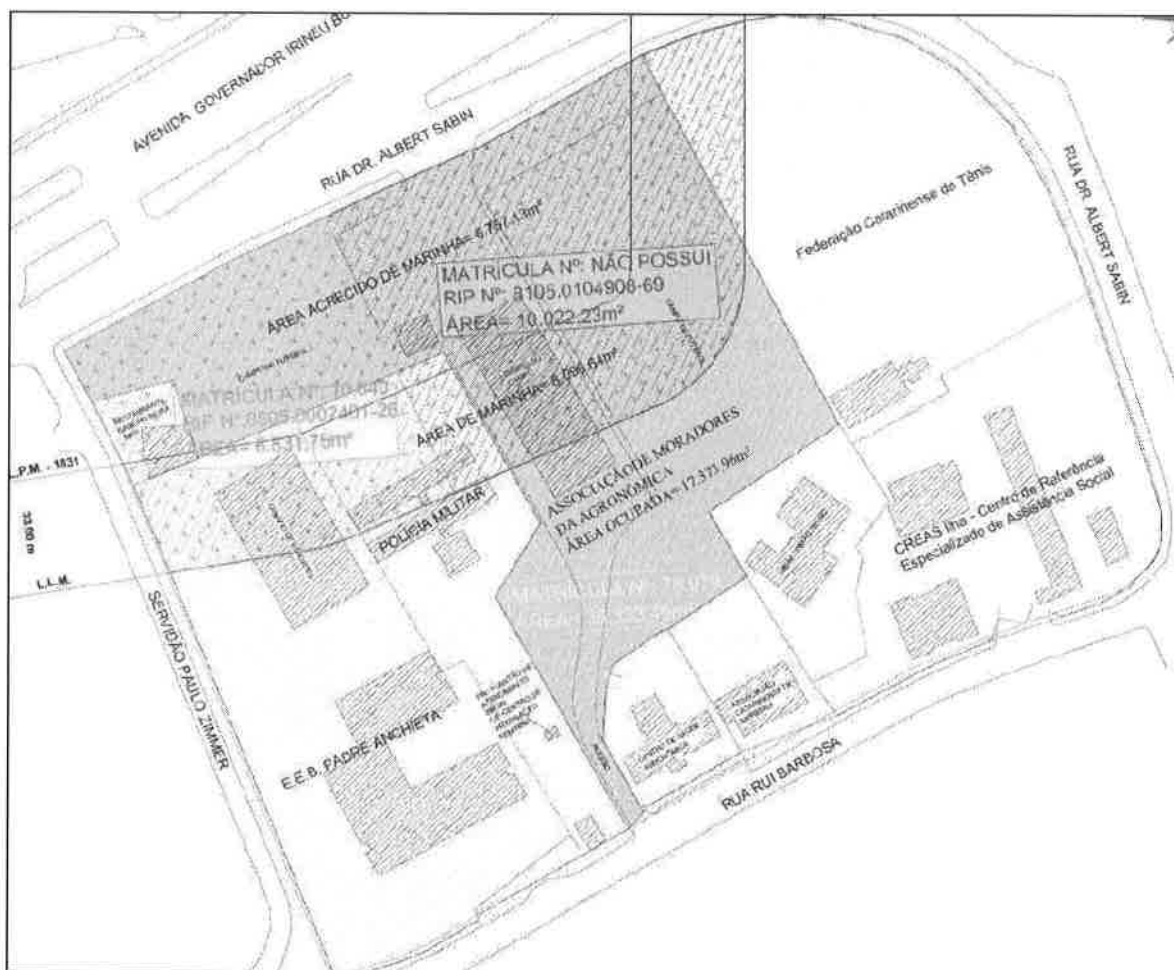
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V- ESPELHO DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO;



Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 32-68

O original deste documento é eletrônico e foi assinado utilizando Assinatura Digital SGP-e por ROBSON JUNIOR PEREIRA PERES e NILO FRIES FILHO e WILLIAM WISBECK em 02/03/2021 às 18:00:38, conforme Decreto Estadual nº 39, de 21 de fevereiro de 2019. Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://portal.sgpe.ssa.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002105/2021 e o código F5F34ILO.



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 VI – PESQUISA DE TERRENOS DE REFERÊNCIA;

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone e do informante	Setor Urbano	Distância ao polo valorizante	Área total	Valor total	Valor unitário
R. Esteves Júnior, 79 12 pavimentos ARM 12,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-856m2-RS12000000/id-1298744/?gal=1	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	3,00	12,00	856,00	12.000.000,00	14.018,69
Rua Professor Lauro Caldeira de Andrada 08 pavimentos(??) AMC-8,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-2750m2-RS15000000/id-2271092/	Trindade	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	8,00	2.750,00	15.000.000,00	5.454,54
Rua Germano Wendhausen, 44 ARM 12,50 (10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-530m2-RS53000000/id-1126683/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	530,00	5.300.000,00	10.000,00
Rua Jairo Callado, 180 ARM 6,5 (5+1)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-751m2-RS85000000/id-2773257/	Centro	Supervisão Imóveis	3224 3466	2,00	6,00	751,00	8.500.000,00	11.318,00
Rua Edison Areias, 144 AMC 8,50 6 pavimentos (6+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-2750m2-RS21200000/id-2829158/	Trindade	FRM Imóveis	3282 1729	2,00	8,00	2.750,00	21.200.000,00	7.709,09
Rua Lacerda Coutinho, 133 ARM-12,50 (10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-267m2-RS28000000/id-1042784/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	267,00	2.800.000,00	10.486,89
Rua Trajano Margarida, 219 ARM-5,50 - 05 pavimentos ???	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-480m2-RS19080000/id-1042371/	Trindade	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	1,00	5,00	480,00	1.908.000,00	3.975,00
Rua Gal. Bittencourt, 514 AMC-12,50(*2)	https://www.imobiliariainvista.com.br/imovel/terreno-comercial/TE0603-INA	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	1,00	10,00	415,00	1.800.000,00	4.337,34
Rua Cruz e Souza (casa edificada) 05 pavimentos ARM-6,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-centro-732m2-RS50000000/id-3624950/	Centro	Gralha Imóveis	3028-8383	2,00	5,00	600,00	5.000.000,00	8.333,33
Alameda Governador Heriberto Hulse ARM 12,50 10 pav. (10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-409m2-RS39500000/id-2794217/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	409,00	3.950.000,00	9.657,70

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 33-68*



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

R; São Luiz Gonzaga ARM 14 11 pavimentos (11+3)	http://www.casadelmar.com.br/imovel/262026/terreno-venda-florianopolis-sc-agronomica	Agrônomic a	Casa del Mar Imob.	98423-7795	1,00	11,00	654,83	2.300.000,00	3.512,36
Rua Fernando Machado AMC 12 10 pavimentos 10+2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-florianopolis-sc-1051m2-id-2475497795/	Centro	San Carlos Im.	99972 0440	2,00	12,00	1.051,00	10.500.000,00	9.990,48
Rua Presidente Coutinho AMC 16,5 12 pavim. 12+ 4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-florianopolis-sc-1260m2-id-2475497012/	Centro	San Carlos Im.	99972 0440	3,00	16,00	1.260,00	17.500.000,00	13.888,88
Rua Angelo Laporta ARM 6,5 5 pavimentos (+1)	https://www.imoveis-sc.com.br/florianopolis/compra/terreno/centro/terreno-florianopolis-centro-532147.html	Centro	IMOBILIÁRIA IMVISTA	3222 3222	1,00	5,00	637,00	3.000.000,00	4.709,57
Rua Cte constantino Spyrides AMC 16,50 12+4	Habibs Restaurante (WOA)	Beira Mar	Eng. Amílcar	98824 5858	3,00	16,00	1.800,00	23.200.000,00	12.800,00
rua Almirante Lamego 2 Pavimentos	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-interfone-centro-florianopolis-sc-1175m2-id-2483611313/	Centro	Dubai Imóveis	99820 7001	1,00	2,00	1.175,99	3.000.000,00	2.551,04

*Laudo de Avaliação Direto do Canipo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 34-68*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado utilizando Assinatura Digital SGP-e por ROBSON JUNIOR PEREIRA PERES e NILO FRIES FILHO e WILLIAM WISBECK em 02/03/2021 às 18:00:38, conforme Decreto Estadual nº 39, de 21 de fevereiro de 2019. Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002105/2021 e o código F5P34ILO.



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 VII – CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO PMF;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
 SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
 Diretoria de Arquitetura e Urbanismo - Gerência de Normas Urbanísticas

Nº PROCESSO
018918/2021

CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO

Requerente: ESTADO DE SANTA CATARINA SEC DA ADMINISTRAÇÃO
 Inscricao Imovel: 45-66.020.0906-009-417
 Local do Imovel: RUA RUS BARBOSA - AGRONOMICAS
 Distrito Administrativo: SEDE INSULAR
 LER: AGRONOMICA

1 - Lei Plano Diretor Nº: 482/2014

2 - Zoneamento:

Lote	Zoneamento	Área Mínima do Lote	Testado Mínimo do Lote	Br. Mínimo de Paralelos	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima(%)	Taxa de Impermeabilização Máxima(%)	Área Mínima da Faixa de Alargamento
002/004	ACI	-	-	-	-	-	-	-

Obs: Ocupação de acordo com o plano de 2014

3 - Sistema Viário:

C-020(1) - Rua Rus Barbosa (101511) (Oficial - Lei nº 482/14)

Alinhamento da Edificação: 11,50 m do eixo da via

Alinhamento do muro: 7,50 m do eixo da via

Largura Passagem: 3,00

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

LOCAL - Biv. Povo 7/Immar (101970) (Oficial - Lei nº 8577/2015)

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

LOCAL - Rua Dr. Albert Sabini (521693) (Oficial - Lei nº 5832/2011)

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

Código Via	Largura de Cabeça de Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima de Passeio
Local A	(11,99 m a 10,00 m)	11,00	7,00	3,00
Local B	(9,99 m a 9,00 m)	10,00	6,00	2,00
Local C	(8,99 m a 8,00 m)	9,00	6,00	2,00
Local D	(7,99 m a 7,00 m)	8,00	6,00	2,00
Local E	(6,99 m a 6,00 m)	7,00	5,00	2,00
Local F	(5,99 m a 5,00 m)	6,00	5,00	2,00
Local G	(4,99 m a 4,00 m)	5,00	5,00	2,00
Local H	(< 3,99 m)	4,00	4,00	2,00

As edificações do município deverão respeitar um afastamento frontal mínimo de quatro metros em relação ao muro, com exceção das unidades localizadas em Vias Locais B, C, D, E, F, G e H. (Decreto M. 12.923 de 08/04/2014). Para a identificação dos afastamentos obrigatórios e a largura mínima do passeio, deverá ser observado a tabela acima e classificada a via conforme a sua largura média existente.

MCabeça de via é medida em seção transversal, incluindo as partes de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

4 - Parâmetros Finais:

Uso Solicitado	Zoneamento	Adequação de Uso
Habitação	ACI	Proibido o que requer quanto o Zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar	ACI	Proibido o que requer quanto o Zoneamento
Comércio varejista de roupas e artigos de viagem	ACI	Proibido o que requer quanto o Zoneamento

Obs:

Página 12

16/02/2021 18:02:23

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por AUREO GUILLERME BORGES.

Lauda de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 35-68

O original deste documento é eletrônico e foi assinado utilizando Assinatura Digital SGP, e por ROBSON JUNIOR PEREIRA PERES e NILO FRIES FILHO e WILLIAM WISBECK em 02/03/2021 às 18:00:38, conforme Decreto Estadual nº 39, de 21 de fevereiro de 2019. Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002105/2021 e o código F5P341L0.



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Arquitetura e Urbanismo - Gerência de Normas Urbanísticas

Nº PROCESSO
018918/2021

CONDICIONANTES

- 1 - Consistirá a Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos do Art 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, entre outras limitações a) elencadas:
 - I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural permanente, excetuados os afluentes, desde a borda da calha de leito regular, em largura mínima de:
 - ai 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água de maior de 10 (dez) metros de largura;
 - ii 30 (trinta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 100 (cem) metros de largura;
 - iii 20 (vinte) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
 - iv 10 (dez) metros, em zonas urbanas;
 - II - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água permanentes, que queir sua situação topográfica, ter pelo menos de 50 (cinquenta) metros;
 - III - as encostas e partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (um por cento) na linha de maior declive;
 - IV - as margens, em todo o seu estiramento;
 - V - as áreas de montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 20 (vinte) metros da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por ponto de cota 100 metros de elevação;
 - VI - as áreas de preservação ambiental, quando a autorização específica do IBAMA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 006/1995, a Lei Complementar de Vegetação de Mata Atlântica e quais as pesquisas que devem ser preservadas. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel;
 - VII - a Lei 482/2014, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto da elaboração de EIA (Estudo de Impacto da Visibilidade) e suspensão das atividades na zona em que seja incorporada. Devendo seguir as normas previstas na Instrução Normativa do IBAMA nº 001/2015, visando cumprir com o disposto na Lei Federal nº 3.924 de 25 de julho de 1961;
 - 8 - Aproveitamento do espaço em Terrenos de Marinha e Arrecifes de Marinha, no âmbito do Município de Florianópolis, vide Decreto nº 18.744/2018, devendo ser observadas as normas que vão do Art. 119 ao Art. 124 da Lei 482/2014. E conforme Oito nº 38166/2018/SPU-SCMP, em 01 de maio de 2018, comento poderão ser autorizadas construções após Certidão de Outorga do SPU-SC ao ocupante do imóvel;
 - 9 - Havendo vício de direcionamento, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos;
 - 10 - Com a criação das Áreas Especiais de Intervenção Urbanística, a Lei 482/2014 estabelece que:
 - a - Art. 125, § 1º: As áreas especiais obedecem às normas de legislação específica, complementada pelas alterações e acréscimos desta Lei Complementar;
 - b - Art. 126, § 1º: Nas áreas especiais a ocupação do solo, os usos e as atividades poderão estar sujeitos a regras e especificações que prevaleçam sobre as normas em vigor para as áreas não que integram o subsolo;
 - c - Art. 126, § 2º: A ocupação do solo nas diferentes áreas deverá obedecer também às restrições geológicas definidas pelo órgão municipal competente em estudos municipais;
 - d - Qualquer divergência, oriunda quanto ao seu conteúdo, prevalecerá o disposto na legislação pertinente, devendo serem comunicadas através do processo instruído de propriedade para a análise, esclarecimentos e correções;
 - 11 - A validade deste documento está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet no endereço <http://www.pref.sc.gov.br> em seções habilitadas, link Verificação de Autenticidade, passando o código do processo;
 - 12 - Para construções incluídas no Art. 3º, parágrafo III da Lei 482/2014, o momento objetivo de inserção do loteamento é obrigatório;
 - 13 - Esta Certidão de Validade foi gerada eletronicamente com base nas informações colhidas no Cadastro de Imóveis da PMF, no Comprovação da PMF e está vinculada à inscrição imobiliária do imóvel;
 - 14 - A validade do loteamento é o documento pelo qual a Prefeitura propõe a possibilidade de construção, aproveitamento e uso do solo, sem caráter conclusivo e sem geração de direito, remetendo sempre o interessado à aprovação do projeto, para, só então, converter-se em proposta à municipalidade. Para a intervenção no imóvel, deverão ser atendidos, dentre outras, as condições dispostas no Art. 17 da Lei Complementar Municipal 63/2000.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por AUREO GUILHERME BORGES.

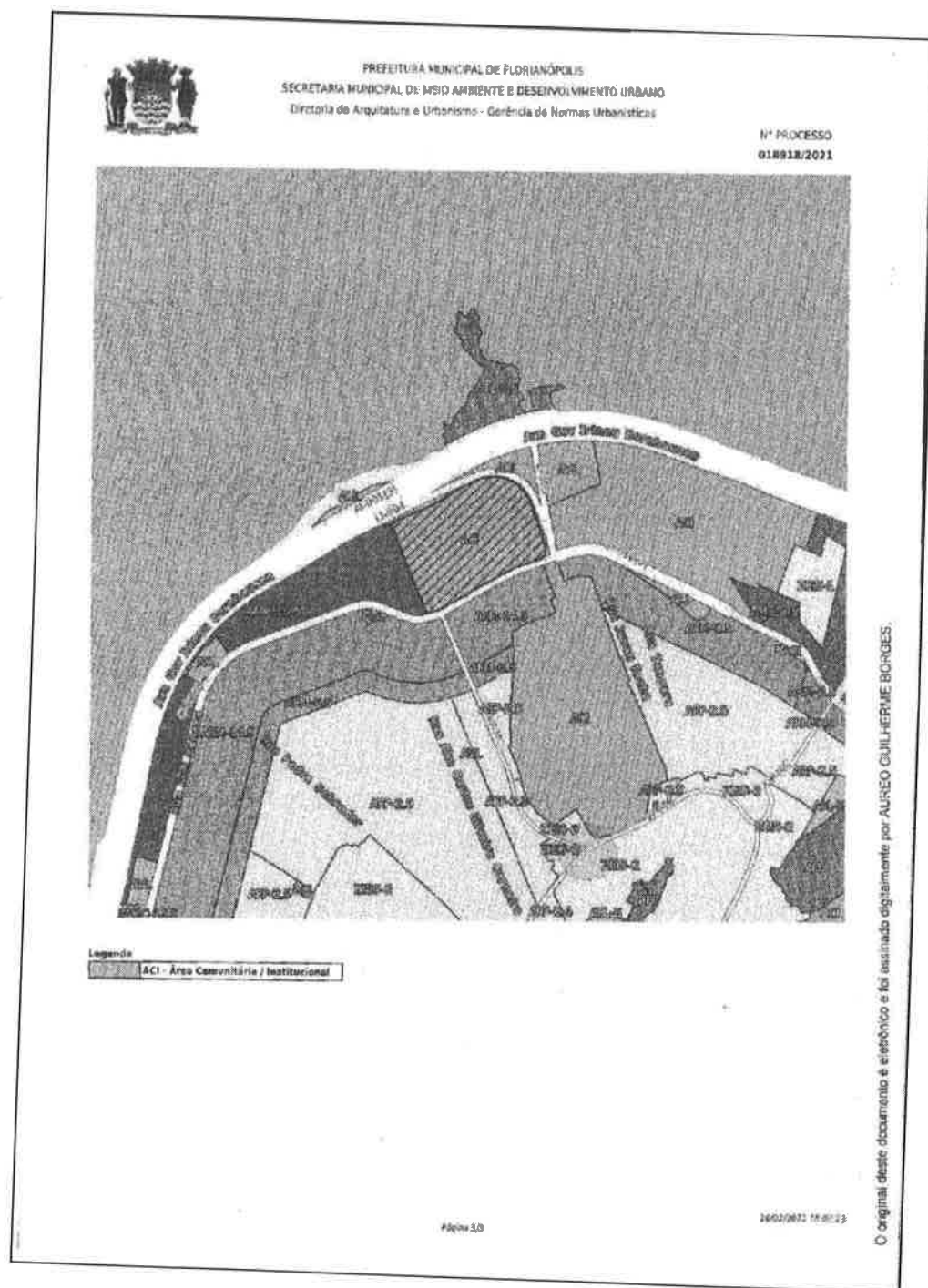


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 37-68*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado utilizando Assinatura Digital SGP-e por ROBSON JUNIOR PEREIRA PERES e NILO FRIES FILHO e WILLIAM WISBECK em 02/03/2021 às 18:00:38, conforme Decreto Estadual nº 99, de 21 de fevereiro de 2019. Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://portal.sgpe-sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002105/2021 e o código F5P341LO.



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 VIII – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER. 32);

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 23/Fev/2021

Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos
 2021\LAUDOS_1º_ETAPA\1391\AVALIAÇÃO\infer teste nilo\Modelo 01.IW3

Amostra

Nº Am.	Área Total	«Valor Total »	Valor Unitário	Setor	«Distância ao Polo»
1	856,00	12.000.000,00	14.018,69	Boa	12
2	2.750,00	15.000.000,00	5.454,54	Normal	8
3	530,00	5.300.000,00	10.000,00	Normal	12
4	751,00	8.500.000,00	11.318,00	Normal	6
5	2.750,00	21.200.000,00	7.709,09	Normal	8
6	267,00	2.800.000,00	10.486,89	Normal	12
7	480,00	1.908.000,00	3.975,00	Ruim	5
8	600,00	5.000.000,00	8.333,33	Normal	5
9	409,00	3.950.000,00	9.657,70	Normal	12
10	654,83	2.300.000,00	3.512,36	Ruim	11
11	1.051,00	10.500.000,00	9.990,48	Normal	12
12	1.260,00	17.500.000,00	13.888,88	Boa	16
13	637,00	3.000.000,00	4.709,57	Ruim	5

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9638	0,9147	65,3144	2 em 2	0
2	0,9632	0,9133	64,2242	2 em 2	0
3	0,9609	0,9079	60,1343	2 em 2	0
4	0,9602	0,9063	59,0371	2 em 2	0
5	0,9569	0,8988	54,3017	2 em 2	0
6	0,9565	0,8979	53,7683	2 em 2	0
7	0,9557	0,8960	52,7122	2 em 2	0
8	0,9509	0,8850	47,1896	2 em 2	0
9	0,9441	0,8695	40,9848	2 em 2	0
10	0,9424	0,8657	39,6754	2 em 2	0
11	0,9397	0,8597	37,7606	2 em 2	0
12	0,9396	0,8595	37,7017	2 em 2	0

Lauda de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 38-68



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

13	0,9394	0,8590	37,5623	2 em 2	1
14	0,9388	0,8576	37,1281	2 em 2	0
15	0,9386	0,8572	37,0161	2 em 2	0
16	0,9348	0,8486	34,6195	2 em 2	0
17	0,9331	0,8449	33,6886	2 em 2	0
18	0,9324	0,8432	33,2712	2 em 2	0
19	0,9313	0,8407	32,6636	2 em 2	0
20	0,9270	0,8312	30,5349	2 em 2	0
21	0,9233	0,8229	28,8735	2 em 2	1
22	0,9194	0,8311	60,0620	1 em 1	1
23	0,9180	0,8114	26,8084	2 em 2	1
24	0,9123	0,8171	54,5952	1 em 1	1
25	0,9093	0,8111	52,5291	1 em 1	1
26	0,9070	0,8066	51,0455	1 em 1	0
27	0,9030	0,7786	22,0960	2 em 2	0
28	0,9028	0,7983	48,4926	1 em 1	1
29	0,8950	0,7830	44,3027	1 em 1	1
30	0,8928	0,7787	43,2298	1 em 1	0
31	0,8919	0,7546	19,4531	2 em 2	0
32	0,8908	0,7522	19,2104	2 em 2	0
33	0,8834	0,7364	17,7648	2 em 2	0
34	0,8754	0,7196	16,3964	1 em 2	0
35	0,8606	0,7171	31,4164	1 em 1	0
36	0,8589	0,7139	30,9455	1 em 1	1
37	0,1182	-0,0757	0,1558	0 em 1	0
38	0,0747	-0,0848	0,0616	0 em 1	0
39	0,0349	-0,0896	0,0134	0 em 1	0
40	0,0268	-0,0901	7,8895x10 ⁻³	0 em 1	0
41	0,0203	-0,0905	4,5402x10 ⁻³	0 em 1	0
42	0,0199	-0,0905	4,3734x10 ⁻³	0 em 1	0
43	0,0160	-0,0906	2,8285x10 ⁻³	0 em 1	0
44	0,0111	-0,0908	1,3631x10 ⁻³	0 em 1	0
45	0,0110	-0,0908	1,3306x10 ⁻³	0 em 1	0

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	10.643,13	9.186,29	12.099,98
2	Sim	Não há	9.070,87	7.512,83	10.952,04
3	Sim	Não há	9.169,74	7.696,23	10.643,24
4	Sim	Não há	7.687,16	6.333,23	9.330,54
5	Sim	Não há	7.702,83	6.226,00	10.098,14
6	Sim	Não há	12.079,18	10.883,85	13.274,51
7	Sim	Não há	10.862,89	9.330,92	12.646,38
8	Sim	Não há	9.427,26	7.700,64	12.151,93
9	Sim	Não há	9.512,42	8.060,24	11.226,22
10	Sim	Não há	10.903,59	9.593,16	12.214,01
11	Sim	Não há	13.199,47	12.067,82	14.331,12
12	Sim	Não há	11.514,89	8.781,49	16.718,96
13	Sim	Não há	12.537,50	10.926,94	14.385,46
14	Sim	Não há	9.492,70	7.027,67	14.621,27

Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).

Fevereiro 2021 - 39-68

O original deste documento é eletrônico e foi assinado utilizando Assinatura Digital SGP-e por ROBSON JUNIOR PEREIRA PERES e NILO FRIES FILHO e WILLIAM WISBECK em 02/03/2021 às 18:00:36, conforme Decreto Estadual nº 39, de 21 de fevereiro de 2019. Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://portal.sge.sc.gov.br/portal-sge-sea> e informe o processo SEA 00002105/2021 e o código F5P341L0.



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

15	Sim	Não há	11.509,83	9.375,19	14.903,11
16	Sim	Não há	12.488,45	10.307,32	15.131,13
17	Sim	Não há	10.864,99	8.386,21	14.076,44
18	Sim	Não há	14.335,94	10.877,50	21.018,72
19	Sim	Não há	7.906,29	5.990,30	9.822,28
20	Sim	Não há	14.147,56	12.011,50	16.663,49
21	Sim	Não há	11.105,05	9.615,33	12.825,58
22	Sim	Não há	14.141,35	11.491,74	18.378,92
23	Sim	Não há	12.139,59	10.933,33	13.345,85
24	Sim	Não há	14.079,53	12.376,17	16.017,33
25	Sim	Não há	14.035,56	12.878,77	15.192,36
26	Sim	Não há	18.991,23	13.710,69	30.887,07
27	Sim	Não há	9.866,45	8.229,73	11.503,16
28	Sim	Não há	12.370,18	11.009,83	13.898,62
29	Sim	Não há	12.941,39	11.876,27	14.006,51
30	Sim	Não há	15.885,98	13.468,47	18.737,41
31	Sim	Não há	18.463,99	11.856,88	41.701,90
32	Sim	Não há	14.693,90	9.468,45	32.790,13
33	Sim	Não há	12.472,67	7.586,60	35.039,49
34	Sim	Não há	11.162,84	9.788,28	12.537,39
35	Sim	Não há	26.664,86	15.139,17	111.716,15
36	Sim	Não há	11.878,96	10.826,68	12.931,24
37	Sim	Não há	7.322,32	2.382,08	12.262,56
38	Sim	Não há	7.097,62	3.689,97	13.652,21
39	Sim	Não há	8.418,66	4.871,94	11.965,38
40	Sim	Não há	7.823,68	5.687,00	10.763,15
41	Sim	Não há	7.790,68	4.879,78	12.437,99
42	Sim	Não há	7.074,32	5.258,93	10.803,81
43	Sim	Não há	7.307,83	4.798,42	15.319,34
44	Sim	Não há	7.041,17	4.126,25	23.984,70
45	Sim	Não há	8.643,30	6.223,40	11.063,21

MODELOS

- (1) : [Valor Unitário] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Setor]
- (2) : Ln([Valor Unitário]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Setor])
- (3) : [Valor Unitário] = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Setor])
- (4) : Ln([Valor Unitário]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*1/[Setor]
- (5) : 1/[Valor Unitário] = b0 + b1*[Área Total] + b2*1/[Setor]
- (6) : [Valor Unitário] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Setor]
- (7) : Ln([Valor Unitário]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Setor])
- (8) : 1/[Valor Unitário] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*1/[Setor]
- (9) : Ln([Valor Unitário]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*1/[Setor]
- (10) : [Valor Unitário] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Setor])
- (11) : [Valor Unitário] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Setor]
- (12) : 1/[Valor Unitário] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Setor])
- (13) : Ln([Valor Unitário]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*Ln([Setor])
- (14) : 1/[Valor Unitário] = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Setor])
- (15) : 1/[Valor Unitário] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*1/[Setor]
- (16) : Ln([Valor Unitário]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Setor]
- (17) : Ln([Valor Unitário]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Setor]
- (18) : 1/[Valor Unitário] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*Ln([Setor])

Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 40-68



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

- (19) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Setor}]$
- (20) : $\ln([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot [\text{Setor}]$
- (21) : $\ln([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Setor}]$
- (22) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Setor}]$
- (23) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot \ln([\text{Setor}])$
- (24) : $\ln([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Setor}])$
- (25) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot [\text{Setor}]$
- (26) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Setor}])$
- (27) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Setor}]$
- (28) : $\ln([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Setor}]$
- (29) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Setor}])$
- (30) : $\ln([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Setor}]$
- (31) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot [\text{Setor}]$
- (32) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot [\text{Setor}]$
- (33) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total}] + b_2 \cdot [\text{Setor}]$
- (34) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Setor}]$
- (35) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Setor}]$
- (36) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Setor}]$
- (37) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total}]$
- (38) : $\ln([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total}]$
- (39) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}])$
- (40) : $\ln([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$
- (41) : $\ln([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}])$
- (42) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$
- (43) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}])$
- (44) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área Total}]$
- (45) : [Valor Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

(b) Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ 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

Variáveis Independentes :

- Área Total
- Valor Total (variável não utilizada no modelo)
- Setor

Classificação :

Ruim = 1; Normal = 2; Boa = 3;

- Distância ao Polo (variável não utilizada no modelo)

Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC),
 Fevereiro 2021 – 41-68



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

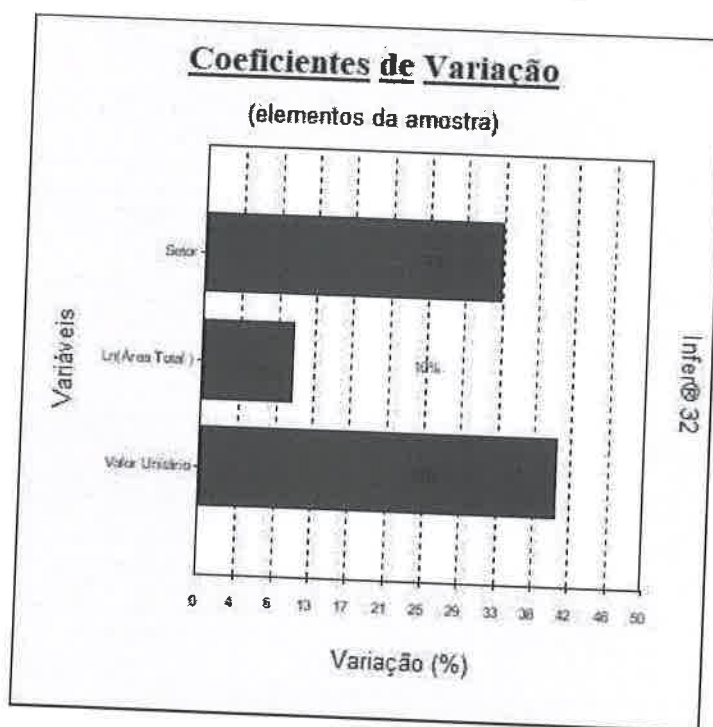
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 13
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 10
 Desvio padrão da regressão : 1115,8309

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário	8696,50	3492,1618	40,16%
Ln(Área Total)	6,6688	0,6828	10,24%
Setor	1,92	0,6405	33,31%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
------------------	-------------	---------------	--------------	--------------	-----------------	-------------------------

Lauda de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 42-68



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

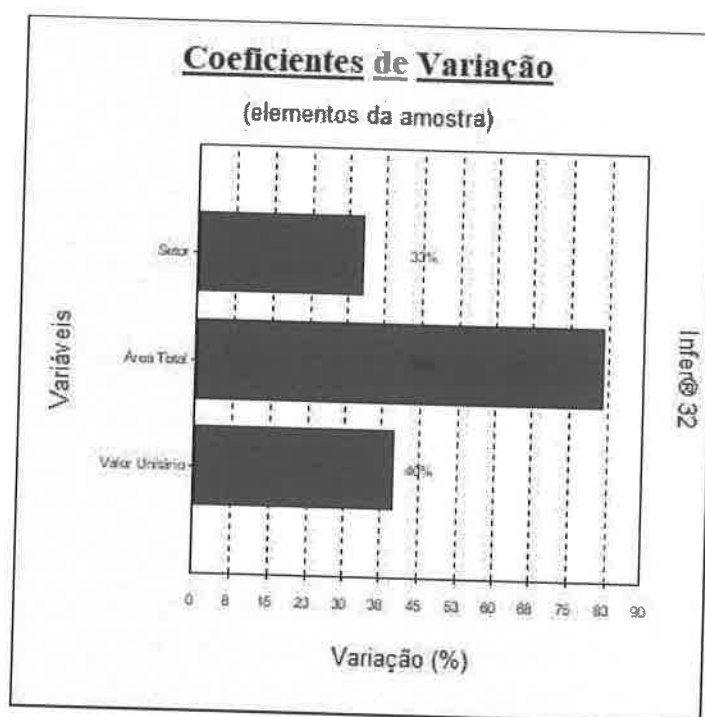
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Valor Unitário	8696,50	3492,1618	3512,36	14018,69	10506,33	40,1559
Area Total	999,68	819,8942	267,00	2750,00	2483,00	82,0157
Setor	1,9230	0,6405	1,0000	3,0000	2,0000	33,3066

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



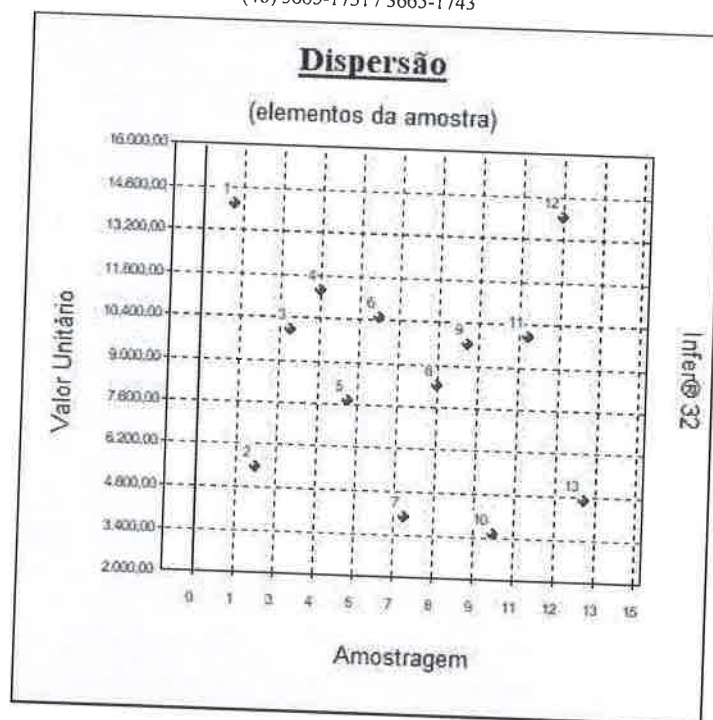
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

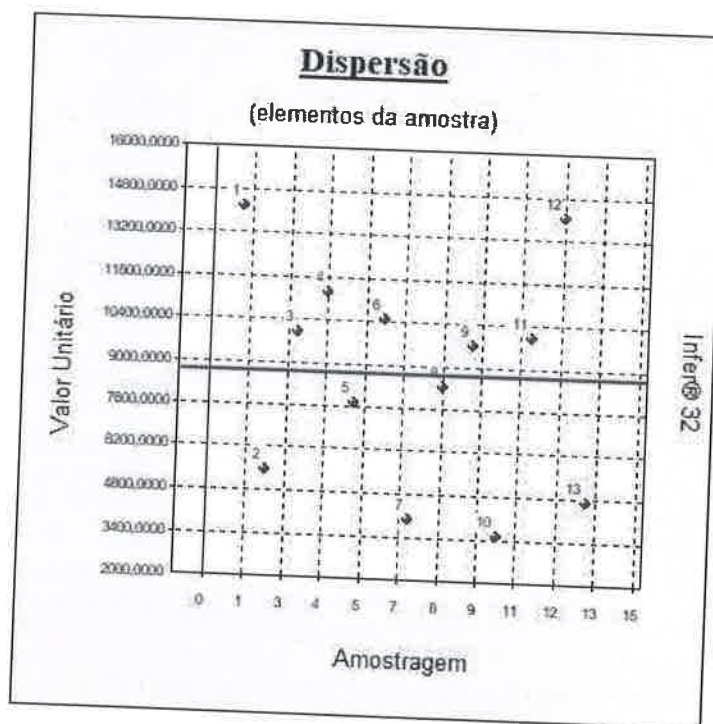
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Dispersão em Torno da Média



Lauda de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 44-68



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

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	14.018,69	14.402,84	384,15	2,7402 %
2	5.454,54	7.139,17	1.684,63	30,8849 %
3	10.000,00	9.738,59	-261,41	-2,6141 %
4	11.318,00	9.188,34	-2.129,66	-18,8166 %
5	7.709,09	7.139,17	-569,92	-7,3929 %
6	10.486,89	10.821,04	334,15	3,1864 %
7	3.975,00	4.473,93	498,93	12,5518 %
8	8.333,33	9.542,74	1.209,41	14,5129 %
9	9.657,70	10.147,75	490,05	5,0742 %
10	3.512,36	3.983,58	471,22	13,4161 %
11	9.990,48	8.657,73	-1.332,75	-13,3402 %
12	13.888,88	13.792,49	-96,39	-0,6940 %
13	4.709,57	4.027,17	-682,40	-14,4897 %

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

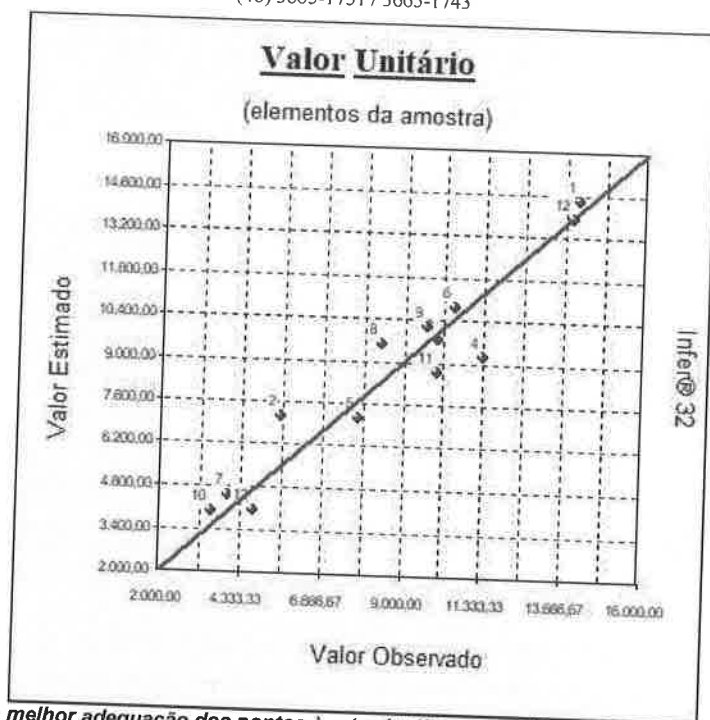


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = -1578,7765	490,7070	-2252,1167	-905,4363
Setor	b2 = 5421,0996	523,1171	4703,2867	6138,9124

Correlação do Modelo

Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 46-68

O original deste documento é eletrônico e foi assinado utilizando Assinatura Digital SGP-e por ROBSON JUNIOR PEREIRA PERES e NILO FRIES FILHO e WILLIAM WISBECK em 02/03/2021 às 18:00:38, conforme Decreto Estadual nº 38, de 21 de fevereiro de 2019. Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002105/2021 e o código F5P341L0.



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

Coefficiente de correlação (r) : 0,9565
 Valor t calculado : 10,37
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9149
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,8979

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	1,1305x10 ⁵	1,1295x10 ⁹	7,5293x10 ⁵	2,4181x10 ⁵
Área Total	86,6944	7,5293x10 ⁵	583,7432	168,1651
Setor	25,0000	2,4181x10 ⁵	168,1651	53,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3389x10 ⁸	2	6,6945x10 ⁷	53,77
Residual	1,2450x10 ⁷	10	1,2450x10 ⁶	
Total	1,4634x10 ⁸	12	1,2195x10 ⁷	

F Calculado : 53,77
 F Tabelado : 5,934 (para o nível de significância de 2,000 %)

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

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	1,0000	-0,0349	0,9093
Área Total	-0,0349	1,0000	0,2753
Setor	0,9093	0,2753	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Lauda de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 47-68



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

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	∞	-0,1105	6,910
Área Total	-0,1105	∞	0,906
Setor	6,910	0,906	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3722

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	-3,347	0,7%	Sim
Setor	b2	10,78	8,0x10 ⁻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 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,8791

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	-3,217	0,5%
Setor	b2	10,36	5,7x10 ⁻⁵ %

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
--------	-----------	----------	---------	-------------	--------------	------------

Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 48-68



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

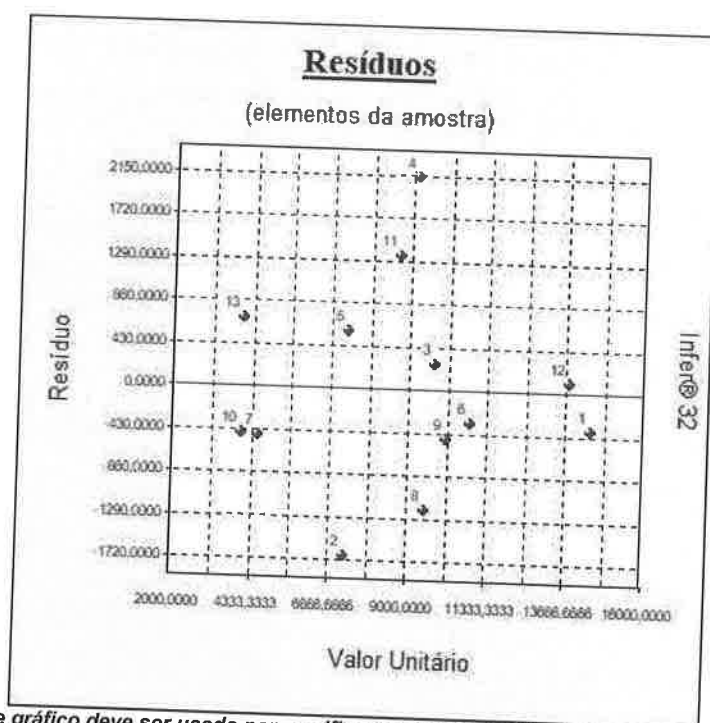
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

1	14018,6900	14402,8351	-384,1451	-0,3442	-0,4184	1,4756x10 ⁵
2	5454,5400	7139,1678	-1684,6278	-1,5097	-1,9017	2,8379x10 ⁶
3	10000,0000	9738,5905	261,4094	0,2342	0,2486	68334,9052
4	11318,0000	9188,3416	2129,6583	1,9085	1,9888	4,5354x10 ⁶
5	7709,0900	7139,1678	569,9221	0,5107	0,6433	3,2481x10 ⁵
6	10486,8900	10821,0444	-334,1544	-0,2994	-0,3615	1,1165x10 ⁵
7	3975,0000	4473,9333	-498,9333	-0,4471	-0,5196	2,4893x10 ⁵
8	8333,3300	9542,7391	-1209,4091	-1,0838	-1,1392	1,4626x10 ⁶
9	9657,7000	10147,7491	-490,0491	-0,4391	-0,4811	2,4014x10 ⁵
10	3512,3600	3983,5818	-471,2218	-0,4223	-0,4881	2,2204x10 ⁵
11	9990,4800	8657,7279	1332,7520	1,1944	1,2533	1,7762x10 ⁶
12	13888,8800	13792,4854	96,3945	0,0863	0,1045	9291,9027
13	4709,5700	4027,1655	682,4044	0,6115	0,7064	4,6567x10 ⁵

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

Lauda de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 49-68

O original deste documento é eletrônico e foi assinado utilizando Assinatura Digital SGP-e por ROBSON JUNIOR PEREIRA PERES e NILO FRIES FILHO e WILLIAM WISBECK em 02/03/2021 às 18:00:38, conforme Decreto Estadual nº 39, de 21 de fevereiro de 2019. Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <https://portal.sgpe.ssa.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00002105/2021 e o código F5P341LO.



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

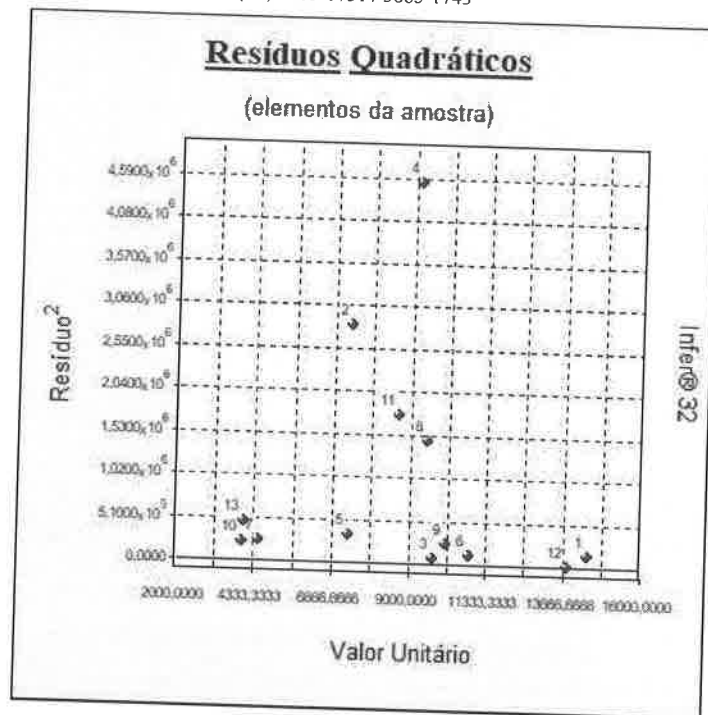


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Valor Unitário].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-567,3941	1,3592x10 ⁶	-0,3294	-0,4004
2	-2672,9550	8,8309x10 ⁵	-1,7926	-2,2581
3	294,3792	1,3748x10 ⁶	0,2229	0,2365
4	2312,5133	8,3621x10 ⁵	2,3289	2,4268
5	904,2806	1,3261x10 ⁶	0,4949	0,6233
6	-487,0321	1,3653x10 ⁶	-0,2859	-0,3452
7	-673,9706	1,3460x10 ⁶	-0,4300	-0,4998
8	-1336,2055	1,2038x10 ⁶	-1,1022	-1,1586
9	-588,2511	1,3513x10 ⁶	-0,4215	-0,4618
10	-629,5106	1,3504x10 ⁶	-0,4054	-0,4686
11	1467,4988	1,1661x10 ⁶	1,2341	1,2950
12	141,1514	1,3819x10 ⁶	0,0819	0,0992
13	910,6874	1,3143x10 ⁶	0,5952	0,6876

Resíduo x Resíduo Deletado

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 50-68*



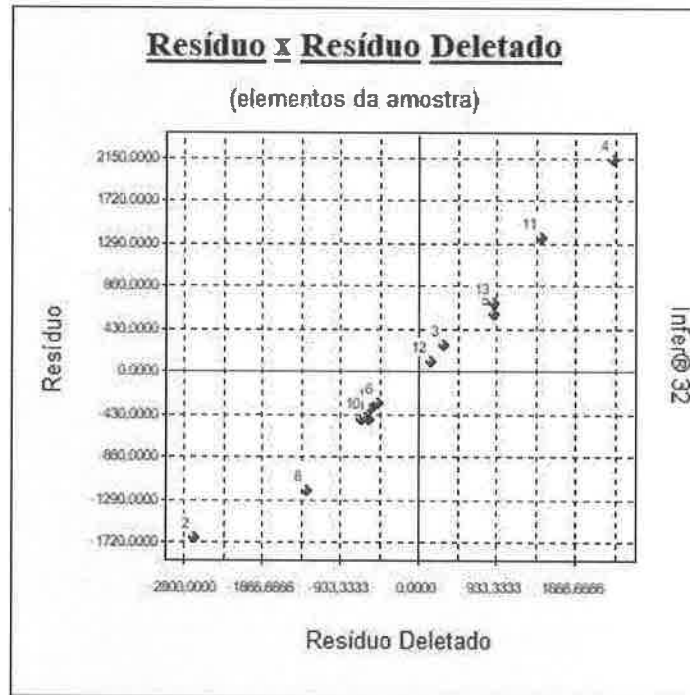
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

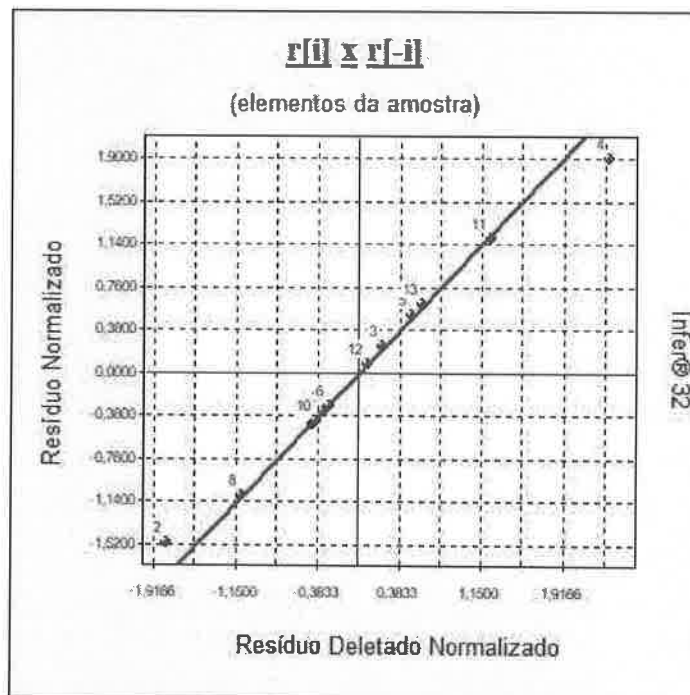
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Resíduos Deletados Normalizados



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

Laudo de Avaliação Direto do Caniço – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 51-68



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

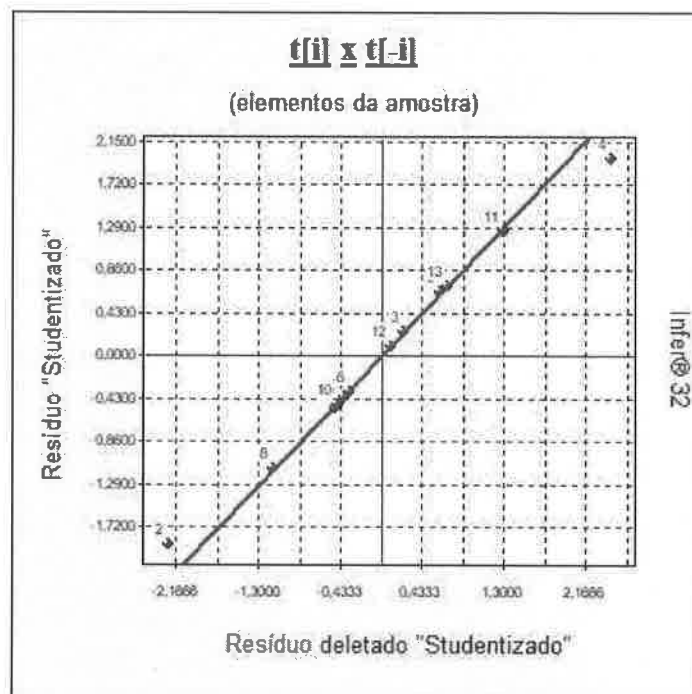
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 13
Graus de liberdade	: 12
Valor médio	: $-4,2700 \times 10^{-16}$
Variância	: $9,5775 \times 10^5$
Desvio padrão	: 978,6484
Desvio médio	: 780,3909
Variância (não tendenciosa)	: $1,2450 \times 10^6$
Desvio padrão (não tend.)	: 1115,8309
Valor mínimo	: -1684,6278
Valor máximo	: 2129,6583
Amplitude	: 3814,2861
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: 953,5715

*Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beirn Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 52-68*



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

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-4,2700 \times 10^{-16}$

Momento central de 2ª ordem : $9,5775 \times 10^5$

Momento central de 3ª ordem : $4,2749 \times 10^8$

Momento central de 4ª ordem : $3,2884 \times 10^7$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,4560	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

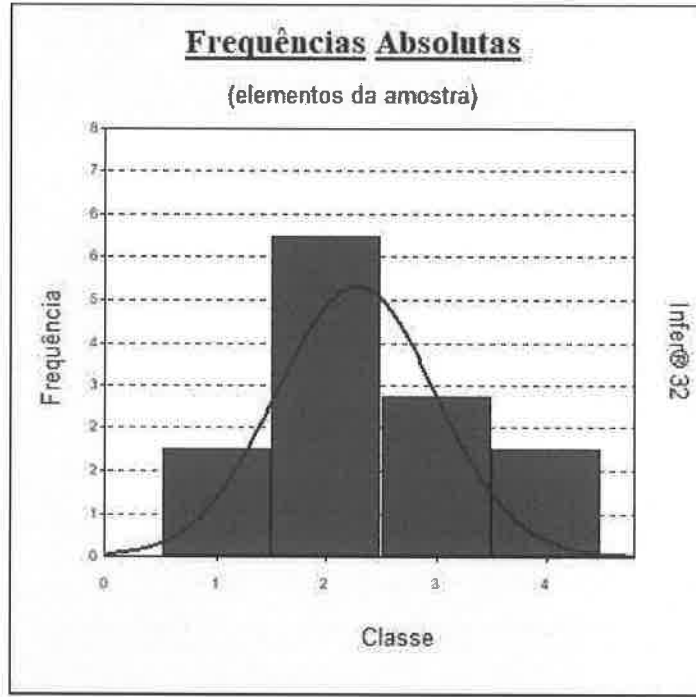
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-1684,6278	-731,0563	2	15,38	-1447,0184
2	-731,0563	222,5152	6	46,15	-347,0182
3	222,5152	1176,0867	3	23,08	504,5786
4	1176,0867	2129,6583	2	15,38	1731,2051

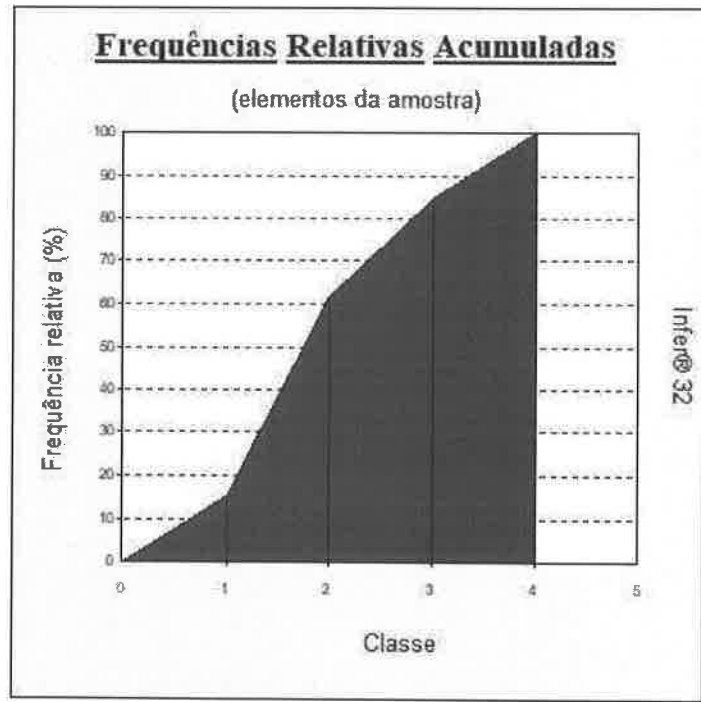
Histograma



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



Ogiva de Frequências





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

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

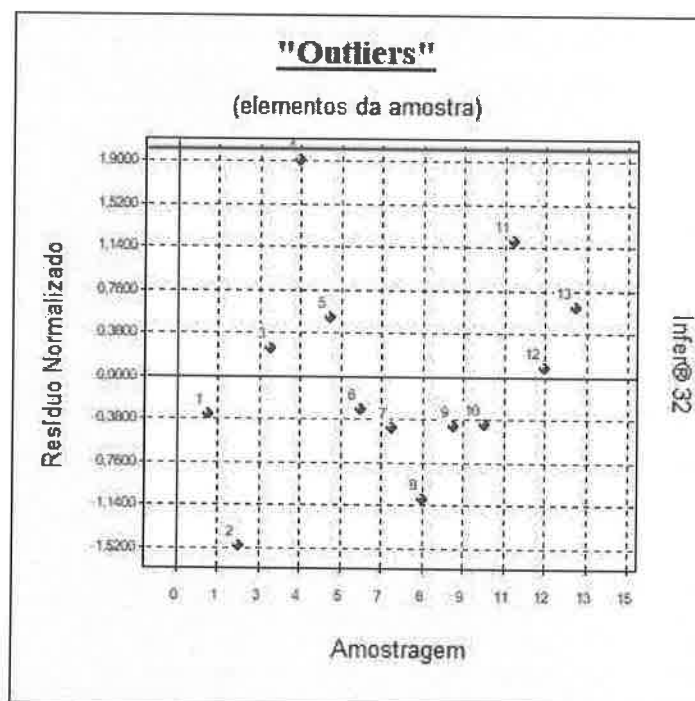
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 12,55 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
--------	----------------------	---------	--------

Lauda de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 55-68





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

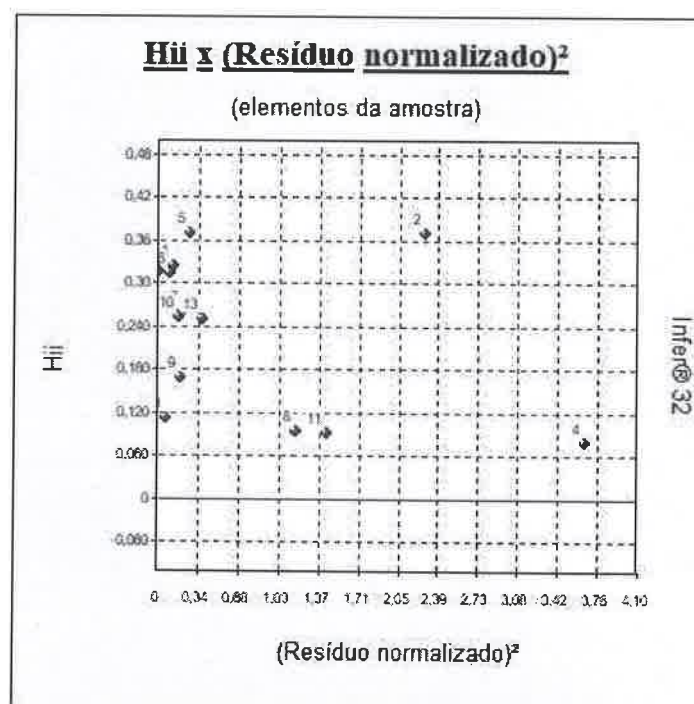
(48) 3665-1751 / 3665-1743

1	0,0278	0,3229	Sim
2	0,7072	0,3697	Sim
3	$2,5983 \times 10^{-3}$	0,1119	Sim
4	0,1132	0,0790	Sim
5	0,0809	0,3697	Sim
6	0,0199	0,3138	Sim
7	0,0315	0,2597	Sim
8	0,0453	0,0948	Sim
9	0,0154	0,1669	Sim
10	0,0266	0,2514	Sim
11	0,0529	0,0918	Sim
12	$1,6913 \times 10^{-3}$	0,3170	Sim
13	0,0556	0,2506	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.

Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro 2021 - 56-68



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,31 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-1684,6278	0,0656	0,0769	0,0655	0,0113
8	-1209,4091	0,1392	0,1538	0,0622	0,0146
7	-498,9333	0,327	0,2308	0,1735	0,0966
9	-490,0491	0,330	0,3077	0,0994	0,0225
10	-471,2218	0,336	0,3846	0,0287	0,0482
1	-384,1451	0,365	0,4615	0,0192	0,0962
6	-334,1544	0,382	0,5385	0,0792	0,1561
12	96,3945	0,534	0,6154	4,0404x10 ⁻³	0,0809
3	261,4094	0,593	0,6923	0,0227	0,0996
5	569,9221	0,695	0,7692	2,9328x10 ⁻³	0,0739
13	682,4044	0,730	0,8462	0,0396	0,1165
11	1332,7520	0,884	0,9231	0,0376	0,0392
4	2129,6583	0,972	1,0000	0,0487	0,0281

Maior diferença obtida : 0,1735

Valor crítico : 0,3610 (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

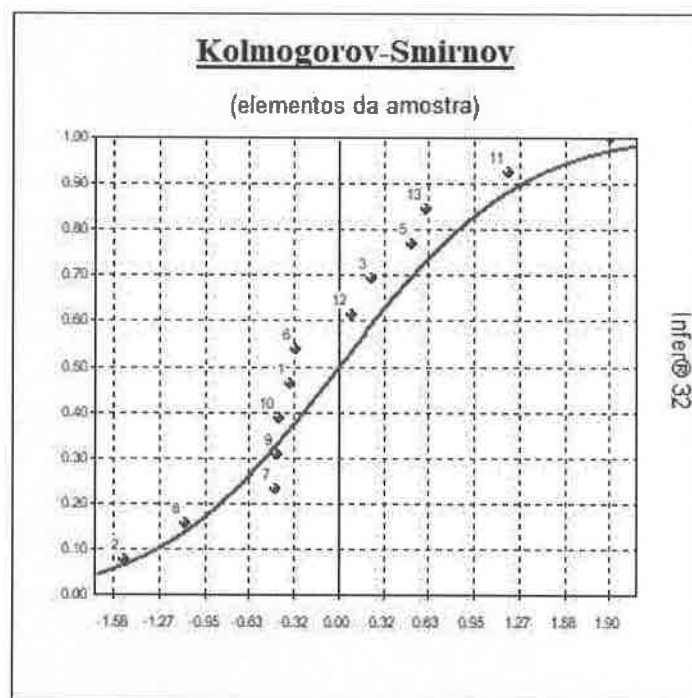


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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 : 6
Número de elementos negativos : 7
Número de sequências : 4
Média da distribuição de sinais : 6,5
Desvio padrão : 1,803

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -1,7270
Limite superior . : -2,3101
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2774
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

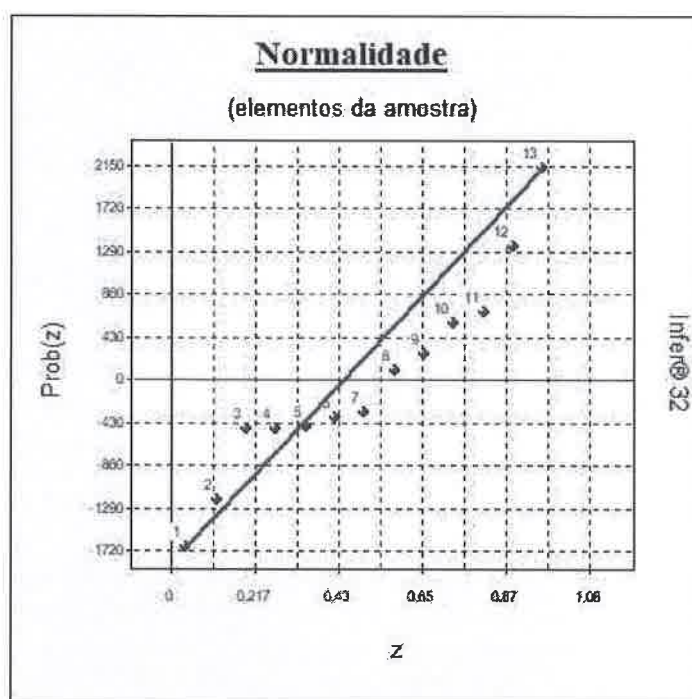
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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) : 1,4774
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

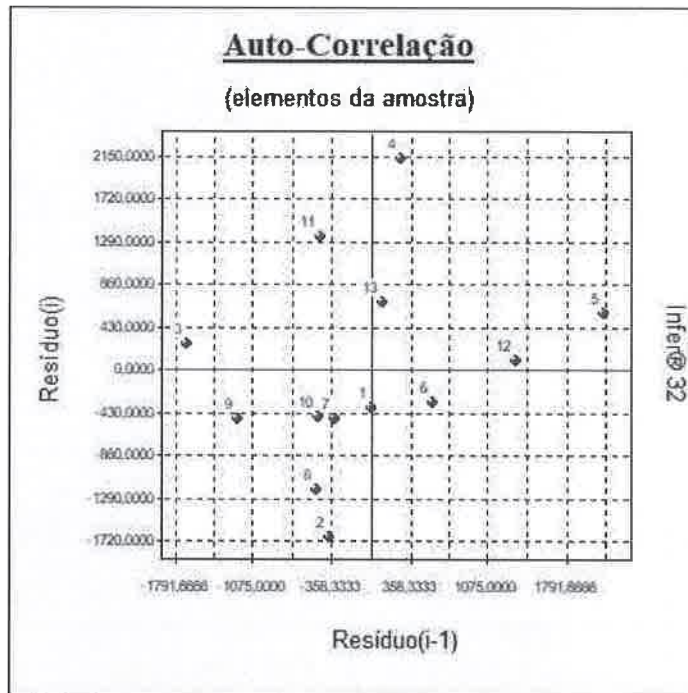
A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação

Laudo de Avaliação Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 59-68



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



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 :

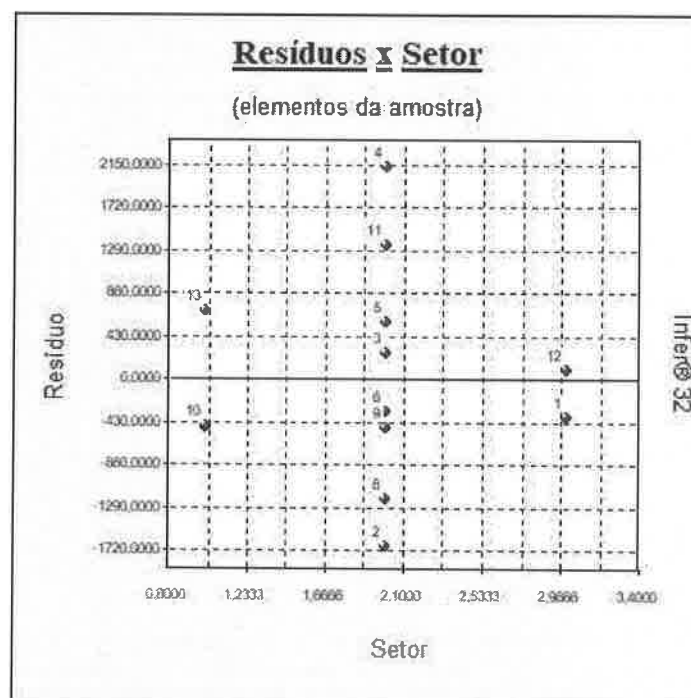
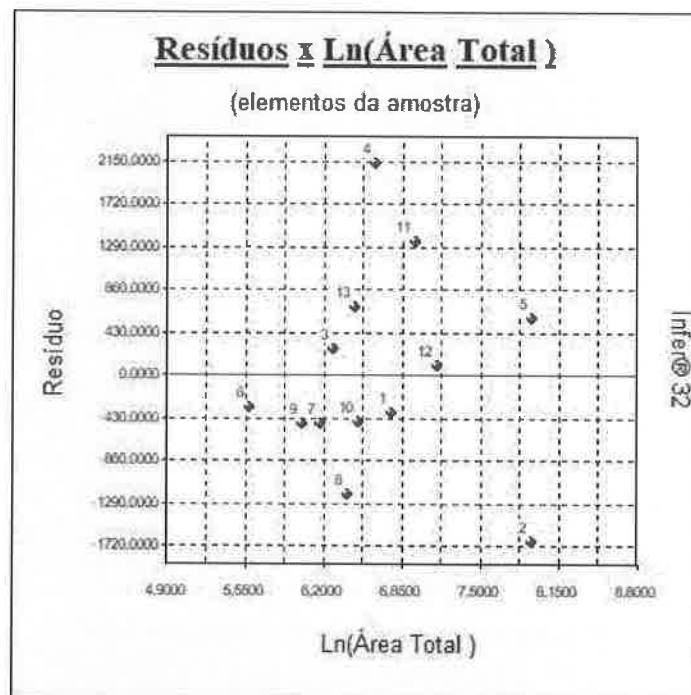


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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 Direto do Campo – Área Alodial – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro 2021 - 61-68*



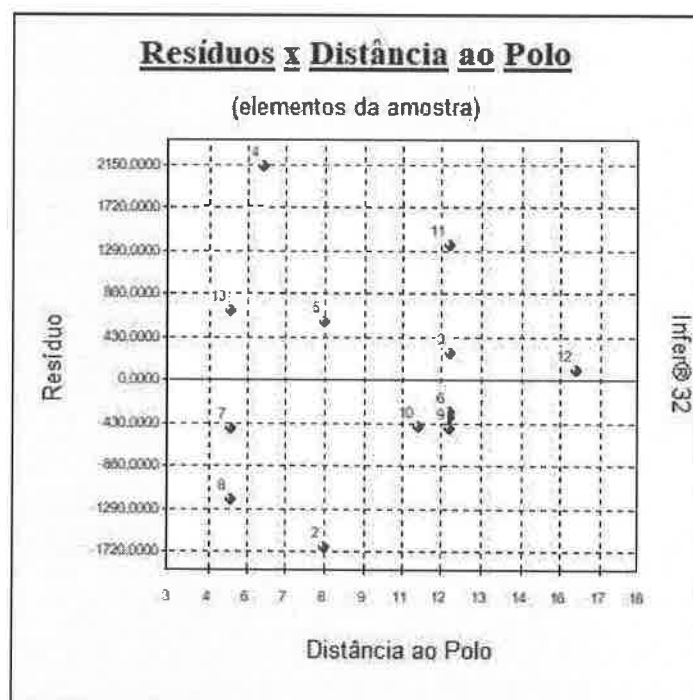
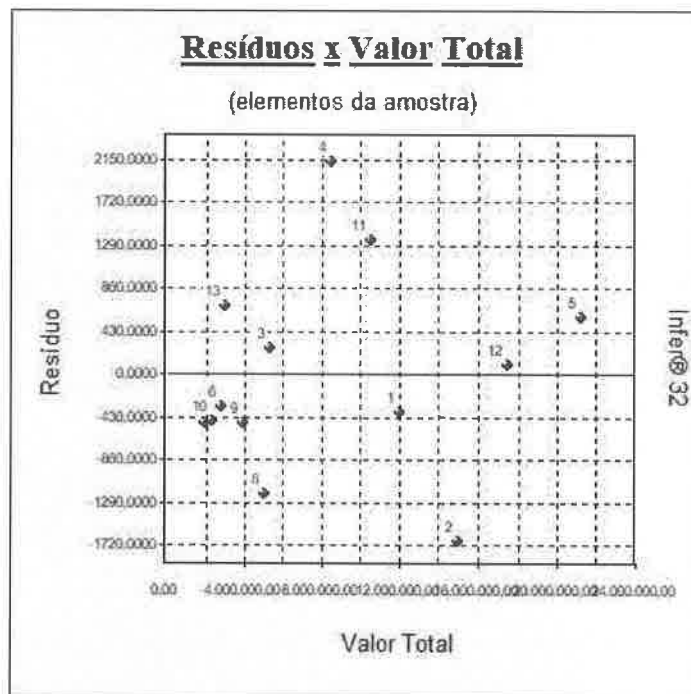
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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





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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total	267,00	2.750,00	3.729,68
Sector	Ruim	Boa	Boa

Uma das características do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total = 3.729,68
- Sector = Boa

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Valor Total = ???
- Distância ao Polo = 16

Estima-se Valor Unitário do Terreno =
 12.079,18

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário] = 8799,9 - 1578,8 \times Ln([Área\ Total]) + 5421,1 \times [Sector]$

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

Mínimo : 10.883,85
 Máximo : 13.274,51

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para um Área de 3729,6799, teremos :
 Valor de Mercado obtido = 45.051.477,07
 Valor de Mercado mínimo = 40.593.283,35
 Valor de Mercado máximo = 49.509.670,80



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

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	Aprovada (*)
Área Total	267,00	2.750,00	3.729,68	35,6% (ref. max.)	Aprovada
Setor	Ruim	Boa	Boa	Dentro do intervalo	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.
 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	Maior variação
Área Total	16.242,14	12.560,27	12.079,18	3,8% (ref. min.)
Setor	1.236,98	12.079,18	12.079,18	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Total	Aprovada
Setor	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.

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	11.031,95	13.126,41	2.094,46	17,34
Setor	11.306,15	12.852,21	1.546,06	12,80
E(Valor Unitário)	10.136,72	14.021,64	3.884,92	32,16
Valor Estimado	10.883,85	13.274,51	2.390,66	19,79

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



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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total	-0,4233	-0,1307%
Setor	5421,0996	1,3464%

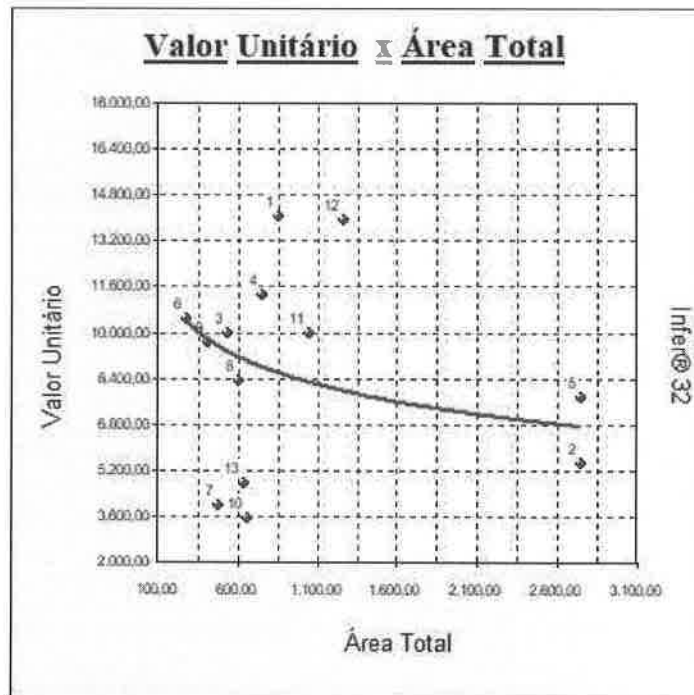
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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 :

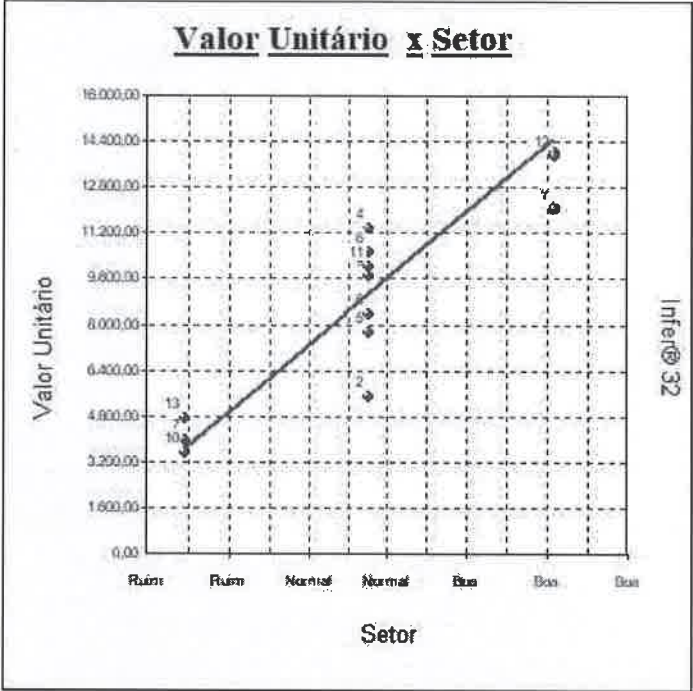
- Área Total = 787,4534
- Setor = 1,9230





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



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total = 787,4534
- Setor = 1,9230

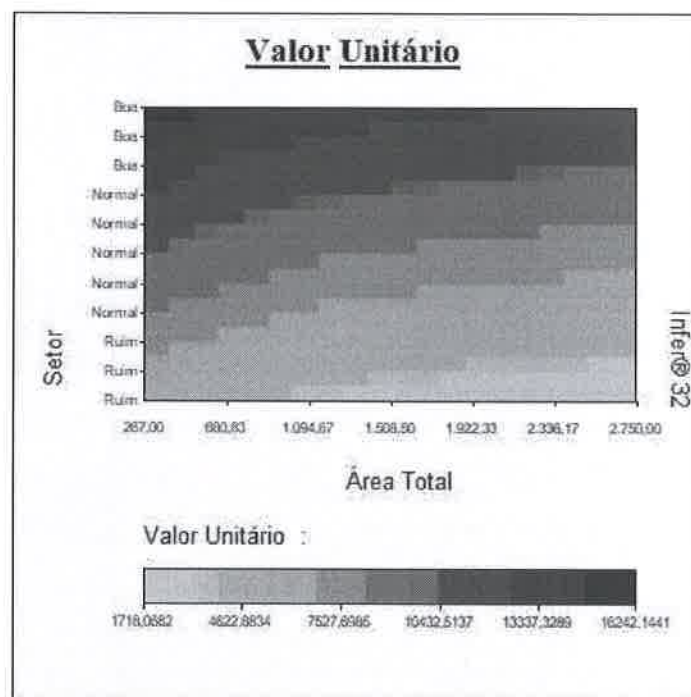


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total = 787,4534
- Setor = 1,9230

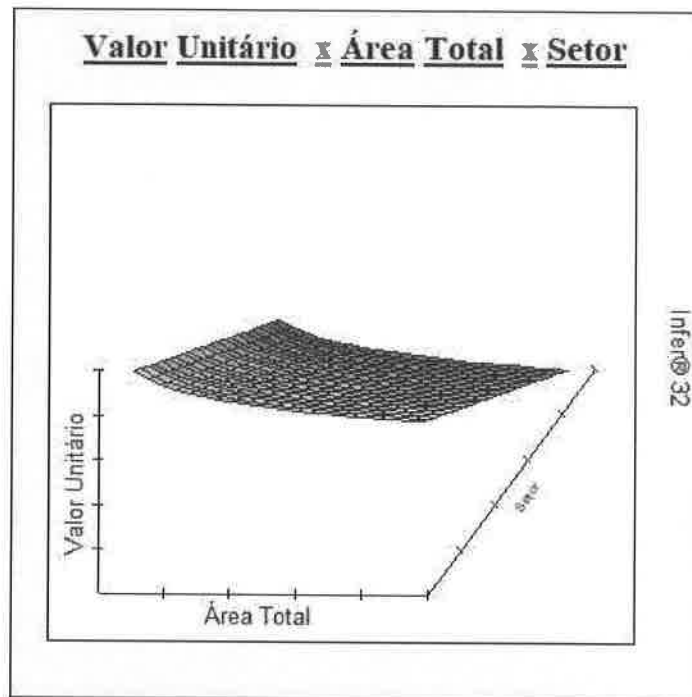
Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário : [3512,3600 ; 14018,6900]
- Área Total : [267,0000 ; 2750,0000]
- Setor : [1,0000 ; 3,0000]



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





Processo SEA 6696/2020

Interessado(a): Secretaria de Estado da Administração

DESPACHO

Cuida-se da análise jurídica das alterações ao anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Por meio do Parecer nº 298/2021/COJUR/SEA/SC, esta Consultoria concluiu que:

“as alterações ao anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.

Sugere-se, contudo, que os autos sejam encaminhados à DGPA para conhecimento e manifestação quanto à sugestão de alteração constante do item 2, bem como para juntada dos documentos elencados no item 6, ambos deste parecer.”

Os autos retornaram à Diretoria de Gestão Patrimonial, que se manifestou pelo acatamento da sugestão disposta no item 2 do Parecer, e ainda, no que toca ao item 6, juntou os laudos de avaliação faltantes do imóvel SIGEP nº 1391 e esclareceu que as matrículas dos outros imóveis solicitadas constam nos respectivos laudos de avaliação já apresentados.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Assim, atendidas as sugestões desta Consultoria, ratifica-se o Parecer nº 298/2021/COJUR/SEA/SC e compreende-se que as alterações de fls. 1208/1212, ao anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.

Florianópolis, 25 de março de 2021.

A consideração superior,

Ederson Pires

Procurador do Estado

Consultor Jurídico.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **419K5HGT**

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

EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 25/03/2021 às 16:54:17

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59,

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzQxOUU1SEdU> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **419K5HGT** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



DESPACHO

Acolho o Parecer n.º 298/2021/SEA/COJUR e DESPACHO/SEA/COJUR (fls. 1213/1214), os quais concluem que as alterações de fls. 1208/1212 ao anteprojeto de lei que “Cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências”, apresenta os requisitos necessários a sua aprovação.

À Casa Civil, em cumprimento às disposições do Decreto 2.382/2014.

Florianópolis, 25 de março de 2021.

Jorge Eduardo Tasca

Secretário de Estado da Administração



Assinaturas do documento



Código para verificação: **TAL9M311**

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

JORGE EDUARDO TASCA (CPF: 912.XXX.999-XX) em 25/03/2021 às 15:24:55

Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1RBTdINMzEx> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **TAL9M311** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -

Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
FLORIANÓPOLIS — **Santa Catarina**

matrícula	folha
15.855	01

Florianópolis, 23 de Setembro de 1981.

IMÓVEL: UM TERRENO sito no lado par da rua Cairú, no 2º sub-distrito de Florianópolis, com a área de 429,16m², medindo 13,40m de frente, por 13,52m de fundos, onde confronta com propriedade do DER; do lado esquerdo mede 32,22m e confronta com propriedade de Hercílio de Aquino e do lado direito, mede 31,67m e confronta com propriedade do DER.; distando aproximadamente 60,00m da Av. Ivo Silveira.

PROPRIETÁRIOS: Adão Vânio de Aquino Faraco e s/esposa, Nely Firmino Faraco, brasileiros, advogado e do lar, CEF nº007.276.529/15, domiciliados e residentes na cidade de Criciúma-SC. (50%); e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina (50%).

REGISTROS ANTERIORES: N.ºs 34.349 e 37.935, fls 054 e 184 dos L.ºs 3/AN e 3/AN, em 02.03.72 e 05.12.73, respectivamente, deste cartório.

OFICIAL: *Luistina M. Lages* JD.

R.1/15.855, em 23 de Setembro de 1981, Pela Escritura Pública de compra e venda datada de 21.07.81, lavrada nas notas do 4º Ofício desta cidade, cartório Sales, fls 075 do L.º 149, ADDO VÂNIO DE AQUINO FARACO e s/esposa, NELLY FIRMINO FARACO, venderam 50% do imóvel desta matrícula, dos quais eram proprietários, ao DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC nº83.882.-480/0001-99, neste ato representado por seu procurador, Rui Arino Cardoso, conforme procuração lavrada nas notas do cartório acima, às fls 173 do L.º 33, em 03.04.81; pelo preço de Cr\$278.954,00; sem condições. O referido é verdade e dou fé.

OFICIAL: *Luistina M. Lages* JD.

EM BRANCO

EM BRANCO



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@lori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 137.659 J.M.V

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 15.855.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 27 de abril de 2021.

Ass: _____

Cleusa A. Stipp - Escrevente

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

Emolumentos:

01 Autenticação de cópia de documento arquivado - Selo isento R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Florianópolis
A Existência de eventuais ônus, a partir de
02 07 90 devem ser certificados junto ao
3º Ofício de Reg de Imóveis, a cuja
Circunscrição o imóvel passou a pertencer

Em 23/04/2021

ZOÊ LACERDA WESTRUPP
Titular

Cleusa A. Stipp - Escrevente



Assinaturas do documento

Código para verificação: **X6J0WI56**



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

LUIZ HENRIQUE DA SILVA (CPF: 223.XXX.679-XX) em 25/05/2021 às 14:13:42

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:36:11 e válido até 13/07/2118 - 14:36:11.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1g2SjBXSTU2> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **X6J0WI56** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

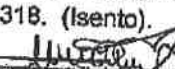


ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAFRA - SC
OFICIAL TITULAR: KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA



Certidão de Inteiro Teor
Matrícula nº 15.035

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 15.035, datada de 06 de novembro de 2020, conforme imagem abaixo:

 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MUNICÍPIO E COMARCA DE MAFRA-SC Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL Kelly Santos Gonçalves Cardia. Oficial Titular	
MATRICULA Nº: 15.035	FICHA: 01
Mafra-SC, em 06 de Novembro de 2020.	
IMÓVEL: Terreno rural com a área de 6.047,50 m² (seis mil, quarenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na localidade de Butiá, neste Município de Mafra/SC, constituído de pedreira, confrontando-se pela frente, com a estrada Dona Francisca, dividindo de um lado, numa linha de 42,00 metros, com herdeiros de João Braz Moreira, de outro lado, numa linha de 40,00 metros com o rio Butiá, e nos fundos numa linha de 138,00 metros, com Aleixo Pedro Chinski.	
PROPRIETÁRIO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM, denominado "D.E.R-SC".	
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 6.728, fls. 107, do Livro 3-D, item 1º, de 20 de Dezembro de 1960, deste 1º Ofício.	
Protocolo nº 45.109, no Livro nº 1, em 07 de Outubro de 2020. Relatório de Emolumentos 13.384.	
Noemi Stafin Nadrowski. Oficial Substituta 	
R.-1/15.035 - Protocolo nº 45.109, no Livro nº 1. Em 07 de Outubro de 2020.	
TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: Nos termos do Ofício nº 77, de 02 de outubro de 2020, da Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade de Santa Catarina, com base na Lei Complementar nº 741 de 12/06/2019, e no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, o Departamento de Estradas de Rodagem - DER foi extinto, tendo seu patrimônio, incluindo o imóvel desta matrícula, sido transferido para o ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC-401 nº 4.600, KM 5, Saco Grande II, nesta Capital. Emolumentos, FRJ e selo: isentos (art. 7º, I da LC 755/19). Data: 06 de Novembro de 2020. Relatório de Emolumentos 13.384. Emolumentos: (Isento) - Selo de fiscalização: FNN45300-C318. (Isento).	
Noemi Stafin Nadrowski. Oficial Substituta 	

Pedido, 41.701 Entrada
em: 24/05/2021

Rua Felipe Schmidt, 1.149, Centro - Mafra/SC Fone: (47) 3645-2535
e-mail: cartorio@1rimafra.com.br Ouvidoria: ouvidoria@1rimafra.com.br
www.1rimafra.com.br

Página
1/2



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAFRA - SC
OFICIAL TITULAR: KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA



Continuação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 15.035.

O 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC, CERTIFICA que esta reprodução é inteiro teor da Ficha da Matrícula nº 15.035, arquivada no Livro 2 - Registro Geral deste Ofício, e foi extraída conforme previsto no §1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73.

Emolumentos: 01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTA..... R\$ 0,00, Selos: R\$ 0,00, **Total: R\$ 0,00**

Validade: 30 dias.

Mafra-SC, 24 de maio de 2021.

ANA CAROLINA

GAULOSKI:11654718920

Assinado de forma digital por ANA CAROLINA
GAULOSKI:11654718920
Data: 2021.05.24 15:40:34 -02'00'

- [] Ana Carolina Gauloski - Auxiliar de Atendimento
- [] Elisangela Schatzmann - Auxiliar de Atendimento
- [] Fabiane Luise König - Escrevente de Registro
- [] Paola Vila Lobus Strapasson - Escrevente de Registro
- [] Fabiane Seidel Cardozo - Escrevente Substituta
- [] Noemi Stafin Nadrowski - Oficial Substituta
- [] Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficial Titular



Pedido: 41.701 Entrada
em: 24/05/2021

Rua Felipe Schmidt, 1.149, Centro - Mafra/SC Fone: (47) 3845-2535
e-mail: cartorio@1rimafra.com.br Ouvidoria: ouvidoria@1rimafra.com.br
www.1rimafra.com.br

Página
2/2

Documento Assinado Digitalmente por ANA CAROLINA GAULOSKI, CPF: 11654718920

Pág. 02 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 000066696/2020 e o código 9SR666F9P.



Assinaturas do documento

Código para verificação: **9SR66F9P**



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

LUIZ HENRIQUE DA SILVA (CPF: 223.XXX.679-XX) em 25/05/2021 às 14:13:42

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:36:11 e válido até 13/07/2118 - 14:36:11.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzItUjY2RjIQ> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **9SR66F9P** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAFRA - SC
OFICIAL TITULAR: KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA



Certidão de Inteiro Teor
Matrícula nº 15.036

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 15.036, datada de 06 de novembro de 2020, conforme imagem abaixo:

 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MUNICÍPIO E COMARCA DE MAFRA-SC Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL Kelly Santos Gonçalves Cardia. Oficial Titular	
MATRICULA Nº: 15.036	FICHA: 01
Mafrá-SC, em 06 de Novembro de 2020. IMÓVEL: Terreno rural, com a área de 6.840,00 m² (seis mil, oitocentos e quarenta metros quadrados), situado na localidade de Butiá, neste Município de Mafrá/SC, compreendendo o trecho atingido pela estrada Dona Francisca – variante do rio Butiá, confrontando de um lado, numa linha de 215,00 metros, com terras de José Krajewski, de outro lado, numa linha de 123,00 metros com Thimoteo B. Moreira, de outro lado, numa linha de 40,00 metros com terras de José Krajewski, e de outro lado numa linha de 74,00 metros com terras de Thimoteo B. Moreira – edificado com 197,00 metros de cerca para mangueirão de porcos. PROPRIETÁRIO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM, denominado “D.E.R-SC”. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 6.728, fls. 107, do Livro 3-D, item 2º, de 20 de Dezembro de 1960, deste 1º Ofício. Protocolo nº 45.109, no Livro nº 1, em 07 de Outubro de 2020. Relatório de Emolumentos 13.384. Noemi Stafin Nadrowski. Oficial Substituta	
R.-1/15.036 - Protocolo nº 45.109, no Livro nº 1. Em 07 de Outubro de 2020. TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: Nos termos do Ofício nº 77, de 02 de outubro de 2020, da Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade de Santa Catarina, com base na Lei Complementar nº 741 de 12/06/2019, e no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, o Departamento de Estradas de Rodagem - DER foi extinto, tendo seu patrimônio, incluindo o imóvel desta matrícula, sido transferido para o ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC-401 nº 4.600, KM 5, Saco Grande II, nesta Capital. Emolumentos, FRJ e selo isentos (art. 7º, I da LC 755/19). Data: 29 de Outubro de 2020. Relatório de Emolumentos 13.384. Emolumentos: (Isento). Selo de fiscalização: FNN45301-T13U. (Isento). Noemi Stafin Nadrowski. Oficial Substituta	

Pedido: 41.701 Emitida em: 24/05/2021

Rua Felipe Schmidt, 1.149. Centro - Mafrá/SC Fone: (47) 3645-2535
e-mail: cartorio@1rimafracom.br Ouvidoria: ouvidoria@1rimafracom.br
www.1rimafracom.br

Página 1/2

Documento Assinado Digitalmente por ANA CAROLINA GAULOSKI, CPF: 11654718920

Documento Assinado Digitalmente por ANA CAROLINA GAULOSKI. CPF: 11654718920



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAFRA - SC
OFICIAL TITULAR: KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA



Continuação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 15.036.

O 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC, CERTIFICA que esta reprodução é inteiro teor da Ficha da Matrícula nº 15.036, arquivada no Livro 2 - Registro Geral deste Ofício, e foi extraída conforme previsto no §1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73.

Emolumentos: 01 Ato Retificador - ISENTO..... R\$ 0,00, Selos: R\$ 0,00, **Total: R\$ 0,00**
Validade: 30 dias.

Mafra-SC, 24 de maio de 2021.

ANA CAROLINA GAULOSKI:11654718920 Atribuição de Selo Digital por ANA CAROLINA GAULOSKI:11654718920
Data: 2021.05.24 11:56:34 -03:00

- [] Ana Carolina Gauloski - Auxiliar de Atendimento
- [] Elisangela Schatzmann - Auxiliar de Atendimento
- [] Fabiane Luise König - Escrevente de Registro
- [] Paola Vila Lobus Strapasson - Escrevente de Registro
- [] Fabiane Seidel Cardozo - Escrevente Substituta
- [] Noemi Stefan Nadrowski - Oficial Substituta
- [] Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficial Titular



Pedido: 41.761 Entrada
em: 24/05/2021

Rua Felipe Schmidt, 1.149, Centro - Mafra/SC Fone: (47) 3845-2535
e-mail: cartorio@1rimafra.com.br Ouvidoria: ouvidoria@1rimafra.com.br
www.1rimafra.com.br

Página
2/2



Assinaturas do documento



Código para verificação: **3S79FK1Z**



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

LUIZ HENRIQUE DA SILVA (CPF: 223.XXX.679-XX) em 25/05/2021 às 14:13:42

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:36:11 e válido até 13/07/2118 - 14:36:11.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzNTNzIGSzFa> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **3S79FK1Z** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DA CAPITAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Circunscrição: Continente de Florianópolis

Rua Emílio Blum nº 131, Ed. Hantel Office Building, Bl. A, sala 601 - Centro - CEP 88.020-010

Fone: (48) 3222-6660

Site: www.3ri.com.br

E-mail: contato@3ri.com.br

Livro nº 2

Registro Geral

Ficha 1



Matrícula nº 55.202

Florianópolis, 25 de Junho de 2018

IMÓVEL: TERRENO com área superficial de 3.988,38m², situado na rua Fulvio Aducci nº 207, esquina com a rua Dr. Heitor Blum, bairro Estreito, Subdistrito do Estreito, neste Município, medindo, ao norte, 94,71m, com a rua Dr. Heitor Blum; ao sul, em 88,37m, estrema com Maria de Lourdes Martins, Alcebiades Aguiar Filho, Valter da Costa, Arlindo Victor Martins, Francisco de Assis Maria e Instaladora Santa Rita; ao leste, em 43,70m, com a rua Fulvio Aducci, e a oeste, 43,39m, com José Bolívar Gomes de Moura. Inscrição Imobiliária na PMF sob nº 51.10.019.0046.001-261.

PROPRIETÁRIO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SANTA CATARINA - DER, autarquia estadual, com sede nesta Capital, CNPJ 83.882.480/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35.336 do 1º Ofício/RI/Capital/SC.

Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

R.1-55.202, de 25 de Junho de 2018.

TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE - Nos termos do requerimento firmado nesta Capital, em 20 de novembro de 2017, por Túlio Tavares Santos, Diretor de Gestão Patrimonial do DEINFRA, com base na Lei Complementar nº 244, de 30 de janeiro de 2003, e Decreto nº 2.807, de 09 de dezembro de 2009 (com a redação do Decreto nº 2.184, de 12/05/2014), o Departamento de Estradas de Rodagem de Santa Catarina - DER foi extinto, tendo seu patrimônio - incluindo o imóvel desta matrícula - sido transferido para o DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, autarquia estadual, com sede nesta Capital/SC, CNPJ 05.510.080/0001-49. Emolumentos, FRJ e selo: isentos (art. 33, §3º, RCE/SC) Selo de fiscalização: EEJ61462-NK8E.

PROTOCOLO nº 110.233, de 14/06/2018.

Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

R.2-55.202, de 23 de Junho de 2020.

TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE - Nos termos do Ofício nº 48/2020, de 13 de março de 2020, da Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade de Santa Catarina, com base na Lei Complementar nº 741, de 12 de junho de 2019, e Decreto nº 2.807, de 09 de dezembro de 2009 (com a redação do Decreto nº 278, de 25/09/2019), o Departamento Estadual de Infra-Estrutura - DEINFRA foi extinto, tendo seu patrimônio - incluindo o imóvel desta matrícula - sido transferido para o ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC-401 nº 4.600, KM 5, Saco Grande II, nesta Capital. Emolumentos, FRJ e selo: isentos (art. 7º, I da LC 755/19). Selo de fiscalização: FJZ75244-LVS8.

PROTOCOLO nº 120.506, de 23/06/2020.

Ass. Angelo A. Engroff (Substituto)

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art. 41 da Lei 8.935/94.

O presente documento foi emitido eletronicamente, sendo transcrição fiel da matrícula nº 55.202.

O original encontra-se devidamente assinado e arquivado neste 3º RI.

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

Florianópolis/SC, 24 de Junho de 2020.

Ass.:

Registro de Imóveis - 3º Ofício
 Florianópolis - SC
 Joseth V. dos Santos
 Escrevente

Prazo de validade da certidão: 30 (trinta) dias.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **MB4F5T34**



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

✓ **LUIZ HENRIQUE DA SILVA** (CPF: 223.XXX.679-XX) em 25/05/2021 às 14:13:42

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:36:11 e válido até 13/07/2118 - 14:36:11.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX01CNEY1VDM0> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **MB4F5T34** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



À DIAF,

Senhor Diretor,

Conforme matrículas nºs 15.035, 15.036 e 55.202 anexas, os imóveis já estão em nome do Governo do Estado, e com referencia a matrícula nº 15.855, já foi solicitado a mudança de titularidade através do ofício nº 006/2021, assim sendo, sugiro encaminhar o processo para o de acordo do Secretario.

SIE/GEAPO/SEPAT, em 25/05/2021



Assinaturas do documento



Código para verificação: **T0XM13X0**



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

✓ **LUIZ HENRIQUE DA SILVA** (CPF: 223.XXX.679-XX) em 25/05/2021 às 14:13:42

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:36:11 e válido até 13/07/2118 - 14:36:11.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1QwWE0xM1gw> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **T0XM13X0** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
GABINETE DO SECRETÁRIO



Ofício nº 1494/2021
Processo SEA 6696/2021

Florianópolis, 26 de maio de 2021.

Senhor Secretário,

Com os meus cumprimentos, venho por meio deste informar que seguem juntadas aos autos as informações solicitadas.

Sem mais para o momento, reiteramos votos de estima e apreço.

Atenciosamente,

THIAGO AUGUSTO VIEIRA
Secretário de Estado da Infraestrutura e Mobilidade

Ao Senhor
JORGE EDUARDO TASCA
Secretário de Estado da Administração
Secretaria de Estado da Administração - SEA
Florianópolis - SC



Assinaturas do documento



Código para verificação: **8TT67HJ0**

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

THIAGO AUGUSTO VIEIRA (CPF: 036.XXX.249-XX) em 26/05/2021 às 16:03:33

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/02/2020 - 14:11:58 e válido até 11/02/2120 - 14:11:58.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzhUVDY3SEow> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **8TT67HJ0** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

**ESTADO DE SANTA CATARINA**

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



SIGEP

R003

27/05/2021 17:36:06

DADOS DO IMÓVEL Nº 01042**DADOS GERAIS****NOME:** ANTIGA DIOESC (IMPRESSA OFICIAL)**MATRIZ CONTÁBIL:** EDIFÍCIOS**INSCRIÇÃO RFB:** Feito**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:**

52.54.050.0557.001-947

52.54.050.0720.001-467

LOCALIZAÇÃO**SDR:** FLORIANÓPOLIS**ZONA:** URBANA**DELIMITAÇÃO:** DESCONHECIDA**PAVIMENTO:** NÃO INFORMADO**ENDEREÇO:**

RUA RUA DUQUE DE CAXIAS, 261

SACO DOS LIMÕES FLORIANÓPOLIS - SC

CEP: 88045-250

CONFRONTANTES:

FRENTE: RUA DUQUE DE CAXIAS

FUNDOS: APL-E - ÁREA DE PRESERVAÇÃO (USO LIMITADO - ENCOSTA)

LATERAL: MOACYR MAFRA; CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE SUL; APL-E - ÁREA DE PRESERVAÇÃO

LATERAL: VÁRIOS MORADORES, EM DIREÇÃO À RUA BELIZÁRIO BERTO DA SILVEIRA

TERRENOS**DADOS DA MATRÍCULA - 1220****MAT./REG:** Matrícula**PROPRIETÁRIO:** ESTADO DE SANTA CATARINA**AVERBAÇÃO:** 0**COMARCA:** CAPITAL**ÁREA:** 21.009,94**INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:** DECRETO Nº 921 DE 17/09/1975**FORMA DE AQUISIÇÃO:** COMPRA**DATA DE AVERBAÇÃO:** 31/01/2020**CRI:** 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**VALOR VENAL:** R\$ 9.850.000,00**DATA DA AQUISIÇÃO:** 01/01/1997**DADOS DA MATRÍCULA - 140****MAT./REG:** Matrícula**PROPRIETÁRIO:** ESTADO DE SANTA CATARINA**AVERBAÇÃO:** 0**COMARCA:** CAPITAL**ÁREA:** 281,51**INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:** Nº 0 DE 31/12/1969**FORMA DE AQUISIÇÃO:** COMPRA**DATA DE AVERBAÇÃO:** 21/09/1978**CRI:** 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**VALOR VENAL:** R\$ 0,00**DATA DA AQUISIÇÃO:** 01/01/1997**BENFEITORIAS****EDIFÍCIOS****MATRÍCULA:** 1220**PROPRIETÁRIO:** ESTADO DE SANTA CATARINA**DATA CONSTRUÇÃO:****ÁREA CONSTRUÍDA:** 6.802,56**TIPO CONSTRUÇÃO:** ALVENARIA**TAXA DE OCUPAÇÃO:** INTEGRAL**INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:****Nº MEDIDOR ENERGIA:****INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:****VALOR VENAL:** R\$ 5.350.000,00**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** REGULAR**Nº MEDIDOR ÁGUA:****OCUPANTES****IOESC****BENFEITORIA:** EDIFÍCIOS**UNIDADE OCUPACIONAL:** ADMINISTRAÇÃO CENTRAL**INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:** Nº 0 DE 31/12/1969**DATA DE INÍCIO:** 01/01/1900**FORMA DE OCUPAÇÃO:** NÃO INFORMADO**TELEFONE:****NOME DA UNIDADE:** ADMIN. CENTRAL DA IOESC**DATA DE VENCIMENTO:****ÁREA OCUPADA:** 5.287,55**E-MAIL:****AValiação****VALOR TOTAL:** 15.200.000,00**VALOR DO TERRENO:** 9.850.000,00**MATRIZ CONTÁBIL:** EDIFÍCIOS**VALOR DAS BENFEITORIAS:** 5.350.000,00



Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 1333, conforme imagem abaixo:

Waldir Feliciano Goedert - Oficial do Reg. de Imóveis - São João Batista

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Fls. 0001
Ano: 1977

Livro nº. 2 —

Matrícula Nº. 1333

Data: 21 de dezembro de 1977.....

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: o terreno rural, situado no lugar Louro, município de Major Gercino, com a área de " 500 m²" quinhentos metros quadrados; com as medidas e confrontações seguintes: frentes: (norte) mede 20,00 metros que faz com a Estrada Municipal de Louro; fundos: (sul) mede 20,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira; de um lado a Leste: mede 25,00 metros confronta com terras de José Soares e do outro lado ao Oeste: mede 25,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira.

PROPRIETÁRIOS: Gentil Pedro Silveira e sua mulher Ilma Schmidt Silveira - brasileiros, casados, lavradores, residentes e domiciliados no Município de Major Gercino-SC.

Título Aquisitivo: transcrito neste Ofício de Imóveis no L^a 3.B fls. 143 sob o nº 2.576 em data de 29.06.72.

O Oficial

Reg. 1-1333 : Nos termos da escritura pública de doação, lavrada pelo Tabelião digo, Escrivão de Paz de Major Gercino-Januário Paulino Deolindo, no L^a 22 fls. 78 e 79 em data de 14.12.77, Gentil Pedro Silveira e s/m Ilma Schmidt Silveira já acima qualificados, doaram o imóvel objeto da presente matrícula à FAZENDA DO ESTADO DE SANTA CATARINA - rep. neste ato por Dr. Milton José Machado, pelo avaliação do imóvel em Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros), onde acha-se edificado o prédio escolar. Condições: a escritura. Dou fé. São João Batista, 21 de dezembro de 1977. O Oficial

R. 2 - 1.333 - Protocolo nº 43697 - Datado de 14/06/2016.

De conformidade com requerimento 002/20016 da Agência de Desenvolvimento Regional de Brusque/SC, representada neste ato por Ewaldo Ristow Filho, de acordo com os Decretos 4.276 de 28 de abril de 2006 e 2.184 de 12 de maio de 2014, procedeu-se o registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula, passa a pertencer ao Estado de Santa Catarina, CNPJ nº 82.951.229/0001-76, pessoa jurídica de direito pública. Dou fé. São João Batista, 16 de junho de 2016. O Oficial Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos isentos. Selo de fiscalização: EBH52562-IIGYI.



Continuação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula N° 1333.

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista - SC, 27 de Maio de 2021.



- ☐ Waldir Feliciano Goedert - Oficial
- ☐ Jaqueline Maria Goedert de Campos - Substituta
- ☐ Gelvane Francisco Goedert - Escrevente Autorizado
- ☐ Divair Cordeiro - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

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

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



Assinaturas do documento



Código para verificação: **ED3176WS**

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

✓ **WALDIR FELICIANO GOEDERT** (CPF: 103.XXX.169-XX) em 27/05/2021 às 11:32:48

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 06/06/2019 - 09:57:39 e válido até 05/06/2022 - 09:57:39.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0VEMzE3NldT> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **ED3176WS** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES

Oficial Interino

MATRÍCULA

- 140 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1 -

FLORIANÓPOLIS 17 de Fevereiro de 1976

MATRÍCULA
- 140 -

Inóvel: Um terreno com a área de 310,00m² situado no lado par * da rua Belizário Berto da Silveira, a 100,00m da Fiambreria Karla, no Saco dos Limões, 3º Sub-Distrito desta Capital, com as seguintes confrontações: frente para a dita rua, medindo 10,00m fundos com terras de Imprensa Oficial do Estado, medindo também 10,00m, laterais estremam: de um lado, Sul, com Maria Cecilia * Daussen, e do outro lado, Norte, com Intahi Pedro da Silveira, * medindo em ambos os lados 31,00m de comprimento.

Proprietários: WALTER AGENOR LUIZ, mecânico, e sua mulher Edi Rosa Luiz, do lar, CPF nº 102.911.059, domiciliados e residentes à rua Luiz Pasteur s/nº, na Trindade.

Registro anterior: 11.648 fls. 149 do livro 3/J deste Cartório. A Oficial:

Gleci Palma Ribeiro Melo

R. 1/140 em 17 de Fevereiro de 1976

Título: Compra e Venda - Escritura Pública lavrada em 10.02.76, às fls. 116 do livro 57 do Escrivão Jorge Alves, do Saco dos Limões.

Transcritentes: Walter Agenor Luiz e sua mulher Edi Rosa Luiz, a cima qualificados.

Adquirente: MILTON LUIZ COLUSSI, brasileiro, casado, bancário, * CPF nº 047.384.629, domiciliado e residente à rua Tiradentes nº 14, Campinas, São José, neste Estado.

Valor: R\$ 15.000,00

Condições: Não constam

Registrado por: Selva Palma Ribeiro - Oficial Maior

R. 2/140 - em 21 de Setembro de 1978.

TÍTULO: Compra e Venda - Escritura Pública datada de 18.08.78 -

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Interino

MATRÍCULA

- 140 -

FOLHA

- 1v -

VERSO

lavrada no livro 113 fls. 396/7 do 3º Ofício de Notas desta Capital.
TRANSMITENTES: MILTON LUIZ COLUSSI, bancário, e s/m. OIGA CARMEM MA
FRA COLUSSI, do lar, brasileiros, CPF nº 047.384.629-20, residentes
nesta Capital.

ADQUIRENTE: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A., -IOESC
com CGC/ME nº 83.931.659/0001-99, com sede nesta Capital, representa
da por João Bayer Neto, advogado, casado, e Laércio Uller, adminis-
trador, desquitado, brasileiros, residentes nesta Capital.

VALOR: R\$ 220.000,00.

CONDIÇÕES: Não constam.

Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo -A Oficial.

M

Av-3-140 - 26 de agosto de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 306.460 em 24/08/2016.

Proceda-se a esta averbação, nos termos do Espelho de Cadastro
emitido em 24/08/2016, pela Prefeitura Municipal de
Florianópolis/SC, para constar que: a) o imóvel desta matrícula
está localizado na Rua Belizário Berto da Silveira, s/nº, ao lado
esquerdo do imóvel de nº 340, Saco dos Limões, Florianópolis/SC;
b) o imóvel desta matrícula tem inscrição imobiliária sob nº
52.54.050.0720.001-467. Selo: R\$ 1,70.

Selo(s): EIO45521-R98C.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

R-4-140 - 05 de outubro de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 307.018 em 06/09/2016.

TÍTULO: TRANSFERÊNCIA - Ofício nº 4388/2016, expedido por Túlio
Tavares Santos, em 29/08/2016, e Ofício nº 4395/2016, expedido por
Túlio Tavares Santos, em 01/09/2016.

TRANSMITENTE: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A -
IOESC, já qualificada.

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ sob nº
82.951.229/0001-76, com sede na SC-401, nº 4.600, Km 05, Saco
Grande, Florianópolis/SC.

VALOR: R\$ 5.590.000,00, junto com o imóvel da matrícula nº 1.220.

CONDIÇÕES: Não tem.

OBSERVAÇÕES: ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Intervivos e
Fundo de Reaparelhamento da Justiça: Isento, de acordo com o

Continua na ficha 02



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES

Oficial Interino

Continuação da Matrícula: 140

MATRÍCULA

- 140 -

FOLHA

- 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 05 de outubro de 2016

artigo 152, VI, "a", da Constituição Federal. A D.O.I será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ Isento Selo: R\$ Isento. Selo(s): DOG49125-FG6F.

() Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

CERTIFICO que esta reprodução inteiro teor da ficha de matrícula arquivada neste 2º ORI, e foi extraída conforme previsto no § 1º artigo 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos: Isento - Selo: Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 24 de maio de 2021.

() Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
() Alexandre Luiz Pires - Escrevente
() Rafael Mallmann Leal - Escrevente
() Douglas Tadeu Hermes - Escrevente
() Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente





ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES

Oficial Interino

MATRÍCULA
- 1220 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA
- 1 -

FLORIANÓPOLIS 03 de Setembro de 1976

MATRÍCULA
- 1220 -

Imóvel: Um terreno situado no Saco dos Limões, 3º Sub-Distrito desta Capital com a área de 21.964,08m² com as seguintes dimensões e confrontações: frente em 58,30m à rua Duque de Caxias, fundos em 58,30m com propriedade da ELETROSUL, lado direito numa extensão de 376,75m confrontando com propriedade da ELETROSUL, de José E. Rigo, Antônio R. Evangelista e de Cilene V. Sardá e lado esquerdo em 376,75m confrontando com propriedade de Hipólito Jemuino Mafra e um prédio com dois blocos de alvenaria, nele construído.

Proprietário: SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DE SANTA CATARINA.

Registro anterior: Livro 3-2 fls 94 sob nº 553 neste Cartório.

A Oficial:

Gleci Palma Ribeiro Melo

R. 1/1220 em 03 de Setembro de 1976.

Título: INCORPORAÇÃO DE BENS - Escritura Pública lavrada em 18.06.76 no livro 114 fls 10 do 4º Tabelionato de Notas desta Comarca.

Transmitente: Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina, neste ato representada pelo seu Diretor de Patrimônio Sr. Waldir Albany brasileiro, casado, residente nesta Capital.

Adquirente: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA - IOESC, Empresa Pública sob forma de Sociedade Anônima conforme art. 1º do Decreto nº 921/17-9-75 neste ato representada pelo Sr. ONACLI LUIZ FABRIN, brasileiro, casado, CPF nº 006.477.729, Diretor Financeiro da IOESC, residente nesta Capital.

Valor: Cr\$4.572.276,00.

Condições: As constantes no título.

Registrado por:

Selva Palma Ribeiro - Oficial Maior

Av-2-1220 - 26 de agosto de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 306.459 em 24/08/2016.

Proceda-se a esta averbação, nos termos do Espelho de Cadastro

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES

Oficial Interino

MATRÍCULA

- 1220 -

FOLHA

- 1v -

VERSO

emitido em 16/08/2016, pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, para constar: a) que o imóvel desta matrícula está localizado na Rua Duque de Caxias, nº 261, Saco dos Limões, Florianópolis/SC; b) o imóvel desta matrícula tem inscrição imobiliária sob nº 52.54.050.0557.001-947. Selo: R\$ 1,70.
Selo(s): EIO45017-LOBH.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

R-3-1220 - 05 de outubro de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 307.018 em 06/09/2016.

TÍTULO: TRANSFERÊNCIA - Ofício nº 4388/2016, expedido por Túlio Tavares Santos, em 29/08/2016, e Ofício nº 4395/2016, expedido por Túlio Tavares Santos, em 01/09/2016.

TRANSMITENTE: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A - IOESC, já qualificada.

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76, com sede na SC-401, nº 4.600, Km 05, Saco Grande, Florianópolis/SC.

VALOR: R\$ 5.590.000,00, junto com o imóvel da matrícula nº 140.

CONDIÇÕES: Não tem.

OBSERVAÇÕES: ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Intervivos e Fundo de Reaparelhamento da Justiça: Isento, de acordo com o artigo 152, VI, "a", da Constituição Federal. A D.O.I será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ Isento - Selo: R\$ Isento.
Selo(s): DOG49124-S2PP.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

CERTIFICO que esta reprodução inteiro teor da ficha de matrícula arquivada neste 2º ORI, e foi extraída conforme previsto no § 1º artigo 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos: Isento - Selo: Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 24 de maio de 2021.

- () Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
() Alexandre Luiz Pires - Escrevente
() Rafael Mallmann Leal - Escrevente
() Douglas Tadeu Hermes - Escrevente
() Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização

Tipo: Isento

FVQ06114-YCB2

Confira os dados do ato em
www.tsc.jus.br/selo



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br



Expediente Segunda a sexta das 9 às 12 horas e das 13 às 17 horas

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
FLORIANÓPOLIS — **Santa Catarina**

matrícula	folha
15.855	01

Florianópolis, 23 de Setembro de 1981.

IMÓVEL: UM TERRENO sito no lado par da rua Cairú, no 2º sub-distrito de Florianópolis, com a área de 429,16m², medindo 13,40m de frente, por 13,52m de fundos, onde confronta com propriedade do DER; do lado esquerdo mede 32,22m e confronta com propriedade de Hercílio de Aquino e do lado direito, mede 31,67m e confronta com propriedade do DER.; distando aproximadamente 60,00m da Av. Ivo Silveira.

PROPRIETÁRIOS: Adão Vânio de Aquino Faraco e s/esposa, Nely Firmino Faraco, brasileiros, advogado e do lar, CPF nº007.276.529/15, domiciliados e residentes na cidade de Criciúma-SC. (50%); e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina (50%). **REGISTROS ANTERIORES:** Nºs 34.349 e 37.935, fls 054 e 184 dos Ls 3/AN e 3/AN, em 02.03.73 e 05.12.73, respectivamente, deste cartório. **OFICIAL:** *Luistina M. Soares* JD.

R.1/15.855, em 23 de Setembro de 1981, Pela Escritura Pública de compra e venda datada de 21.07.81, lavrada nas notas do 4º Ofício desta cidade, cartório Sales, fls 075 do Lº 149, ADDO VÂNIO DE AQUINO FARACO e s/esposa, NELLY FIRMINO FARACO, venderam 50% do imóvel desta matrícula, dos quais eram proprietários, ao DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC nº83.882.-480/0001-99, neste ato representado por seu procurador, Rui Arino Cardoso, conforme procuração lavrada nas notas do cartório acima, às fls 173 do Lº 33, em 03.04.81; pelo preço de Cr\$278.954,00, sem condições. O referido é verdade e dou fé. **OFICIAL:** *Luistina M. Soares* JD.

Matrícula Nº

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente Segunda a sexta das 9 às 12 horas e das 13 às 17 horas



Repedido nº 139.779 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 15.855.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 01 de junho de 2021.

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

Emolumentos:

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



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
GAP55782-FMTC
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br



Assinaturas do documento



Código para verificação: **B289M9XU**

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

✓ **ZOE LACERDA WESTRUPP** (CPF: 257.XXX.409-XX) em 01/06/2021 às 13:32:20

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 15/05/2019 - 17:13:42 e válido até 14/05/2022 - 17:13:42.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0lyODINOVhV> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **B289M9XU** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 38.413 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

Livro Nº. 02

013
Fls. 001

MATRÍCULA - 38413

31 de Agosto de 2007

Imóvel: Um terreno parte dos lotes de terras designados sob número 09 e 10, da linha Rio Itajaí do Sul, margem direita, no lugar denominado Lauterbach, situado parte no perímetro urbano e parte na linha rural acima mencionada, na cidade de Aurora, deste Estado, contendo a área de 90.000,00m² (Noventa mil metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, com terras da Prefeitura Municipal de Aurora e Arão Heinz. Ao Sul e Leste, com terras de propriedade da Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda.. A Oeste, com a Rodovia SC 302. Iniciando na faixa de domínio da Rodovia SC 302, junto da divisa com terras da Prefeitura Municipal de Aurora, segue por esta divisa na direção Leste e a 126,32 metros, formando um vértice com ângulo interno de 267°03'54", continua à esquerda pela mesma divisa, por 160,01 metros, onde forma um vértice com ângulo interno de 92°56'06" e segue à direita pela divisa com terras de Arão Hantz até medir 140,43 metros. Deste vértice, formando um ângulo interno de 103°59'43" segue pela divisa com a área remanescente 02 (dois), desta matrícula e a 352,55 metros, forma um vértice com ângulo interno de 76°08'09" e segue dividindo com a área remanescente até encontrar a 408,73 metros a faixa de domínio da Rodovia SC 302, por onde continua à direita em direção a Rio do Sul, por 194,15 metros, até o ponto de partida. Terreno este Cadastrado no Incra sob número 805.041.006.998-55, Área Total 46,3000ha., Mód. Fiscal 18,0ha., Nº de Mód. Fiscais 2,5700, FMP 3,0ha

Proprietária: AGROPEL INDÚSTRIA DE PAPEL E MADEIRA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) sob número 80.940.745/0001-70, com sede na Estrada Geral, s/nº, Km 08, Bairro Serra Velha, na cidade de Agrolândia, deste Estado.

Registro Anterior: R-3-28791 do Livro 2 de Registro Geral, deste Ofício.

R-1-38413 Data: 31/08/2007 Prot. 113791 Deadora: AGROPEL INDUSTRIA DE PAPEL E MADEIRA LTDA., acima qualificada, representada por seus sócios administradores, RICHARD PURNHAGEN, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade número 530.992-1-SESPDC-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 383.239.829-53, domiciliado e residente na Rua Adolfo Hedel, número 56, centro, na cidade de Agrolândia, deste Estado; ROBERT PROBST PURNHAGEN, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade número 1.679.741-8-SESPDC-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 665.705.229-49, domiciliado e residente na Rua Adolfo Hedel, número 80, centro, na cidade de Agrolândia, deste Estado e MAGDA RUTH PROBST PURNHAGEN DITTRICH BUHR, brasileira, casada, analista de sistemas, portadora da Carteira de Identidade número 7C/865.326-SSP-SC e inscrita no CPF(MF) sob número 586.518.290-00, domiciliada e residente na Rua Dona Linda Santos, s/nº, centro, na cidade de Capinzal, deste Estado. --
Donatário: ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ(MF) sob número 82.951.310/0001-56, com sede na Rua Tenente Silveira, número 60,
Continua no Verso



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular

Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Continuação

centro, na cidade de Florianópolis, deste Estado, representado pelo titular da Secretaria de Estado da Administração, ANTONIO MARCOS GAVAZZONI, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da Carteira de Identidade número 2.721.786-SESP-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 827.189.469-20, domiciliado e residente na Rua Felipe Schmidt, número 1102, centro, na cidade de Florianópolis, deste Estado. - DOAÇÃO - Escritura Publica de Doação Inter-Vivos, lavrada no dia 02 de Agosto de 2007, nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade, no Livro 199, as fls. 053 a 056. - Valor - R\$110.000,00(Cento e dez mil reais). Dou fé em 03/09/2007 - E.: nihil.

[Assinatura]
AV.-2/38.413 - Data: 30/09/2016 Prot.: 171.095, datado de 30/09/2016 - Certifico, de acordo com o Ofício Nº 251, datado de 31 de Agosto de 2016, do Governo de Santa Catarina - 13ª Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional que, atualmente o CNPJ(MF) do Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público, é o número 82.951.229/0001-76. Dou fé. E.: Nihil. - Selo de fiscalização: ELB92694-4J5N. - Valor do selo: Isento. - Zuleida Luciano. - Oficial.

[Assinatura]

Documento Assinado Digitalmente por MARISTELA SUELI SCHLEMPER GONCALVES. CPF: 47156481991



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Continuação da Matrícula 38.413 do Livro nº 2. O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul, 25 de maio de 2021.

- ☐ Zuleida Luciano - Oficial Titular
- ☐ Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta
- ☐ João Carlos Luciano - Escrevente Substituto
- ☐ Jéssica Caroline Heinz Testoni - Escrevente Substituta
- ☐ Patricia Giselle da Silva - Escrevente Substituta

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA

OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI

Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 926, Ed. Office Concórdia, Sala 02,
Centro, Concórdia/SC

Fone: (49) 3442-2588 / (49) 3444-9446 / (49) 99128-1859

E-mail: 1riconcordia@gmail.com



Certidão de Transcrição

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, verificando os Livros de Transcrições das Transmissões desta Serventia nº: 3V às fls. 28 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; 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 8.000 m², sem benfeitorias, sitos 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, sito 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, as 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, sito 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, sito 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. 4263, 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, sito 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 4.262, fls. 283 do Lº 3C, deste cartório. Parte do lote colonial sob nº 2.314, da Colônia Rancho Grande, com a área superficial de 2.040m², sito 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. 8286, 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, sito 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 92 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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 926, Ed. Office Concórdia, Sala 02,
Centro, Concórdia/SC
Fone: (49) 3442-2588 / (49) 3444-8446 / (49) 99128-1859
E-mail: 1riconcordia@gmail.com



com a área de 2.500m², sito 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 anterior nº 4486 fls.40 do livro 3 D, deste cartório. Parte do lote rural nº 901, com a área superficial de 2.300m², da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano, sito em linha São Jose, primeiro Distrito deste Município e Comarca, confrontando: ao Sul, com terras da Igreja e do mesmo lote, ao Norte com terras de Mauricio Guiotto e Mauricio Celant; ao Leste e Oeste com terras do mesmo lote. Registro anterior nº. 4318 fls. 297 do livro 3C, deste cartório. Parte dos lotes rurais nº 1435 e 1436, da Colônia Rancho Grande, com a área de 2.460m², sito em linha Boa Esperança, primeiro Distrito deste Município e Comarca, confrontando a parte do lote nº. 1435, com a área de 1.000m²: ao Norte e ao Oeste, com terras do mesmo lote; ao Sul, com a estrada que vai a Barra do Suruvi e ao Leste, com a estrada, e confrontando a parte do lote nº. 1436, com a área de 1.460m²: ao Norte, com terras do mesmo lote; ao Sul, com o lote 1435 e por uma estrada; ao Oeste, com o lote 1435 e ao Leste com o Arroio Tamanduá. Registro anterior nº. 8295 fls. 127 do livro 3 G, deste cartório. Parte do lote rural nº 1099, com a area superficial de 4.000m² da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano, no primeiro Distrito deste Município e Comarca, confrontando: ao Sul, Oeste e parte Norte, com a estrada geral que desta cidade conduz a Volta Grande; ao Leste, com o Rio Suruvi, e outra parte Norte, com José Poletto. Registro anterior nº 4.778, às fls. 106 do livro nº 3D, deste cartório. Parte do lote rural nº 1169 da Colônia Rancho Grande, com a área superficial de 2.500m², sito em Lajeado Paulino, no primeiro Distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte, Sul, Leste e Oeste com terras do mesmo lote. Registro anterior nº. 8292, as fls. 126 do livro nº. 3G, deste cartório. Parte do lote rural nº 171, da Colônia Uruguai, com área de 1.825m² sito em linha Cruz e Souza, Distrito de Volta Grande, neste município e comarca, confrontando ao norte, com o Arroio do Moinho; ao Sul, com a estrada e terras da Igreja; ao Oeste e Leste, com terras do mesmo lote. Registro anterior nº 4943, às fls. 144 do Lº 3D, deste cartório. Parte do lote rural nº 75 do ex patrimônio Municipal do Rio Uruguai, com a área de 1250m² sito em Linha Costa de Pelotas, distrito de Volta Grande, neste município e Comarca, confrontando, pela frente com a estrada e pelos demais lados, com terras do mesmo lote. Registro anterior nº 14313, fls. 122 do Lº 3L, deste cartório. Parte do lote colonial nº 40, do bloco 26, da Colônia Concórdia, propriedade Rio do Engano, com a área de 2500m² sito em Canhada Grande, Distrito de Arabutã, neste município e Comarca, confrontando: ao Norte, com terras do mesmo lote; ao Sul, com o lote nº 42, ao Leste, com o lote nº 39, e ao Oeste, com o Lajeado Barra Bonita, registro anterior nº 9359, as fls. 70 do Lº 3H, deste cartório. Parte do lote rural nº 1237, da colônia Rancho Grande, com área de 2.500m², sito em Linha Lauro Muller, primeiro Distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte, Sul e Leste, com terras do mesmo lote; e ao Oeste, com a estrada da Barra do Pinhal. Registro anterior nº 5.792, as fls. 41 do Lº 3E, deste cartório.

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, representado pelo Dr. Promotor Público da Comarca, Dr. Carlos Buchele.



ESTADO DE SANTA CATARINA

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA

OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI

Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 926, Ed. Office Concórdia, Sala 02,
Centro, Concórdia/SC

Fone: (49) 3442-2588 / (49) 3444-9446 / (49) 99128-1859

E-mail: 1riconcordia@gmail.com



TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCÓRDIA, representada por seu prefeito Sr. Fioravante Massolini.

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

VALOR: Nihil.

AVERBAÇÕES: Doou parte dos lotes nºs 1 e 2 da quadra "J", com a área de 385m² desta cidade de Concórdia. Registro nº 25.632, fls. 65 do Lº 3V. Em 18/10/57. Doou partes dos lotes urbanos nºs 1 e 2 com a área de 385m². Registro nº 31.032 as fls. 160 do Lº 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 Lº 3V, acima mencionada. Em 25/03/86. Conforme requerimento do Sr. Secretário do Egrégio Tribunal de Justiça, devidamente instruído com o Decreto nº 20.013, de 31 de agosto de 1983, 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 2"AJ", 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 18.607 do Lº 2 "BA" deste Cartório, a vista da doação feita à Prefeitura Municipal de Arabutã - S.C. Dou fé. Em 26/11/02. Doou o lote nº 316 com 10.000m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob nº 18.637 no Lº 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 Lº 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 16.130 no Lº 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 Lº 2BO 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 Lº 2BO 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 Lº 2BQ do 2º Ofício. Em 20.01.03. Dou fé. Doou a área de 1.825,00m² do lote nº 171 ao Município de Alto Bela Vista. Matriculado sob nº 18.943 no Lº 2 do 2º Ofício em 10.10.07. Dou fé. Em 31.10.07. Protocolo nº 128.854, de 26/06/2020 - **QUALIFICAÇÃO PESSOAL** - Nos termos do requerimento datado de 01 de junho de 2020, assinado pelo Gerente de Apoio Operacional da Secretaria de Estado da Educação do Governo de Santa Catarina, Sr. José Hipólito da Silva, tendo em vista o que dispõe o art. 4º do Decreto nº 2.807, de 09 de dezembro de 2009, procede-se a presente averbação para constar que o proprietário deste imóvel é o **ESTADO DE SANTA CATARINA**,



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 926, Ed. Office Concórdia, Sala 02,
Centro, Concórdia/SC
Fone: (49) 3442-2588 / (49) 3444-0446 / (49) 99128-1859
E-mail: 1riconcordia@gmail.com



pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 82.951.229/0001-76. O referido é verdade e dou fé. Concórdia - SC, 21 de Julho de 2020. Emolumentos: Isento. Selo de fiscalização: FDT86195-CTGY - Isento. (Ressalvando 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 1.957 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.

O referido é verdade e dou fé.

Concórdia - SC, 24 de Maio de 2021



[] Eduardo Somensi - Oficial Interventor
[] Guilherme Roberto Marinello - Substituto Legal
[] Gisele Guliani Merlo - Escrevente
[] Leandra Ebert Batista Albiero - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão Atualizada - ISENTA..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00

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



Assinaturas do documento



Código para verificação: **1T5R8H4T**



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

EDUARDO SOMENSI (CPF: 085.XXX.289-XX) em 24/05/2021 às 13:07:14

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 22/11/2018 - 13:03:47 e válido até 21/11/2021 - 13:03:47.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzFUNDI4SDRU> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **1T5R8H4T** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



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: 002.560.610-76



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	BEL HUMBERTO SIQUEIRA DE AZEVEDO OFICIAL COMARCA DE BIGUAÇU - SC	Fis. 126 2.004 Ano:
Livro Nº 2 - CW		
Matrícula Nº 18.067 (dezoito mil e sessenta e sete) Data: 01 de setembro de 2.004 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno rural situado neste Município, no lugar Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, com a área de 27.552,00m², confrontando na frente, ao Sul, com terras de Ascendino Bernardino Marcos, nos fundos ao Norte, confrontando com terras dos proprietários, ao Leste com terras de Georgino Constantino, e ao Oeste, com terras do proprietário, cadastrado no INCRA sob nº950.033.154.318-2. PROPRIETÁRIO: ADUCI FERNANDES também conhecido por ADULCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, brasileiro, pecuarista, solteiro, maior, nascido neste Município, cujo termo foi lavrado no Cartório desta Cidade, no livro nº933-A, às fls.105, sob nº 11.548, em 23.10.1957, inscrito no CPF sob nº007.832.429-72 e CI nº9498.847-7-SSP/SC residente à rua Domingos Coelho, nº805, Rio Caveiras, nesta Cidade. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº13.012, às fls.90, do livro nº93-J, datada de 21 de dezembro de 1973, deste Ofício. O OFICIAL - <i>[Assinatura]</i> R.1-18.067. Biguaçu, 01 de setembro de 2.004. TRANSMITENTE: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADULCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, acima qualificado, representado por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro nº68, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: MAURA DA SILVEIRA, brasileira, do lar, solteira, maior, nascida em Antônio Carlos, cujo termo foi lavrado no cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, no livro nº8-A, às fls.48, sob nº1.441, em 27.12.1939, inscrita no CPF sob nº039.466.029-32 e CI nº4.762.911-8-SSP/SC, residente à rua Domingos Coelho nº805, Rio Caveiras, neste Município, representada por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro nº68, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: EDI VAND DE SAND, brasileiro, do comércio, casado com ARZERINA BROERING VAND DE SAND, do lar, brasileira, inscrita no CPF sob nº593.494.259-04 e CI nº4.821.889-8-SSP/SC, pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, inscrito no CPF sob nº082.554.589-72 e CI nº1/R-127.629-SSP/SC, residente à rua 25 de Dezembro nº444, Flor de Nápoles, na cidade de São José, TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: escritura lavrada pelo Tabelião do cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, Airton José dos Santos, às fls.147 e 148, do livro nº68, em 19 de agosto de 2.004. VALOR: R\$4.000,00. Emolumentos: R\$43,00. PROTOCOLO: prenotado sob nº46.641, pag.290, do livro nº01-H. O OFICIAL - <i>[Assinatura]</i> AV.2-18.067. Biguaçu, 21 de janeiro de 2010. Procede-se esta Averbação para ficar consignado que a Reserva Florestal Legal do imóvel objeto desta Matrícula, com 5.510,40m², não inferior a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula, atendendo a lei nº 4.771/65, compõe-se através de compensação, recaído assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob nº 18.069, conforme Averbação nº AV.3-18.069, a fls. 128, do livro nº 2-CW, deste Ofício. Emolumentos: R\$ 63,90. Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. PROTOCOLO: prenotado sob nº 59.958, pag. 81, do livro nº 01-K, datado de 21 de janeiro de 2010. A ESCRIVENTE: <i>[Assinatura]</i> R.3-18.067. Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 127.629-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 062.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.821.889-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 593.494.259-04, 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 Bentes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 148.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF 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 Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Airton José dos Santos, a 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 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bentes Jurema, anteriormente		

Ofício Biguaçu, Lda 243-3921



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: 002.560.610-76



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 18.067

Fls.: 126v.

qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º 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 Airton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro n.º 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabeliã Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 157.046,40. **OBSERVAÇÕES:** A Área de Reserva Florestal Legal correspondente a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula acha-se citada na Averbação n.º AV.2-18.067 supra; b) da Escritura que originou o presente Registro, consta que o imóvel objeto da presente Matrícula possui a seguinte identificação: um terreno situado neste Município, distrito de Guaporanga, no lugar Estiva do Inferninho, com área superficial de 27.552,00m², com as seguintes metragens e confrontações: confrontando ao Sul, onde mede 201,45m., com terras de Ascendino Bernardino Marcos, ao Norte, mede 276,12 m., com terras dos Transmigrantes, ao Leste, mede 153,61m., com terras de Georgino Constâncio, e ao Oeste, mede 114,31m., com terras dos Transmigrantes; da Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Adquirente tem ciência da referida Área de Reserva Florestal Legal. Cadastrado no INCRA sob n.º 950.033.154.318-2, e na Receita Federal sob NIF 6.784.730-7. Emolumentos: R\$ 554,66 Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. **PROTOCOLOS:** 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 ESCRIVENTE-

R.4-18.067. Biguaçu, 18 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX 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 Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 535.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 9183, fls. 65, Ato 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 0111838257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 049.185.099-91, residente e domiciliado na Rua Lauro 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 Ato n.º 086 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob n.º 00069, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado. **TÍTULO:** permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabeliã 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 Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs.: 22.466, 22.467 e 18.068 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.2-18.067 supra. **Documentos mencionados na Escritura:** em nome da Transmigente: 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 da 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; Transmigente e Adquirente dispõem 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 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de

Continua



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: 002.560.610-76

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MAURICIO PASSAIA
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Fls. **126**

Ano: **2010**

Livro nº 2 -

Matrícula nº **18.067** (Continuação)

Data: **18 de Junho de 2010**

Fiscalização: isento. **PROTOCOLO** prenotado sob n.º 61.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial: (Maurício Passaia)





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: 002.560.610-76



Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 18.067.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 4.

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 edifício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, 21 de maio de 2021.



Emolumentos:

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

****Validade: 30 dias****

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente em
www.registrodeimoveis.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: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76



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:

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	SEL HUMBERTO SIQUEIRA DE AZEVEDO OFICIAL COMARCA DE BIGUAÇU - SC	127 Fis.: 2.004 Ano:
Livro Nº 2 — CW		
Matrícula nº 18.068 (dezoito mil e sessenta e oito) Data: 01 de setembro de 2.004 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno rural situado neste Município, no lugar Estiva do Inferninho, distrito de Sorocaba do Sul, com a área de 43.750,00m², confrontando na frente, ao Norte, com terras de Francisco J. dos Santos, onde mede 200,00 metros, nos fundos ao Sul, com terras de Luiz Marcelino, onde mede 150,00m, ao Leste com o Rio Novo, onde mede 250,00m, e ao Oeste, com o Rio Velho, onde mede 250,00m, cadastrado no INCRA sob nº950.033.154.318-2. PROPRIETÁRIO: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADULCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, brasileiro, pecuarista, solteiro, maior, nascido neste Município, cujo termo foi lavrado no Cartório desta Cidade, no livro nº933-A, às fls.105, sob nº11.548, em 23.10.1957, inscrito no CPF sob nº007.832.429-72 e CI nº498.847-7-SSP/SC, residente à rua Domingos Coelho, nº805, Rio Caveiras, nesta Cidade. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº12.812, às fls.49, do livro nº93-J, datada de 31 de agosto de 1973, deste Ofício. O OFICIAL - <i>[Assinatura]</i>		
R.1-18.068. Biguaçu, 01 de setembro de 2.004. TRANSMITENTE: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADULCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, acima qualificado, representado por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro 68, em 30.07.2004. ANUENTE: MAURA DA SILVEIRA, brasileira, do lar, solteira, maior, nascida em Antônio Carlos, cujo termo foi lavrado no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, no livro nº8-A, às fls.48, sob nº1.441, em 27.12.1939, inscrita no CPF sob nº039.466.029-32 e CI nº4.762.911-8-SSP/SC, residente à rua Domingos Coelho nº805, Rio Caveiras, nesta Cidade, representada por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro 68, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: EDI VAND DE SAND, brasileiro, do comércio, casado com ARZERINA BROERING VAND DE SAND, do lar, brasileira, inscrita no CPF sob nº593.494.259-04 e CI nº4.821.889-8-SSP/SC, pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, inscrito no CPF sob nº082.554.589-72 e CI nº1/R-127.629-SSP/SC, residente à rua 25 de Dezembro nº444, Flor de Nápoles, na cidade de São José. TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: escritura lavrada pelo Tabelião do cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, Airton José dos Santos, às fls.149 e 150, do livro nº68, em 19 de agosto de 2.004. VALOR: R\$6.000,00. Emolumentos: R\$ 45,50. PROTOCOLO: prenotado sob nº46.640, pág.290, do livro nº01-H. O OFICIAL - <i>[Assinatura]</i>		
AV.2-18.068. Biguaçu, 21 de janeiro de 2010. Procede-se esta Averbação para ficar consignado que a Reserva Florestal Legal do imóvel objeto desta Matrícula, com 8.750,00m², não inferior a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula, atendendo a lei n.º 4.771/65, compõe-se através de compensação, recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob n.º 18.068, conforme Averbação n.º AV.4-18.068, a fls. 128, do livro n.º 2-CW, deste Ofício. Emolumentos: R\$ 63,90. Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. PROTOCOLO: prenotado sob n.º 59.958, pag. 81, do livro n.º 01-K, datado de 21 de janeiro de 2010. A ESCRIVENTE - <i>[Assinatura]</i>		
R.3-18.068. Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG n.º 127.629-8-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 4.821.889-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n.º 593.494.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, São José, neste Estado, representados por Guilherme Bentes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 148.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 786.611.964-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, n.º 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Airton José dos Santos, a fls. 205, do Livro n.º 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 n.º 9.183, em 21/01/2010. ADQUIRENTE: OSX 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 Bentes Jurema, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ.		

Gráfica Biguaçu Ltda 213-3321



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: 002.560.610-76



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 18.068

Fls. 127v.

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 Airton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro n.º 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabeliã Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 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.2-18.068 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 NIFR 6.784.730-7 e da Escritura de Re-Ratificação referente a este Registro consta que a Adquirente tem ciência da referida Área de Reserva Florestal Legal. **Emolumentos:** R\$ 554,66 **Selo de Fiscalização:** R\$ 1,00. **PROTOCOLOS:** 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 ESCRIVENTE:

R.4-18.068. Biguaçu, 19 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNAR. TRANSMITENTE(S):** OSX 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 Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 535.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 9183, fls. 65, Ato 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 01118388257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 049.185.099-91, residente e domiciliado na Rua Lauro 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 Ato n.º 086 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob n.º 00069, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado. **TÍTULO:** permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabeliã 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 Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs.: 22.466, 22.467 e 18.067 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.2-18.068 supra. **Documentos mencionados na Escritura:** em nome da Transmittente: 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 da 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; Transmittente e Adquirente dispõem 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 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. **Emolumentos:** isento. **Selo de Fiscalização:** isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 61.487, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial: (Maurício Passaia).



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: 002.560.610-76



Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 18.068.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 4.

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, 21 de maio de 2021.



Emolumentos:

01 Certidão Atualizada - ISENTO..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00

****Validade: 30 dias****

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente em
www.registrodeimoveis.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: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22.466, datada de 26 de janeiro de 2010, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

SEL HUBERTO SIQUEIRA DE AZEVEDO
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Fls: 153

Ano: 2010

Livro nº 2 - DV

Matrícula nº 22.466 (vinte e dois mil, quatrocentos e sessenta e seis) Data: 26 de janeiro de 2010.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado neste Município, no lugar Estiva do Inferninho Sorocaba, com a área superficial de 209.515,59m², com as seguintes metragens e confrontações: ao Norte em três lances, sendo o primeiro de 201,45m e o segundo de 153,61 metros, ambos confrontando com terras dos Proprietários Edi Vand de Sand e sua esposa; e o terceiro de 271,96 metros confrontando com uma estrada de acesso secundário, continuando do outro lado da estrada de acesso secundário, segue no sentido Sul/Norte numa extensão de 327,12 metros, confrontando com o Morro da Várzea, segue um replique com 177,13 metros, confrontando também como o Morro da Várzea descendo no sentido Norte/Sul, medindo 530,26 metros, confrontando com terras de Teodoro Correia e parte com terras de herdeiros de Vicente Correia, o alinhamento passa para o outro lado da Estrada secundária de acesso; Sul, com a extensão de 645,58m., confrontando com o Canal do DNOS e ad Oeste, com terras de Georgino Constanção; Cadastrado no INCRA sob nº 806.013.006.599-8, e na Receita Federal sob NIFR 6.741.268-8.
PROPRIETÁRIOS: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 127.629-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 082.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.821.889-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 593.494.259-04, 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.
REGISTRO ANTERIOR: registro nº R.1-18.069, a fls. 128, do livro nº 2-CW, datado de 01 de setembro de 2004, deste Ofício.
A ESCRIVENTE:

R.1-22.466. Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. **TRANSMITENTES:** EDI VAND DE SAND, e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, anteriormente qualificados, representados por Guilherme Bentes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 146.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF 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 Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Ailton José dos Santos, a fls. 205, do Livro nº 081-E, em 07/10/2010, e Substabelecimento 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 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 802, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bentes Jurema, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, a fls. 47, do Livro nº 9.183, 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 Ailton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro nº 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro nº 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 1.194.238,80. **OBSERVAÇÃO:** da Escritura Pública de Re-ratificação referente ao presente Registro, consta que a) a Área de Reserva Florestal Legal constante da Averbação nº AV.7-18.069, a fls. 128, do Livro nº 2-CW, deste Ofício, com 83.362,02m², passa a gravar o móvel objeto da presente Matrícula por compensação da Área de Reserva Legal devida pelo imóvel objeto da Matrícula nº 14.703, a fls. 82, do Livro nº 2-CC, deste Ofício; b) da Área de Reserva Florestal Legal, constante da Averbação nº AV.2-18.069, a fls. 128, do Livro nº 2-CW, deste Ofício, 41.903,12m² correspondentes a 20% do imóvel desta Matrícula acham-se gravados no imóvel objeto da presente Matrícula, contendo a dita Área de Reserva Legal as seguintes medidas e confrontações: Norte com a extensão de 236,64m., confrontando com herdeiros de Vicente Correia, Sul com a extensão de 235,64m., confrontando com o Morro da Várzea, Leste com a extensão de 117,13m., confrontando com a Área Remanescente da citada Matrícula nº 18.069 (reserva legal), e a Oeste com a extensão de 117,13m., confrontando com a Área Remanescente da citada Matrícula nº 18.069 (reserva legal); c) a Adquirente tem ciência das referidas Áreas de Reservas Florestais Legais. Emolumentos: R\$ 832,00 Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. **PROTOCOLOS:** prenotados sob nºs.: 59.971 e 60.009, pags. 82 e 84, do livro nº 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.

A ESCRIVENTE:

R.2-22.466. Biguaçu, 8 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALEIROS S.A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob nº

Continua



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: 002.560.610-76



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº **22.466** Fis. **153v.**

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 Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 535.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 9183, fls. 65, Ato 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 01118388257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 049.185.099-91, residente e domiciliado na Rua Lauro 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 Ato n.º 086 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob n.º 00069, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado.

TÍTULO: permuta sem toma. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria. **VALOR:** R\$ 1.895.000,00, representados por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, situado neste Município, no distrito de Guaporanga, no lugar Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs.: 22.467, 18.068 e 18.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente têm ciência da Área de Reserva Legal constante das Observações referidas no registro n.º R.1-22.466 supra. Documentos mencionados na Escritura: em nome da Transmittente: 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 da 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; Transmittente 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 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de Fiscalização: isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 61.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial: 
(Maurício Passaia).



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: 002.560.610-76

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22.466.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 2.



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, 21 de maio de 2021.



Emolumentos:

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

****Validade: 30 dias****

**As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente em
www.registrodeimoveis.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: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76

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 GERAL

BEL HUBERTO BIQUEIRA DE AZEVEDO
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Fls. 154

Ano: 2010

Livro nº 2 - DV

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 metragens e confrontações: ao Norte, mede 683,20 metros e confronta com terras dos Proprietários Edi Vand de Sand e sua esposa; ao Sul, mede 801,41 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 357,67 metros e confronta com o Canal do DNOS; Cadastrado no INCRA sob n.º 950.106.681.733-6, e na Receita Federal sob NIRF 6.936.371.4.

PROPRIETÁRIOS: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG n.º 127.629-8-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 4.821.889-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n.º 593.494.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 8.515/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, São José, neste Estado.
REGISTRO ANTERIOR: registro n.º R.2-14.703, a fls. 82, do livro n.º 2-CC, datado de 18 de fevereiro de 2003, deste Ofício.

A ESCRIVENTE:

R.1-22.467. Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. **TRANSMITENTES:** EDI VAND DE SAND, e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, anteriormente qualificados, representados por Guilherme Bentes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 148.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 788.611.964-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, n.º 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Ailton José dos Santos, a fls. 205, do Livro n.º 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 n.º 9.183, em 21/01/2010. **ADQUIRENTE:** OSX 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 Bentes Jurema, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, a fls. 47, do Livro n.º 9.183, 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 Ailton José dos Santos, as fls. 033 a 038, do livro n.º 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 912.000,00. **OBSERVAÇÃO:** da Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Área de Reserva Florestal Legal com 32.000,00m², correspondente a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula recai 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.5-18.069 (referente a 21.329,05m²) e AV.6-18.069 (referente a 10.670,95m²), a fls. 128, do Livro n.º 2-CW, deste Ofício, conforme cita a Averbação n.º AV.3-14.703, a fls. 82, do Livro n.º 2-CC, deste Ofício; e que a Adquirente tem ciência da citada Área de Reserva Legal. **Emolumentos:** R\$ 554,66 Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. **PROTOCOLOS:** 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 ESCRIVENTE:

R.2-22.467. Biguaçu, 18 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNAR. TRANSMITENTE(S):** OSX 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 Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 535.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 28/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 9.183, fls. 65, Atto 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 01118388257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 049.185.099-91, residente e domiciliado na

Continua





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: 002.560.610-76



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 22.467

Fls. 154v.

Rua Lauro 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 Ato n.º 086 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, 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 as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 198ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabeliã 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 Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs.: 22.466, 18.068 e 18.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal citada nas Observações referidas no registro n.º R.1-22.467 supra. Documentos mencionados na Escritura: em nome da Transmittente: 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 da 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; Transmittente 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 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de Fiscalização: isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 61.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial:

(Maurício Passaia).

AV.3-22.467. Biguaçu, 30 de junho de 2020. **PUBLICIDADE DE DOAÇÃO DE ÁREA INTEGRANTE DESTE IMÓVEL.** - Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 246 da Lei n.º 6.015/1973, conforme requerimento datado de 24/06/2020, assinado por Antonio Cesar Ribas, Diretor de Operações, acompanhado da Lei Estadual n.º 17.409, de 18 de dezembro de 2017, e da Lei Estadual n.º 17.835, de 26 de dezembro de 2019, para publicizar que a área de 59.041,15m² (46.250,04m² + 12.791,11m²) do imóvel objeto da presente matrícula será doada para a **UNIÃO FEDERAL**, para os fins de composição da faixa de domínio do Contorno Viário de Florianópolis, ressalvando-se, contudo, que a presente averbação não exclui a obrigação do registro da escritura pública de doação para que a área seja definitivamente incorporada ao patrimônio da União. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 99.538, Livro n.º 1-AF, em 04/06/2020. Emolumentos: isentos (Lei Complementar n.º 755/19, art. 7º, I - Entes Públicos). Valor do Selo: isento. Selo de fiscalização: FFS49359-1RK7. Guia n.º 32.590. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

R.4-22.467. Biguaçu, 13 de julho de 2020. **ATO RETIFICADOR.** - Procede-se a esta averbação com base no art. 213, I, "a", da Lei n.º 6.015/73, para retificar a AV.3-22.467 da seguinte forma: onde se lê: "Lei Estadual n.º 17.409, de 18 de dezembro de 2017", leia-se: "Lei Estadual n.º 17.409, de 28 de dezembro de 2017". **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 99.538, Livro n.º 1-AF, em 04/06/2020. Emolumentos: não incidentes. Selo de Fiscalização: FFS49379-QGJ7. Guia n.º 32.590. A Escrevente Substituta (Cristina Vieira Mendes Camargo).



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: 002.560.610-76



Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22.467.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 4.

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, 21 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****

**As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente em
www.registrodeimoveis.org.br**



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar, Bairro
América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rjoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rjoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01

Livro nº 2

Ano 2005

Matrícula Nº 27.036

Data: 12 de julho de 2005.-

IMÓVEL.- A UNIDADE constituída pela SALA COMERCIAL, locali-
..... zada no décimo pavimento do EDIFÍCIO MANCHESTER,
contendo a área total de 455,00 metros quadrados de área
Construída, correspondente a fração ideal do solo de 48.594,
000 do terreno situado nesta cidade, fazendo frente a Leste
na rua do Príncipe, medindo 26,44 metros, fundos a Oeste me-
dindo 26,94 metros, confrontando com a rua São Joaquim, ten-
do de fundos a Norte medindo 46,77 metros, confrontando com
terras de Eugenio Fleischer e outros, e a Sul medindo 46,00
metros onde limita-se com terras da Prefeitura Municipal de
Joinville, contendo a área total de 1.250,74 metros quadra-
dos.- **PROPRIETÁRIO.-** ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE
JOINVILLE, entidade jurídica, com sede nesta cidade a rua
do Príncipe nº 330 10º andar, inscrita no CNPJ sob nº 84.68
3.416/0001-41.- **TÍTULO AQUISITIVO.-** Registrado sob nº 33.71
9 as fls 238 do livro 3A/D de transcrição das Transmissões
desta 2a. Circunscrição Imobiliária.- O Oficial

Protocolo nº 52.074 em 06/07/2005

R.1-27.036.- Joinville, 12 de julho de 2005.- **DEVEDOR.-** AS-
..... SOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE,
com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0
001-41, representada por seus Diretores Jaime Romagna Gras-
so e Sérgio Rodrigues Alves.- **CREDOR.-** BANCO REGIONAL DE
DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-BRDE, com sua Agência em Flo-
rianópolis-SC, CNPJ sob nº 92.816.560/0003-07, por seus re-
presentantes legais assinados.- **TÍTULO-Primeira Hipoteca Ce-**
dular, sem concorrência de terceiros.- FORMA DO TÍTULO.- Ce-
dula de Crédito Comercial nº SC 15-725/BNDES/AUTOMÁTICO, emi-
tida em data de 14 de julho de 2005, na cidade de Florianó-
polis-SC.- **VALOR DO CRÉDITO E FORMA DE PAGAMENTO.-** R\$ 800.0
00,00 (Oitocentos mil reais), que será pago ao BRDE em 49
(quarenta e oito) meses, sendo as prestações mensais e su-
cessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da
dívida, dividido pelo número de prestações de amortização
ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15
de janeiro de 2007 e a última em 15 de dezembro de 2010,
observado o disposto no Item 5.1 do referido contrato. Os
encargos-Juros à taxa de 5,0% (conco por cento) ao ano (à
título de "spread"), acima da taxa de juros de Longo Prazo-
TJLP instituída pela Lei 9.365 de 16/12/96, como critério
Legal de Remuneração dos Recursos Originários do Fundo PIS/
PASEP e do FAT e divulgada pelo Banco Central do Brasil na
forma da citada Lei.- Todas as demais condições constam das
clausulas da referida cedula.- Foi recolhido o FRJ que
abrange as matrículas de nº 7.934, 7.933, 18.915.- O Ofi-
cial

Emolumentos. R\$440,00 - CTC

(verso)

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Documento Assinado Digitalmente por CLEDENISIA MACHADO DA SILVA. CPF: 53825560910



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate -- 2º andar, Bairro
América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br -- Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Continuação da Matrícula Nº 27.036

Protocolo nº 57.131 em 05/03/2007

AV.2-27.036.- Joinville, 06 de março de 2007.-**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**- Nos termos do TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIAS, SC-15.725-1, datado de 19 de março de 2007, fica cancelada a hipoteca cedula de 19 grau / registrada na presente matrícula sob nº R.1-27.036, em virtude de quitação / dada pelo Banco credor BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-BRDE ao devedor da quantia total, conforme referido termo que fica arquivado nesta Circunscrição.- O Oficial Bel. Clea Jerezinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 CTC Oficial Maior Subst. Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.073 em 14/06/2007

AV.3-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A requerimento da proprietária ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, devidamente representada com firma reconhecida pelo 2 Tabelioante de Notas desta Comarca datado de 14 de junho de 2007, instruído com Certidão Positiva com Efeitos / de Negativa da Secretaria da Fazenda - Gerência da Unidade de Arrecadação e Cobrança, da Prefeitura Municipal de Joinville, devidamente arquivada nesta Circunscrição, proceda-se esta averbação para ficar constando que o imóvel / objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Joinville, sob nº13.20.24.40.0232.113.- A Oficial Substituta Bel. Clea Jerezinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo de fiscalização CTC Oficial Maior Subst. Matrícula - 6.626

AV.4-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A proprietária Associação Comercial e Industrial de Joinville, ACIJ, nos termos de seu requerimento, datado de 14 de junho de 2007, instruído com a Ata da Reunião da Diretoria, realizada em 03 de julho de 2006, devidamente registrada no Registro Especial de Títulos e Documentos e Soc. Cíveis de Adilson Pereira dos Anjos, nesta Comarca, sob nº 00006210, as fls 00065 do livro A-32, para ficar constando nesta matrícula que as atividades e rotinas da entidade passaram a ser executadas na nova sede social da ACIJ, com endereço na Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2.550, Bairro Saguacú, CEP 89221-750,- A Oficial Substituta Bel. Clea Jerezinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo de fiscalização CTC Oficial Maior Subst. Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.074 em 14 de junho de 2007.-

R.5-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- **TRANSMITENTE:- ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE**, pessoa jurídica de direito privado, que adota o pseudônimo de "Associação Empresarial de Joinville", com sede à Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2550, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, representada por seu Presidente Nivaldo Nass, brasileiro, casado, economista, CI 2/R 110.741-SSI-SC e CPF nº 006.531.529-49, residente e domiciliado a rua Gothard Kaesemodel nº 660, nesta cidade e / seu Diretor Financeiro, Paulo Harry Schmalz, brasileiro, casado, empresário, CI 126.075-SESPDC/SC e CPF nº 380.343.449-15, residente e domiciliado a rua Conselheiro Arp nº 114, nesta cidade, devidamente autorizados através de seu Estatuto Social e do Termo de Posse.- **ADQUIRENTE:- ESTADO DE SANTA CATARINA**, com sede governamental na cidade de Florianópolis-SC, centro administrativo, / Rodovia SC 401, Km 5 nº 46000- Saco Grande II, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.310/0001-56, no ato representado pelo Titular da Secretaria de Estado da Administração, Antonio Marcos Gavazzoni, brasileiro, solteiro, maior, advogado, CI 2.721.786-SESP-SC e CPF nº 827.189.469-20, secretário de Estado de /

(continua ficha nº 02)



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar, Bairro
América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rjjoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rjjoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Ficha Nº 02

Livro nº 2

Ano 2007

Matrícula Nº 27.036(cont...)

Data: 15 de junho de 2007.-

da Administração, residente e domiciliado na rua Felipe Schmidt nº 1102 centro, Florianópolis-SC, o qual por sua vez é representado por seu bastante procurador Manoel Jose Mendonça, brasileiro, advogado, casado, CI nº 2/R 30.078-SSP-SC e CPF nº 081.739.669-15, residente e domiciliado / na rua Guilherme Koch nº 27 Santo Antonio, nesta cidade, conforme procuração lavrada as fls 36 do livro 53-P do Cartório Silva de Santo Antonio de Lisboa, Florianópolis-SC, em plena vigência, arquivada no 3º Tabelionato de Notas desta Comarca sob nº 82/07.- TITULO.- Compra e Venda FORMA DO TITULO.- Escritura Pública de Compra e Venda do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca as fls 045 do livro 562.- VALOR.- R\$261.625,00 / (Duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e vinte e cinco reais), o preço ajustado no valor total de R\$ 1.023.000,00 (Um milhão, vinte e três mil reais), que abrange as matrículas de nº 7.933, 7.934 e 18.915 desta Circunscrição, que será pago em 04(quatro) parcelas mensais de R\$ 255.750,00(Duzentos e cinquenta e cinco mil setecentos e cinquenta reais) / sendo a primeira no mês de março de 2007 e a ultima no mês de junho de 2007, pagamentos estes a serem efetuados através do DOC, e os créditos efetuados junto a conta corrente nº 13333-0 Agência 014 do Banco do Estado de Santa Catarina(Banco 02), conta corrente esta da vendedora, cuja a importância ela vendedora dará quitação após o recebimento efetivo dos créditos mencionados, ao referido comprador. ISENTA do pagamento do ITBI guias 2637; 2638; 2639 e 2640, bem como isenta do pagamento do FRJ conforme § 2º artigo 10 da Lei complementar 156/97.- Pela vendedora e / seus representantes legais foram apresentados as seguintes certidões :- Certidão Conjunta Negativa de Débitos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº AB89.6617.A430.BDA-0, Certidão Negativa de Débito INSS sob nº 030732007-20024030.- A Oficial Substituta Bel. Cléa Teresinha da Conceição Emolumentos-Nihil CTC - Oficial Maior Subst. Matrícula - 6.626

Protocolo nº 96.602 de 07 de abril de 2015.

Av.6-27.036: Joinville, 13 de abril de 2015. Nos termos do Ofício GABSSDR/JOINVILLE Nº 300/2015, expedido pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC, datado de 06/04/2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville, Simone Schramm; instruído pelo Decreto nº 2.807 de 9 de dezembro de 2009, Capítulo II - Art. 4º, fica constando na presente matrícula que o proprietário é inscrito no CNPJ sob o nº 82.951.229/0001-76. Eu lma Kátia Regina Salomão, escrevente desta Serventia, digitei. Eu lma Lucas Marutti da Silva, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição. (Emolumentos Isento). Relatório de Emolumentos 32.660. Selo de fiscalização: DRM81576-6LE3.

CONTINUA NO VERSO

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Documento Assinado Digitalmente por CLEDENISIA MACHADO DA SILVA. CPF: 53825560910



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar, Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Continuação da Matrícula Nº 27.036

Ficha nº 02.V

Protocolo nº 97.425 de 21 de Maio de 2015.

Av.7-27.036: Joinville, 29 de Maio de 2015. Nos termos do Ofício GABSSDR/JOINVILLE 388/2015, expedido pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC - Gabinete da Secretaria, datado de 20/05/2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville, Simone Schramm; instruído pelo Decreto nº 2.807 de 9 de dezembro de 2009, Capítulo II - Art. 4º, procede-se esta averbação para que passe a constar a atual denominação do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula que é **ESTADO DE SANTA CATARINA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 82.951.229/0001-76, cujos documentos comprobatórios ficam arquivados nesta Circunscrição. Eu Kátia Regina Salomão, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Ilete Cisz Rech, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição.
(Emolumentos Isento). Relatório de Emolumentos 33.215. Selo de fiscalização: DRM82176-BS6R.

Documento Assinado Digitalmente por CLEDENISIA MACHADO DA SILVA. CPF: 53825560910



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate -- 2º andar, Bairro
América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rjjoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rjjoinville.com.br



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 27.036 (Até Av/R.7)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º
Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 21 de Maio de 2021.

[] Cledenisia Machado da Silva - Interina
[] Jéssica Tassiane Marques Corrêa - Substituta
[] Edna Francini Fernandes - Escrevente Administrativo
[] Thaís Melissa Vieira Corrêa - Escrevente de Registro
[] Jordanny Arielle Teixeira Santos Castro - Escrevente de
Certidão

[] Amanda Marques de Oliveira Silva - Escrevente de Certidão
[] Francisco Mariano de Sá Neto - Escrevente de Atendimento
[] Nathalie Parnaíba Gaudêncio - Escrevente de Atendimento
[] Giovanna Fachi Dunzer - Escrevente Operacional
[] Vanessa Dias da Glória - Escrevente Operacional

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar, Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880

www.2rijoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01

Livro nº 2

Ano 1995

Matrícula Nº 18.915

Data: 30 de março de 1995.-

IMÓVEL.- UNIDADE constituída pela SALA COMERCIAL, localiza-
..... da no décimo primeiro pavimento do EDIFÍCIO MAN -
CHESTER, contendo 460,60 metros quadrados de área construí-
da, correspondente a fração ideal do solo de 49,192080 do ter-
reno situado nesta cidade, fazendo frente a Leste na rua do
Príncipe, medindo 26,44 metros, fundos a Oeste medindo 26,9
4 metros, confrontando com a rua São Joaquim, tendo de fun-
dos a Norte medindo 46,77 metros, confrontando com terras /
de Eugenio Fleischer e Outros, e a Sul medindo 46,00 metros
onde limita-se com terras da Prefeitura Municipal de Join-
ville, contendo a área total de 1.250,74 metros quadrados.-
PROPRIETÁRIO:- TUPY S.A. EMPRESA HOLDING DO GRUPO EMPRESA -
RIAL TUPY, com sede nesta cidade na rua Albano Schmidt nº 3
400, inscrita no CGC/MF sob nº 84.683.374/0001-49.- **TÍTULO** 1
AQUISITIVO:- Registrado sob nº 33.506 as fls 181 do livro 3
A/D de transcrição das transmissões desta 2a. Circunscri-
ção.- O Oficial do Registro *publ.*

R.1-18.915.- Joinville, 30 de março de 1995.- **TRANSMITENTE:**
..... TUPY S.A. EMPRESA HOLDING DO GRUPO EMPRESARIAL
TUPY, acima qualificada, representada neste ato por seu Di-
retor Presidente MARIO EGERLAND, brasileiro, casado, econo-
mista, CI nº 2/R 88.393-SC e CPF nº 003.847.129-91, residen-
te nesta cidade à rua Jaraguá nº 820 e pelo Diretor Nelson
Corona, brasileiro, casado, administrador de empresa, CI nº
5.183.696-SP e CPF nº 668.876.318-49, residente e domicilia-
do nesta cidade a rua Lages nº 1.158.- **ADQUIRENTE:-** ASSOCIA-
ÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, com sede nesta ci-
dade a rua do Príncipe nº 330, décimo andar, inscrita no /
CGC/MF sob nº 84.683.416/0001-41, neste ato representada pe-
lo Sr. Edgard Nelson Meister, brasileiro, engenheiro mecâni-
co, e administrador, casado, CI 2/R 109226-SSI-SC e CPF nº
693.666.409-82, residente e domiciliado nesta cidade.- **TITU-
LO:-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura de 16 de
março de 1995 do 1º Ofício de Notas desta Comarca as fls 0
80 do livro 488.- **VALOR.-** R\$ 166.086m70 (Cento e sessenta e
seis mil, oitocentos e seis reais e setenta centavos).- O /
Imposto de transmissão Inter Vivos foi pago pela Guia nº 58
34949 em 30/11/94 no valor de R\$ 3.321,73.- Foi recolhido o
Fundo de Reparelhamento do Judiciário em 21/03/95 no va-
lor de R\$ 393,18.- O Oficial do Registro *publ.*

Protocolo nº 52.074 em 06/07/2005

R.2-18.915.- Joinville, 12 de julho de 2005.- **DEVEDOR:-** /
..... ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE
com sede nesta cidade; CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, re-
presentado por seus Diretores, Jaime Romagna Grasso e Ser -

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição

CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar, Bairro
América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Continuação da Matrícula Nº 18.915

gio Rodrigues Alves.- CREDOR:- BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMEN-
TO DO EXTREMO SUL-BRDE, com sua Agência em Florianópolis-SC,
CNPJ sob nº 92.816.560/0003-07, por seus representantes legais,
assinados.- TÍTULO.- Primeira Hipoteca Cedular, sem Concorren-
cia de terceiros.- FORMA DO TÍTULO.- Cedula de Credito Comercial
nº SC 15-725/BNDES/AUTOMATICO, emitida em data de 14 de junho
de 2005, na cidade de Florianópolis-SC.- VALOR DO CREDITO E /
FORMA DE PAGAMENTO:- R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais), que
será pago ao BRDE em 48 (quarenta e oito) meses, sendo as pres-
tações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do princi-
pal vencendo da dívida, dividido pelo numero de prestações de /
amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira presta-
ção em 15 de janeiro de 2007 e a ultima em 15 de dezembro de 20
10, observado o disposto do Item 5.1 do referido contrato. Os /
encargos-Juros: à taxa de 5,0% (Cinco por cento) ao ano (a título
de "Spread"), acima da taxa de juros de Longo Prazo-TJLP insti-
tuída pela Lei 9.365 de 16/12/96, como critério Legal de Remune-
ração dos Recursos Originários do Fundo PIS/PASEP e do FAT e di-
vulgada pelo Banco Central do Brasil na forma da citada Lei.- /
Todas as demais condições constam das cláusulas da referida ce-
dula.- Foi recolhido o FRJ no valor de R\$ 330,00 autenticação /
mecanica sob nº BESC1820004070500233.- O Oficial [assinatura]
Emolumentos-R\$440,00 CTC [assinatura]

Protocolo nº 57.131 em 05/03/2007

AV.3-18.915.- Joinville, 06 de março de 2007.- CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-Nos
..... termos do TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIAS, SC- 15.725 -
1, datado de 19 de março de 2007, fica cancelada a hipoteca cedular de 19 /
Grau registrada na presente matrícula sob nº R.2-18.915, em virtude de quita-
ção dada pelo credor BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL- BRDE,
ao devedor da quantia total, conforme o referido termo que fica arquivado /
nesta Circunscrição.- O Oficial [assinatura]
Emolumentos-R\$54,70 CTC [assinatura]

Bel. Clea Teresinha da Conceição
Metrícula - 6.626

Protocolo nº 58.073 em 14/06/2007

AV.4-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A requerimento da proprietaria
..... ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, devidamente re-
presentada com firma reconhecida pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca /
datado de 14 de junho de 2007, instruído com Certidão Positiva com Efeito de /
Negativa da Secretaria da Fazenda- Gerência da Unidade de Arrecadação e Co-
brança, da Prefeitura Municipal de Joinville, devidamente arquivada nesta /
Circunscrição, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel da
presente matrícula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de /
Joinville, na Inscrição Imobiliária sob nº 13.20.24.40.0232.114.- A Oficial /
Substituta [assinatura]

Emolumentos-R\$54,70 [assinatura] selo de fiscalização [assinatura]
Metrícula - 6.626

AV.5-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A proprietaria Associação Co-
.....mercial e Industrial de Joinville- ACIJ, nos termos de seu requeri-
mento, datado de 14 de junho de 2007, instruído com a Ata da Reunião da Dire-
toria, realizada em 03 de julho de 2006, devidamente registrada no Registro /
Especial de Títulos e Documentos e Soc. Cíveis, Adilson Pereira dos Anjos, sob

(continua ficha nº 02)



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisa Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar, Bairro
América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rjoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rjoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Ficha Nº 02

Livro nº 2

Ano 2007

Matrícula Nº 18.915(cont....) Data: 15 de junho de 2007.-

0006210 as fls 0065 do livro A-32, que as atividades e rotinas da entidade passaram a ser executadas no nova sede social da Associação- ACLIJ com endereço na Avenida Aluísio Pires Condeixa nº 2550, Bairro Saguacú CEP 89221-750.- A Oficial Substituta Bel Cleo Teresinha da Conceição. Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo Oficial Matr. Subst. Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.074 em 14/06/2007

R.6-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- **TRANSMITENTE:-ASSOCIAÇÃO** COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito privado, que adota o pseudônimo de "Associação Empresarial de Joinville, com sede à Avenida Aluísio Pires Condeixa nº 2550, nesta cidade" inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, representada por seu Presidente Nivaldo Nass, brasileiro, casado, economista, CI 2/R 110.741-SSI-SC e CPF nº 006.531.529-49, residente e domiciliado na rua Gothard Kaesemodel nº 660, nesta cidade e seu Diretor Financeiro Paulo Harry // Schmalz, brasileiro, casado, empresário, CI 126.075-SESPDC/SC e CPF nº 380.343.449-15, residente e domiciliado a rua Conselheiro Arp nº 114, nesta cidade, devidamente autorizados através de seu Estatuto Social e do Termo de Posse. **ADQUIRENTE:-** ESTADO DE SANTA CATARINA, com sede governamental na cidade de Florianópolis-SC, centro administrativo, Rodovia SC 401, Km 5, nº 46000 -Saco Grande II, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.310/0001-56, no ato representado pelo titular da Secretaria de Estado da Administração Antonio Marcos Gavazzoni, brasileiro, solteiro, advogado, maior, CI 2.721.786-SESP-SC e CPF nº 827.189.469-20, secretário / de Estado da Administração, residentes e domiciliado na rua Felipe Schmidt nº 1102, centro, Florianópolis-SC, o qual por sua vez é representado por seu bastante procurador Manoel Jose Mendonça, brasileiro, advogado, casado, CI nº 2/R 30.078-SSP-SC e CPF nº 081.739.669-15, residente e domiciliado na rua Guilherme Koch nº 27, Santo Antonio, nesta cidade, conforme procuração lavrada as fls 36 do livro 53-P do Cartório Silva / de Santo Antonio de Lisboa, Florianópolis-SC, em plena vigência, arquivada no 3º Tabelionato de Notas desta Comarca sob nº 82/07.- **TÍTULO.-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda' do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca datada de 14 de maio de 2007, as fls 045 do livro 562.- **VALOR.-** R\$264.845,00(Duzentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais).O preço ajustado no valor total de R\$ 1.023.000,00(um milhão, vinte e três mil reais) que / abrange as matrículas de nºs 27.036; 7.933 e 7.934 desta Circunscrição, que será pago em 04(quatro) prestações mensais de R\$ 255.750,00(Duzentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais), sendo a primeira no mês de março de 2007 e a última no mês de junho de 2007, pagamentos estes a serem efetuados através do DOC, e os créditos efetuados junto a Conta Corrente nº 13333-0 Agência 014 do Bando do Estado de Santa Catarina(Banco 027), conta corrente esta da vendedora, cuja importância, ela, vendedora dará quitação após o recebimento efetivo dos créditos mencionados, ao referido comprador. ISENTA do pagamento do ITBI / guias 2637; 2638; 2639 e 2640, bem como isenta do pagamento do FRJ, conforme § 2º artigo 10 da Lei complementar 156/97.- Pela vendedora e seus

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CNPJ/MF 83.546.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar, Bairro
América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Continuação da Matrícula Nº 18.915

representantes legais foram apresentados as seguintes Certidões: Certidão com
junta Negativa de Débitos e Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, ad-
ministrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº AB89.6617.A4B0.BDA0, cer-
tidão Negativa de Débito INSS sob nº 030732007-20024030.- A Oficial Substitu-
ta Bel. Clea Teresinha da Conceição

Emolumentos Isentos. Substit. CTC. Bel. Clea Teresinha da Conceição
Matrícula - 61626

Protocolo nº 99.032 de 31 de Agosto de 2015.

Av.7-18.915: Joinville, 11 de Setembro de 2015. Nos termos do Ofício
GABSSDR/JOINVILLE Nº 546/2015, expedido pela Secretaria de Estado
do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC, datado de 11 de Agosto de
2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional -
Joinville, Simone Schramm; instruído com o Decreto nº 2.807 de 09 de
Dezembro de 2009, fica constando na presente matrícula que o
proprietário do imóvel, objeto da presente matrícula, Estado de Santa
Catarina, atualmente é inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Eu
Aline Pegoraro, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Maria
Paula Vieira Leal e Eu Janete Tizon, escreventes desta Serventia,
conferimos. O Oficial Substituto: Bel. Luciano da Conceição.
(Emolumentos Isentos). Relatório de
Emolumentos 34.325. Selo de fiscalização: DYJ01455-BTOP.

Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538. Edifício Level Corporate – 2º andar, Bairro
América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 18.915 (Até Av/R. 7)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º
Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 31 de Maio de 2021.

[] Cledenisia Machado da Silva - Interina
[] Jéssica Tassiane Marques Corrêa - Substituta
[] Edna Francini Fernandes - Escrevente Administrativo
[] Thaís Melissa Vieira Corrêa - Escrevente de Registro
[] Jordanny Arielle Teixeira Santos Castro - Escrevente de
Certidão

[] Amanda Marques de Oliveira Silva - Escrevente de Certidão
[] Francisco Mariano de Sá Neto - Escrevente de Atendimento
[] Nathalie Parnaíba Gaudêncio - Escrevente de Atendimento
[] Giovanna Fachi Dunzer - Escrevente Operacional
[] Vanessa Dias da Glória - Escrevente Operacional

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.



Certidão de Transcrição

Certifico, a pedido da parte interessada, que revendo o Livro 3-D de Transcrição das Transmissões de Imóveis desta Serventia, às folhas 107, consta a transcrição do teor seguinte:

NÚMERO DE ORDEM: 6.728. **DATA:** 20 de setembro de 1960. **CIRCUNSCRIÇÃO:** Primeira Circunscrição – Distrito de Bela Vista do Sul no Município de Mafra. **DENOMINAÇÃO OU RUA E N°:** Terrenos rurais, e cerca, situados no lugar Butiá. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Dois terrenos rurais, sendo o primeiro com a área de 6.047,50 (seis mil, quarenta e sete metros e cinquenta decímetros) quadrados, sem benfeitorias, constituído de pedreira, confrontando-se pela frente, com a estrada Dona Francisca, dividindo de um lado, numa linha de quarenta e dois metros, com herdeiros de João Braz Moreira, de outro lado, numa linha de quarenta metros com o rio Butiá, e nos fundos numa linha de cento e trinta e oito metros, com Aleixo Pedro Chinski; e o segundo com a área de 6.840 (seis mil, oitocentos e quarenta) metros quadrados, compreendendo o trecho atingido pela estrada Dona Francisca – variante do rio Butiá, confrontando de um lado, numa linha de duzentos e quinze metros, com terras dos transmitentes, de outro lado, numa linha de cento e vinte e três metros com Thimoteo B. Moreira, de outro lado, numa linha de quarenta metros com terras dos transmitentes, e de outro lado numa linha de setenta e quatro metros com terras de Thimoteo B. Moreira – edificado com 197 (cento e noventa e sete) metros de cerca para mangueirão de porcos. Transcrição anterior neste cartório, sob o nº 6.618, a fls. 91, do livro 3-D. **NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO ADQUIRENTE:** Departamento de Estradas de Rodagem, denominado “D.E.R-SC” **NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE:** José Krajewski, também conhecido por José Kraieski, e sua mulher Narcisa Krajewski, brasileiros, lavradores, domiciliados no lugar Butiá, neste município. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura pública, lavrada pela Tabeliã, Paula S. Carvalho, da Comarca de Canoinhas, neste Estado, em data de 16 de setembro de 1.960. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 44.957,50. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As de uso. **AVERBAÇÕES:** nada consta. (as.) José Juraszek. Oficial. *****

O 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC **certifica que é o consta na referida transcrição, que bem e fielmente foi trasladado o seu inteiro teor, reportando-se ao próprio original do mencionado livro existente nesta Serventia, e foi extraída conforme previsto no §1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73.**

Emolumentos: 01 Certidão de Transcrição - ISENTO..... R\$ 0,00, Selos: R\$ 0,00, **Total: R\$ 0,00**

Validade: 30 dias.

Mafra-SC, 24 de maio de 2021.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAFRA - SC
OFICIAL TITULAR: KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA



ELISANGELA
SCHATZMANN:02348983990

Assinado eletronicamente por ELISANGELA SCHATZMANN:02348983990
DN: CN=D. SCHATZMANN, OU=Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CPF AS, C=BRASIL
COMARCA FORTE CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=255931000138, CN=ELISANGELA
SCHATZMANN:02348983990
RAZÃO: Eu sou o autor desse documento
Assinado em: 24/05/2021 às 12:55:05
Data: 2021.05.24 12:55:05
Data Registro: 2021.05.24



- [] Ana Carolina Gauloski - Auxiliar de Atendimento
- [] Elisangela Schatzmann - Auxiliar de Atendimento
- [] Fabiane Luise König - Escrevente de Registro
- [] Paola Vila Lobus Strapasson - Escrevente
- [] Fabiane Seidel Cardozo - Escrevente Substituta
- [] Noemi Stafin Nadrowski - Oficial Substituta
- [] Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficial Titular

Documentos assinados digitalmente por ELISANGELA SCHATZMANN:02348983990. IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

Pedido: 41.699
Emilida em: 24/05/2021

Rua Felipe Schmidt, 1.149, Centro - Mafra/SC Fone: (47) 3645-2535
e-mail: cartorio@1rimafra.com.br Ouvidoria: ouvidoria@1rimafra.com.br
www.1rimafra.com.br

Página
2/2

Documento Assinado Digitalmente por ELISANGELA SCHATZMANN: CPF: 02348983990. Pág. 02 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00006696/2020 e o código T9S11NU8.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **T9S11NU8**



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



ELISANGELA SCHATZMANN (CPF: 023.XXX.839-XX) em 24/05/2021 às 10:12:49

Emitido por: "AC VALID RFB v5", emitido em 09/04/2021 - 10:00:58 e válido até 09/04/2024 - 10:00:58.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1Q5UzExTIU4> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **T9S11NU8** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição: Continente de Florianópolis



MATRÍCULA Nº 55.202

Certifico que esta é a certidão de inteiro teor da Matrícula nº 55.202, conforme abaixo reproduzido:

Matrícula nº 55.202, de 25 de Junho de 2018

IMÓVEL: TERRENO com área superficial de 3.988,38m², situado na rua Fulvio Aducci nº 207, esquina com a rua Dr. Heitor Blum, bairro Estreito, Subdistrito do Estreito, neste Município, medindo, ao norte, 94,71m, com a rua Dr. Heitor Blum; ao sul, em 88,37m, estrema com Maria de Lourdes Martins, Alcebiades Aguiar Filho, Valter da Costa, Arlindo Victor Martins, Francisco de Assis Maria e Instaladora Santa Rita; ao leste, em 43,70m, com a rua Fulvio Aducci, e a oeste, 43,39m, com José Bolivar Gomes de Moura. Inscrição Imobiliária na PMF sob nº 51.10.019.0046.001-261.

PROPRIETÁRIO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SANTA CATARINA - DER, autarquia estadual, com sede nesta Capital, CNPJ 83.882.480/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35.336 do 1º Ofício/RI/Capital/SC.

Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

R.1-55.202, de 25 de Junho de 2018.

TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE - Nos termos do requerimento firmado nesta Capital, em 20 de novembro de 2017, por Túlio Tavares Santos, Diretor de Gestão Patrimonial do DEINFRA, com base na Lei Complementar nº 244, de 30 de janeiro de 2003, e Decreto nº 2.807, de 09 de dezembro de 2009 (com a redação do Decreto nº 2.184, de 12/05/2014), o Departamento de Estradas de Rodagem de Santa Catarina - DER foi extinto, tendo seu patrimônio - incluindo o imóvel desta matrícula - sido transferido para o DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, autarquia estadual, com sede nesta Capital/SC, CNPJ 05.510.080/0001-49. Emolumentos, FRJ e selo: isentos (art. 33, §3º, RCE/SC) Selo de fiscalização: EEJ61462-NK8E.

PROTOCOLO nº 110.233, de 14/06/2018.

Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

R.2-55.202, de 23 de Junho de 2020.

TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE - Nos termos do Ofício nº 48/2020, de 13 de março de 2020, da Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade de Santa Catarina, com base na Lei Complementar nº 741, de 12 de junho de 2019, e Decreto nº 2.807, de 09 de dezembro de 2009 (com a redação do Decreto nº 278, de 25/09/2019), o Departamento Estadual de Infra-Estrutura - DEINFRA foi extinto, tendo seu patrimônio - incluindo o imóvel desta matrícula - sido transferido para o ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC-401 nº 4.600, KM 5, Saco Grande II, nesta Capital. Emolumentos, FRJ e selo: isentos (art. 7º, I da LC 755/19). Selo de fiscalização: FJZ75244-LVS8.

PROTOCOLO nº 120.506, de 23/06/2020.

Ass. Angelo A. Engroff (Substituto)

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

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis-SC, 31 de Maio de 2021.

Ass.:



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição: Continente de Florianópolis



Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: 0,00

****Validade: 30 dias****





Assinaturas do documento



Código para verificação: **GI2CO376**

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

✓ **ANGELICA MARIA GODOI** (CPF: 021.XXX.529-XX) em 31/05/2021 às 18:13:58

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 02/08/2019 - 12:07:32 e válido até 01/08/2022 - 12:07:32.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZlNjc3MI8yMDIwX0dJMkNPMzc2> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **GI2CO376** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



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

O Oficial Maior

Registro de Imóveis

Registro Geral

PASCHOAL SANTOS SQUIO - Oficial Vitalício

ORTÊNCIO DALLG LASTE - Oficial Maior

SEARA - S.C.

Matrícula nº. 3.845 Folhas 245 Livro nº. 2 "M" Data: 17.09.1981 Ficha nº. 1

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. 134.228.639-19, ela 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", de fls. 62, sob nº. 2762.

O Oficial Maior:

R--1--3845: - Por escritura Pública de Doação Pura 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, inclusive, 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 - Secretária de Educação, neste ato, representado por Iracilde Giunchin, brasileiro, casado, diretor da 10ª UCRC, 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:

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, 24 de maio de 2021

[] 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

INFORMAÇÃO Nº 2607/2021

Florianópolis, 27 de maio de 2021.

Senhor Diretor,

Em atenção à Informação nº 012/CC-DIAL-GEMAT, que após reanálise restituiu os autos à SEA para manifestação e providências elencadas, cumpre informar o que segue.

No tocante ao item 1. esta Secretaria optou pela inclusão de disposição transitória (novo Art. 10º), em razão da faculdade na utilização da Nova Lei nº 14.133/2021 ou Lei nº 8.666/93 conferida à Administração Pública. Para tanto, realizou-se as seguintes modificações na minuta apresentada às fls. 1240-1244:

ANTIGA MINUTA	NOVA MINUTA
Art. 2º (...) § 7º As disposições constantes desta Lei não afastam a observância da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.	Art. 2º (...) § 7º As disposições constantes desta Lei não afastam a observância da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ou Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.
Art. 10º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009, e os artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980.	Art. 10º Durante o período de transição da Nova Lei de Licitações, que vai até 01.04.2023, fica facultado à Administração Pública licitar ou contratar pela Nova Lei ou pelos regramentos anteriores, desde que a escolha seja indicada no edital e não ocorra a aplicação combinada da Nova Lei com a antiga.
Inexistente	Art. 11º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009, e os artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980.

No tocante ao item 2., consta manifestação e documentos juntados pela SIE às fls. 1227-1239.

No tocante ao item 3., transcreve-se a Informação anteriormente realizada às fls. 94-97, "Item 9", *"Muito embora alguns imóveis constantes no Anexo Único estejam em processo de regularização, em razão dos princípios constitucionais – os quais se destacam: conveniência e*



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



*oportunidade; celeridade e eficiência; não se enxerga quaisquer traços capazes de obstar a aprovação do anteprojeto, posto que **no momento da alienação estarão aptos à realização do certame*** (sem grifos no original).

No tocante ao item 4., os devidos documentos foram juntados às fls. 1249-1292.

No tocante ao item 5., o devido documento foi juntado às fls. 1245.

No tocante o item 6., o devido documento que comprova o envio via correio eletrônico foi juntado às fls. 1246-1248.

No mais, s.m.j., sugere-se o retorno à COJUR/SEA para devidas providências.

Respeitosamente,

Gabriela Maccari Holthausen

Assistente Técnico

(assinado digitalmente)

De acordo, encaminhe-se à COJUR/SEA.

Welliton Saulo da Costa

Diretor de Gestão Patrimonial

(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **CS44L08D**

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

✓ **GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN** (CPF: 084.XXX.739-XX) em 01/06/2021 às 14:09:43

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/03/2020 - 12:04:32 e válido até 02/03/2120 - 12:04:32.

(Assinatura do sistema)

✓ **WELLITON SAULO DA COSTA** (CPF: 031.XXX.529-XX) em 01/06/2021 às 14:21:04

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0NTNDRMMMDhE> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **CS44L08D** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



PARECER Nº 687/2021/COJUR/SEA/SC

Processo nº SEA 6696/2020

Interessado(a): Secretaria de Estado da Administração

EMENTA: Alterações ao Anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências. Constitucionalidade e legalidade.

I – Relatório

A Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) encaminhou, para análise e manifestação desta Consultoria Jurídica, alterações efetuadas no anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências (fls. 1240/1244).

As alterações foram efetuadas a partir da análise das considerações apresentadas pela Gerência de Mensagens e Atos Legislativos da Casa Civil, na Informação nº 12/CC-DIAL-GEMAT (fls. 1223/1224).

É o breve relatório.

II – Fundamentação

Inicialmente, destaca-se que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos documentais que constam dos autos do processo administrativo em epígrafe. Isso porque incumbe a este órgão prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, em



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



especial no que concerne ao controle de legalidade dos atos praticados no âmbito da Administração, não lhe competindo adentrar nos aspectos de conveniência e oportunidade, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Dito isso, passa-se à análise do caso.

Nos moldes do estatuído no art. 7º, VII, alíneas “a”, “b” e “c” do Decreto estadual n.º 2.382, de 2014, compete a esta Consultoria Jurídica a elaboração de parecer analítico, fundamentado e conclusivo, acerca da constitucionalidade, legalidade e regularidade formal dos anteprojetos de lei.

Na hipótese, cuida-se da análise das alterações propostas pela Diretoria de Gestão Patrimonial desta Pasta em relação à minuta de fls. 1208/1212, do anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

A nova redação do anteprojeto provém de solicitação da Gerência de Mensagens e Atos Legislativos da Casa Civil que, em razão da sanção da Lei de Licitações (Lei federal nº 14.133), a qual revogará daqui a 2 anos a Lei federal nº 8.666, de 21.6.1993, que prevê que a alienação de bens imóveis da Administração Pública será realizada apenas na modalidade leilão, sugeriu a alteração dos dispositivos da minuta que façam menção à Lei federal nº 8.666, de 1993, e à possibilidade de uso da concorrência, quais sejam, §§ 3º, 5º e 7º do art. 2º e caput e §§ 3º, 7º, e 8º do art. 5º; ou a inclusão de cláusula de transição que estabeleça que a modalidade concorrência não poderá mais ser utilizada quando a Lei federal nº 8.666, de 1993, for revogada.

A Diretoria de Gestão Patrimonial informou que optou pela inclusão de disposição transitória (Art. 10º), em razão da faculdade na utilização da Nova Lei nº 14.133/2021 ou Lei nº 8.666/93 conferida à Administração Pública, conforme quadro comparativo de fls. 1293, que se transcreve:



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



ANTIGA MINUTA	NOVA MINUTA
Art. 2º (...)§ 7º As disposições constantes desta Lei não afastam a observância da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.	Art. 2º (...)§ 7º As disposições constantes desta Lei não afastam a observância da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ou Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.
Art. 10º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009, e os artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980	Art. 10º Durante o período de transição da Nova Lei de Licitações, que vai até 01.04.2023, fica facultado à Administração Pública licitar ou contratar pela Nova Lei ou pelos regimentos anteriores, desde que a escolha seja indicada no edital e não ocorra a aplicação combinada da Nova Lei com a antiga.
Inexistente	Art. 11º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009, e os artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980.

De fato, o art. 76, da Lei federal nº 14.133, de 2021, estabelece que a alienação de bens da Administração Pública, dependerá de licitação na modalidade leilão, divergindo do disposto nos § 3º do art. 2º e caput e §§ 3º, 7º, e 8º do art. 5º do anteprojeto de lei em análise, os quais preveem alienação na modalidade leilão ou concorrência.

Contudo, como já mencionado no Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC (fls. 51/58), referendado pelo Parecer PGE 581/2020 (fls. 64/70):

“Sob a ótica da repartição de competências entre os entes federativos, estima-se que os estados têm competência para legislar sobre seus bens, já que o Estado brasileiro adotou a forma federativa de Estado, caracterizado pela descentralização política do poder e autonomia dos entes conformadores da federação.

A Constituição Federal distinguiu as competências dos entes federativos, reservando à União e aos municípios competências expressas, e aos estados, ressalvadas as competências fixadas no § 2º do artigo 25, as competências residuais (art. 25, § 1º).

No que concerne aos dispositivos que versam sobre a licitação na modalidade leilão, bem como instituem hipóteses de alienação direta dos bens imóveis do Estado de Santa Catarina (arts. 2º , 5º da minuta), importa mencionar que o inciso XXVII, do art. 22, da CF/88 atribuiu à União Federal a competência para legislar sobre normas gerais de licitação e contratação pública.

Vale a transcrição do preceptivo legal:

Art. 22. Compete privativamente à união legislar sobre:

XXVII – normas gerais de licitação e contratação, todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



União, Estados, Distrito Federal e Municípios, obedecido o disposto no art. 37, XXI, e para as empresas públicas e sociedades de economia mista, nos termos do art. 173, § 1º, III;

As normas gerais expedidas pela União não devem adentrar na matéria relacionada à disposição dos bens de outros entes federados.

Tanto é assim que o Estado do Rio Grande do Sul propôs a ADI 927-3, requerendo declaração de inconstitucionalidade do art. 17, I "b", da Lei nº 8666/93, que determina ser dispensada a licitação apenas no caso de permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 da Lei. No caso, o Supremo Tribunal Federal deferiu a medida cautelar, suspendendo a aplicação do dispositivo aos estados e municípios, por entender que referido preceptivo se aplica somente à União. Assim, entende-se que o dispositivo extrapola a competência legislativa da União limitada a normas gerais de licitação, verbis:

CONSTITUCIONAL. LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO ADMINISTRATIVA. Lei n. 8.666, de 21.06.93. I. Interpretação conforme dada ao art. 17, I, b (doação de bem imóvel) e art. 17, II, b (permuta de bem móvel), para esclarecer que a vedação tem aplicação no âmbito da União Federal, apenas. Idêntico entendimento em relação ao art. 17, I, c e par.1. do art. 17. Vencido o Relator, nesta parte. II. Cautelar deferida, em parte. (STF. ADIn nº 927. Medida Cautelar. Plenário. 02/11/1993).

O renomado doutrinador Jorge Ulisses Jacoby Fernandes compartilha do entendimento de que os estados e municípios têm competência para editar leis que tratem da alienação de seus bens imóveis, vejamos:

"A aplicação dessa premissa indistintamente a todas as hipóteses de contratação direta levaria à seguinte perplexidade no que tange à alienação direta sem licitação: determinado município é proprietário de um imóvel, mas não pode aliená-lo diretamente, salvo nas restritas hipóteses em que a União autorizar. É obvio que tal entendimento estaria abalando os alicerces da instituição da "propriedade" e o princípio federativo. Por tais motivos, também evoluímos para considerar possível que todas as esferas de governo legissem sobre a alienação de bens – móveis ou imóveis – integrantes do seu respectivo patrimônio. Esse, aliás, é o fundamento da ADIn nº 927-3. A conclusão precisamente mais correta é que somente a União pode legislar sobre a contratação direta de bens, obras e serviços, mas todas as esferas de governo podem legislar sobre a alienação direta dos bens integrantes dos seus respectivos patrimônios. À luz da atual sistematização procedida pela Lei nº 8.666/93, é correto, portanto, concluir que as hipóteses dos arts. 24 e 25 não podem ser, sob qualquer forma, ampliadas ou inovadas, ao contrário do que sucede com o art. 17." (De quem é a competência para editar leis para alienar bens imóveis? Jusbrasil, 2016. Disponível em: <https://jacobyfernandes.jusbrasil.com.br/artigos/393423888/de-quem-e-a-competencia-para-editar-leis-para-alienar-bens-imoveis>. Acesso em: 11/09/2020).

Tal entendimento também restou corroborado pela União que, com a edição da Lei nº 9.636, 1998, possibilitou a alienação de seus bens imóveis, através das modalidades concorrência ou leilão. Por sua vez, a Lei nº 14.011, de 2002, que alterou a Lei nº 9.636/1998, determinou que na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado, por 2 (duas) vezes consecutivas, os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta. Referidas leis alteraram o arcabouço



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



jurídico-normativo, criando dispositivos que diferem do contido na Lei nº 8.666, de 1993, apenas no âmbito da União.

Como a lei não tratou dos bens dos estados e dos municípios entende-se que a União reconheceu a limitação de sua competência normativa, optando por não mitigar a autonomia dos entes federativos, cabendo a cada ente federado regulamentar a forma de alienação e uso de seus bens." (Parecer COJUR)

Acrescenta-se que o art. 192, da Lei nº 14.133, de 2021, prescreve que “ O contrato relativo a imóvel do patrimônio da União ou de suas autarquias e fundações continuará regido pela legislação pertinente, aplicada esta Lei subsidiariamente.”

Assim, crê-se que, como o Estado de Santa Catarina tem competência para legislar sobre alienação de seus bens imóveis, não está restrito ao disposto na Lei nº 14.133, de 2021, quanto a este tópico; podendo eleger o leilão e a concorrência como modalidades de licitação para alienação de seus bens. Ademais, a minuta em questão já elege o leilão como modalidade *preferencial* de licitação nestes casos.

Não bastasse isso, o art. 193, da Lei nº 14.133, 2021, manteve a vigência da Lei nº 8.666, de 1993, até o dia 01 de abril de 2023, concomitante ao novo diploma legal. Assim, poderão ser utilizadas ambas as modalidades de licitação até o término da vigência da Lei nº 8.666/93.

Especificamente no tocante ao § 5º, do art. 2º, da minuta, que prescreve que “A permuta por imóveis com área a construir deverá ser precedida de licitação na modalidade concorrência”, entende-se que a redação coaduna-se com a nova lei de licitações, haja vista que na permuta por área a construir licita-se, conjuntamente, o imóvel e a obra de engenharia que será realizada .

De acordo com o disposto na Lei nº 14.133, de 2021, a concorrência é a modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia (art. 6º, XXXVIII), enquanto o Leilão é modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance (art. 6º, XL).

Neste caso, a escolha da modalidade concorrência encontra-se de acordo com o preceituado na Lei nº 14.133, de 2021, ante a impossibilidade de licitar-se uma



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



obra de engenharia pela modalidade leilão. Destaca-se que o preceito está de acordo com o Prejulgado nº 2060, de Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, *verbis*:

3. Existe viabilidade jurídica da permuta de imóveis públicos por edificações a construir, haja vista estes serem considerados imóveis por acessão física artificial, aplicando-se este entendimento à permuta por construção ou ampliação de imóveis previstas na Lei (municipal) n. 1.218/07;

4. Havendo lei que autorize a permuta de imóvel público inservível ao município por obra a ser edificada, esta deverá, necessariamente, ser precedida de licitação, na modalidade de concorrência, de forma a atender ao interesse público;

No mais, as alterações propostas no do § 7º, do art. 2º e do art. 10 da minuta, coadunam-se com o disposto nos arts. 191 e 193, da Lei nº 14.133, de 2021, *verbis*:

Art. 191. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do **caput** do art. 193, a Administração poderá optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com esta Lei ou de acordo com as leis citadas no referido inciso, e a opção escolhida deverá ser indicada expressamente no edital ou no aviso ou instrumento de contratação direta, vedada a aplicação combinada desta Lei com as citadas no referido inciso.

Art. 193. Revogam-se:

I - os arts. 89 a 108 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, na data de publicação desta Lei;

II - a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, e os arts. 1º a 47-A da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, após decorridos 2 (dois) anos da publicação oficial desta Lei.

Verifica-se, também, que a proposição atende aos critérios de técnica legislativa exigidos na Lei Complementar nº 589/2013, regulamentada pelo Decreto nº 1.414/2013, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e consolidação das leis estaduais, possuindo, destarte, boa técnica legislativa.

Por fim, ratificam-se os Pareceres nº 671/2020/COJUR/SEA/SC e nº 298/2020/COJUR/SEA/SC.

III – Conclusão

PARECER Nº 687/2021/COJUR/SEA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Diante do exposto, salvo juízo diverso, **compreende-se**¹ que as alterações ao anteprojeto de lei de fls. 1240/1244, que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.

É o parecer.

A consideração superior.

Florianópolis, 02 de junho de 2021.

Elisângela Strada
Procuradora do Estado de Santa Catarina
Consultora Jurídica

1

¹ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **6A3XB9H1**

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

✓ **ELISANGELA STRADA** em 02/06/2021 às 18:01:19

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/07/2018 - 14:40:05 e válido até 11/07/2118 - 14:40:05.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzZBM1hCOUgx> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **6A3XB9H1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Gabinete do Secretário

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Processo n.º SEA 6696/2020

Interessado(a): Secretaria de Estado da Administração

DESPACHO

Acolho o **Parecer n.º 687/2021/COJUR/SEA/SC**, o qual conclui que o anteprojeto de lei de fls. 1240/1244, que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências apresenta os requisitos necessários a sua aprovação.

À SCC, em cumprimento às disposições do Decreto 2.382/2014.

Florianópolis, 02 de junho de 2021.

Jorge Eduardo Tasca

Secretário de Estado da Administração



Assinaturas do documento



Código para verificação: **4XNG5X10**



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



JORGE EDUARDO TASCA (CPF: 912.XXX.999-XX) em 07/06/2021 às 11:04:31

Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzRYTk1WDEw> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **4XNG5X10** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA - NUAJ**



PARECER Nº 066/21-NUAJ/SEF

Florianópolis, data da assinatura digital.

Referência: SEF 8055/2021

Assunto: Minuta de projeto de lei

Origem: Gabinete da Secretária Adjunta da Fazenda

Ementa: Minuta de projeto de lei. Alteração do *caput* do art. 3º, e revogação do seu parágrafo único, da Lei Estadual nº 17.157/2017, que instituiu o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC). Alteração justificada pela área técnica competente. Ausência de óbices jurídicos ao prosseguimento da minuta.

RELATÓRIO

Trata-se de minuta de projeto de lei, originária do Gabinete da Secretária Adjunta da Secretaria de Estado da Fazenda (SEF), que *"Altera o art. 3º da Lei nº 17.157, de 2017, que institui o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC)"* (fl. 06).

Colhe-se da exposição de motivos do Senhor Secretário de Estado da Fazenda (fls. 02-03) que:

O objetivo desta alteração é tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo em sua função, uma vez que na legislação em vigor existe uma ingerência estatal indevida em sua gestão, diminuindo a eficácia deste instrumento como veículo do sistema de garantias dos pagamentos de contraprestações e eventuais indenizações de responsabilidade do Estado.

Outro fator que está em contradição com a vocação do FGP/SC e que a presente alteração legislativa pretende corrigir é a possibilidade de uso de recursos para fins diversos ao objeto do Fundo Garantidor, como o pagamento direto de obrigações originárias do poder concedente ao parceiro privado (ainda que não haja inadimplemento contratual) ou em favor dos entes financiadores do projeto.

Ressalta-se que a proposta de alteração legislativa em epígrafe não evidencia contrariedade ao interesse público e não gera impacto financeiro e que a redação ora proposta foi tratada no âmbito do Programa de Parcerias Públicas e Investimentos de Santa Catarina e deliberada junto ao Conselho Gestor de Parcerias Públicas Privadas, formado pelos gestores da Casa Civil, Secretaria de Estado da Fazenda, Secretaria de Estado da Administração e Procuradoria Geral do Estado.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA - NUAJ



Os documentos relativos à proposta são: Exposição de Motivos nº 195/2021 (fls. 02-03), quadro comparativo (fl. 05) e minuta de projeto de lei (fl. 06).

É o relato do essencial.

FUNDAMENTAÇÃO

Ab initio, cumpre destacar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos documentais que constam dos autos do processo administrativo em epígrafe, incumbindo a este órgão prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo, portanto, adentrar nos aspectos de conveniência e oportunidade, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

No que tange à elaboração de anteprojetos de lei, tem-se o Decreto Estadual nº 2.382/2014, o qual dispõe sobre o Sistema de Atos do Processo Legislativo e assim prevê, em seu artigo 7º, *caput* e inciso VII:

Art. 7º **A elaboração de anteprojetos de lei**, medida provisória e decreto deverá observar o disposto na Lei Complementar nº 589, de 18 de janeiro de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 1.414, de 1º de março de 2013, os procedimentos e as exigências de que trata este Decreto e também o seguinte: (...)

VII - o anteprojeto deverá tramitar instruído com parecer analítico, fundamentado e conclusivo, elaborado pela consultoria jurídica ou pela unidade de assessoramento jurídico do proponente, e referendado pelo titular da Secretaria de Estado proponente, que deverá, obrigatoriamente, se manifestar sobre:

- a) a constitucionalidade e legalidade do anteprojeto proposto, observadas as orientações, os pareceres e os atos normativos expedidos pela Procuradoria-Geral do Estado (PGE), órgão central do Sistema de Serviços Jurídicos da Administração Direta e Indireta;
- b) a regularidade formal do anteprojeto proposto, observadas as orientações e os atos normativos expedidos pela SCC, órgão central do Sistema de que trata este Decreto; e
- c) os requisitos de relevância e urgência e os limites materiais à edição de medidas provisórias de que trata o art. 62 da Constituição da República e o art. 51 da Constituição do Estado. (grifo nosso)

Dessa forma, vislumbra-se que compete a esta consultoria jurídica a elaboração de parecer analítico, fundamentado e conclusivo acerca da constitucionalidade, legalidade e regularidade formal da minuta proposta.

Pois bem. No que tange à constitucionalidade e legalidade do anteprojeto, cumpre mencionar que, nos termos dos arts. 50, *caput*, e 71, incisos I e II, da Constituição do Estado de Santa Catarina (CE/SC), compete ao Chefe do Poder Executivo exercer a direção superior da administração estadual, com o auxílio dos Secretários de Estado, bem como iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos na Constituição. Senão vejamos:

Art. 50. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou comissão da Assembleia Legislativa, ao Governador do Estado, ao Tribunal de Justiça, ao Procurador-Geral de Justiça e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição. (...)



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA - NUAJ**



Art. 71. São atribuições privativas do Governador do Estado:

- I - exercer, com o auxílio dos Secretários de Estado, a direção superior da administração estadual;
- II - iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nesta Constituição; (...)

Em adição, acerca da competência para elaboração da minuta de projeto de lei em análise, a Lei Complementar Estadual nº 741/2019, que dispõe sobre a estrutura organizacional básica e o modelo de gestão da Administração Pública Estadual no âmbito do Poder Executivo, prevê, nos termos do seu artigo 36, inciso VIII, que compete à Secretaria de Estado da Fazenda (SEF), *"VIII – coordenar a política de aplicação dos recursos financeiros administrados por órgãos da Administração Pública Estadual Direta, fundos, autarquias, fundações e empresas estatais dependentes;"*.

Por seu turno, verifica-se que a presente minuta de projeto de lei, originária do Gabinete da Secretária Adjunta da SEF, busca alterar o art. 3º da Lei nº 17.157, de 05 de junho de 2017, que instituiu o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), a fim de retirar a previsão de que o Estado contrate diretamente instituições financeiras para administrarem os recursos do FGP/SC, passando-a ao BRDE, e revogar o parágrafo único do referido artigo, suprimindo-se a possibilidade de pagamento direto, com recursos do Fundo, ao parceiro privado, tendo em vista que o FGP deve servir exclusivamente como garantidor das obrigações do parceiro público.

Sobre o tema, cumpre mencionar que a Parceria Público-Privada (PPP) é uma espécie de concessão especial, que pode ser firmada na modalidade patrocinada ou administrativa. Nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 11.079/2004, que institui normas gerais para licitação e contratação de PPP no âmbito da Administração Pública:

Art. 2º Parceria público-privada é o contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa.

§ 1º Concessão patrocinada é a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado.

§ 2º Concessão administrativa é o contrato de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens.

§ 3º Não constitui parceria público-privada a concessão comum, assim entendida a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, quando não envolver contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado.

No âmbito do Estado de Santa Catarina, há a Lei Estadual nº 17.156/2017, a qual instituiu o marco regulatório dos programas de PPP no âmbito do Estado. Consoante seu art. 1º:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina, destinado a disciplinar e promover a realização de parcerias público-privadas no âmbito da Administração Pública estadual, observadas as normas gerais previstas na Lei federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e demais normas aplicáveis à espécie.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA - NUAJ



§ 1º O Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina será desenvolvido tanto no âmbito da Administração Direta estadual, como no âmbito dos fundos especiais a ele ligados, das suas autarquias, das empresas públicas e sociedades de economia mista e, ainda, das demais entidades controladas direta ou indiretamente pelo Estado.

§ 2º Ficam vedados aos órgãos, aos fundos e às entidades mencionados no § 1º deste artigo o desenvolvimento e a celebração de parcerias público-privadas fora do âmbito do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina.

Nos termos do art. 23, inciso V, da Lei Estadual nº 17.156/2017 (e art. 8º, inciso V, da Lei Federal nº 11.079/2004), as obrigações pecuniárias contraídas pela Administração Pública estadual em contrato de PPP podem ser garantidas, dentre outras, mediante garantias prestadas por fundo garantidor. Senão vejamos:

Art. 23. As obrigações pecuniárias contraídas pela Administração Pública estadual em contrato de parceria público-privada poderão ser garantidas mediante: I – vinculação de receitas, observado o disposto no inciso IV do art. 167 da Constituição da República;

II – instituição ou utilização de fundos especiais previstos em lei;

III – contratação de seguro-garantia com as companhias seguradoras que não sejam controladas pelo Poder Público;

IV – garantia prestada por organismos internacionais ou instituições financeiras que não sejam controladas pelo Poder Público;

V – **garantias prestadas por fundo garantidor** ou empresa estatal criada para essa finalidade; e

VI – outros mecanismos admitidos em lei. (grifo nosso)

Especificamente acerca do Fundo Garantidor de Parcerias (FGP), discorre Rafael Oliveira¹ que referido fundo tem por objetivo prestar garantia do pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pelos parceiros públicos em PPPs, possuindo natureza privada e patrimônio separado do ente público. Senão vejamos:

As garantias de cumprimento das obrigações assumidas pela Administração nos contratos de PPPs encontram-se enumeradas no art. 8.º da Lei 11.079/2004: a) vinculação de receitas, observado o disposto no inciso IV do art. 167 da Constituição; b) instituição ou utilização de fundos especiais previstos em lei; c) contratação de seguro-garantia com as companhias seguradoras que não sejam controladas pelo Poder Público; d) garantia prestada por organismos internacionais ou instituições financeiras que não sejam controladas pelo Poder Público; e) garantias prestadas por fundo garantidor ou empresa estatal criada para essa finalidade; e f) outros mecanismos admitidos em lei.

No rol de garantias previstas na legislação, destaca-se o Fundo Garantidor de Parcerias (FGP), mencionado no art. 16 e seguintes da Lei 11.079/2004. O FGP será instituído pela União, seus fundos especiais, suas autarquias, suas fundações públicas e suas empresas estatais dependentes, no valor de até R\$ 6.000.000.000,00 (seis bilhões de reais), com o objetivo de prestar garantia de

¹ OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. **Curso de direito administrativo**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 356.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA - NUAJ**



pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pelos parceiros públicos federais, distritais, estaduais ou municipais em suas respectivas PPPs.

O FGP possui natureza privada e patrimônio separado dos cotistas (União, autarquias e fundações públicas), devendo ser administrado por instituição financeira controlada, direta ou indiretamente, pela União (arts. 16 e 17 da Lei 11.079/2004). Apesar de ser considerado sujeito de direitos e obrigações (art. 16, caput e § 1.º, da Lei 11.079/2004), há controvérsias doutrinárias a respeito da personificação do FGP.

Não obstante, cumpre também mencionar que as normas previstas nos arts. 16 e seguintes da Lei Federal nº 11.079/2004, que tratam do Fundo Garantidor de PPPs, são aplicáveis exclusivamente à União, visto que estão contidas no "Capítulo VI - Disposições Aplicáveis à União", não sendo de incidência obrigatória aos demais entes federados, que podem disciplinar a matéria com fulcro na competência legislativa resultante do art. 22, XXVII, da Constituição Federal (CRFB). Nesse sentido, consoante Maria Sylvia Zanella Di Pietro²:

A Lei nº 11.079 permite com mais facilidade distinguir as normas gerais nela contidas, obrigatórias para União, Estados, Distrito Federal e Municípios, e as normas federais aplicáveis apenas à União. É que a lei contém um Capítulo VI, com "disposições aplicáveis à União", abrangendo os artigos 14 a 22. Tais dispositivos tratam especificamente do órgão gestor das parcerias público-privadas, do Fundo Garantidor de PPPs (FGP), das garantias a serem prestadas pelo parceiro público e dos limites para a contratação de PPPs. Tais dispositivos não são de aplicação obrigatória aos demais entes da federação, que poderão disciplinar a matéria dentro de sua própria competência legislativa resultante do artigo 22, XXVII, da Constituição, observadas as normas gerais contidas nos demais dispositivos da lei. (grifo nosso)

Dessa forma, no âmbito do Estado de Santa Catarina, restou editada a Lei Estadual nº 17.157/2017, a qual instituiu o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), com a finalidade de prestar garantias de pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pelos parceiros públicos em parcerias dentro do Programa de PPP do Estado. Segundo o art. 1º da legislação em questão:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a instituir o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), regido pelo direito privado, com a finalidade de prestar garantias de pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pelos parceiros públicos em virtude de parcerias integrantes do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina.

§ 1º O FGP/SC responderá por suas obrigações com os bens e direitos integrantes de seu patrimônio, não respondendo os cotistas por qualquer obrigação do FGP/SC, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

§ 2º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a utilizar fundo garantidor criado por empresa estatal que possua autorização para prestar garantias de pagamento.

Nesse contexto, o projeto de lei em análise visa alterar o art. 3º da referida Lei Estadual nº 17.157/2017. Atualmente, o seu art. 3º conta com a seguinte redação:

² DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 33. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 649.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA - NUAJ



Art. 3º O FGP/SC será **gerido** pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE), observadas as diretrizes do Comitê Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina (CGPPP), **sendo que o Estado, representado pelo CGPPP, contratará instituições financeiras não controladas pela Administração Direta e Indireta estadual que se responsabilizem pela administração dos recursos financeiros em contas vinculadas e, segundo condições previamente definidas em regulamento, pela alienação de bens gravados.**

Parágrafo único. Os recursos de que trata o *caput* deste artigo poderão ser destinados ao pagamento de obrigações contratadas ou garantidas, diretamente ao beneficiário da garantia ou em favor de quem financiar o projeto de parceria. (grifo nosso)

Com a alteração proposta, o dispositivo passará a vigorar nos seguintes termos:

Art. 3º Observadas as diretrizes do Comitê Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina (CGPPP), **o FGP/SC será gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE), que contratará instituições financeiras não controladas pela Administração Direta e Indireta estadual que se responsabilizem pela administração dos recursos financeiros em contas vinculadas e, segundo condições previamente definidas em regulamento, pela alienação de bens gravados.** (NR) (grifo nosso)

Observa-se que a referida alteração retira a competência do Estado para realizar a contratação de *"instituições financeiras não controladas pela Administração Direta e Indireta estadual que se responsabilizem pela administração dos recursos financeiros em contas vinculadas e, segundo condições previamente definidas em regulamento, pela alienação de bens gravados"*, transferindo-a ao BRDE, a quem cabe a gestão do FGP/SC, nos termos da lei.

Além disso, a redação proposta revoga o parágrafo único do art. 3º da Lei Estadual nº 17.157/2017, afastando a possibilidade de utilização dos recursos do Fundo para o pagamento de obrigações contratadas ou garantidas diretamente ao beneficiário da garantia ou em favor de quem financiar o projeto de parceria.

Segundo a exposição de motivos, *"o objetivo desta alteração é tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo em sua função, uma vez que **na legislação em vigor existe uma ingerência estatal indevida em sua gestão**, diminuindo a eficácia deste instrumento como veículo do sistema de garantias dos pagamentos de contraprestações e eventuais indenizações de responsabilidade do Estado"*, assim como *"Outro fator que está em contradição com a vocação do FGP/SC e que a presente alteração legislativa **pretende corrigir é a possibilidade de uso de recursos para fins diversos ao objeto do Fundo Garantidor**, como o pagamento direto de obrigações originária do poder concedente ao parceiro privado (ainda que não haja inadimplemento contratual) ou em favor dos entes financiadores do projeto."*

Observa-se, ainda, que o Quadro Comparativo (fl. 05) reforça as justificativas acerca da necessidade de alteração do *caput* do art. 3º da Lei nº 17.157/2017, conforme segue:

A redação original do art. 3º é inadequada, pois prevê a contratação de instituições financeiras diretamente pelo Estado para administrarem os recursos do FGP/SC.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA - NUAJ**



O FGP/SC precisa ter patrimônio separado do Estatal, bem como ter sua administração isolada da intervenção do Estado para justamente viabilizar a execução de garantias ao parceiro privado.

Manter a contratação do administrador do FGP/SC via tesouro estadual vincula a ação da instituição financeira aos interesses estatais.

O papel do Estado em relação ao FGP/SC deve ser exclusivamente de cotista e não de contratante ou administrador. (grifo nosso)

Em adição, especialmente quanto à revogação do parágrafo único do art. 3º da Lei nº 17.157/2017, o Quadro Comparativo (fl. 05) ainda justifica:

O FGP/SC deve servir exclusivamente como garantidor das obrigações do parceiro público.

Não seria juridicamente plausível o pagamento direto ao parceiro privado.

A obrigação mensal decorrente do contrato deve sempre ser executada orçamentariamente pelo órgão ou entidade pública gestora do mesmo. (grifo nosso)

Dessa forma, considerando-se o cenário normativo e doutrinário anteriormente colacionado e tratando-se de alteração que, de forma justificada pela área técnica competente, visa tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo e com maior lisura, afastando-se eventual ingerência estatal indevida na gestão do instrumento, que deve servir, exclusivamente, para a prestação de garantias das obrigações do parceiro público em PPPs, não restaram observados vícios de inconstitucionalidade ou ilegalidade na minuta de projeto de lei em análise.

Por fim, quanto à regularidade formal, verifica-se que, *a priori*, a proposição atende aos critérios de técnica legislativa previstos na Lei Complementar Estadual nº 589/2013, a qual dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 1.414/2013, e no Decreto Estadual nº 2.382/2014, que dispõe sobre o Sistema de Atos do Processo Legislativo, nos termos do art. 7º do referido Decreto Estadual nº 2.383/2014.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, opina-se³ que não restaram observados óbices jurídicos ao prosseguimento da minuta de projeto de lei em análise.

É o parecer.

Encaminhe-se à autoridade competente para proferir decisão.

HELENA SCHUELTER BORGUESAN
Procuradora do Estado

³ Consoante doutrina de José dos Santos Carvalho Filho, "(...) o parecer não vincula a autoridade que tem competência decisória, ou seja, aquela a quem cabe praticar o ato administrativo final. Trata-se de atos diversos – o parecer e o ato que o aprova ou rejeita. Como tais atos têm conteúdos antagônicos, o agente que opina nunca poderá ser o que decide." (CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 31. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2017, p. 118)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **0K2KVD82**

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

HELENA SCHUELTER BORGUESAN (CPF: 084.XXX.229-XX) em 12/07/2021 às 10:47:36

Emitido por: "SGP-e", emitido em 24/07/2020 - 13:43:48 e válido até 24/07/2120 - 13:43:48.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VGXzY5NjRfMDAwMDgwNTVfODA1OF8yMDIxXzBLMktWRDgy> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEF 00008055/2021** e o código **0K2KVD82** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA – SEF
GABINETE DO SECRETÁRIO - GABS



DESPACHO

Autos: SEF 8055/2021.

De acordo com o Parecer nº 066/21-NUAJ/SEF do Núcleo de Atendimento Jurídico aos Órgãos Setoriais e Seccionais do Sistema Administrativo de Serviços Jurídicos – PGE/NUAJ.

Encaminhem-se os autos à Diretoria de Assuntos Legislativos da Casa Civil - DIAL/CC, para conhecimento e providências.

Paulo Eli

Secretário de Estado da Fazenda

[assinado digitalmente]



Assinaturas do documento



Código para verificação: **00LKQ0W9**

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



PAULO ELI (CPF: 303.XXX.199-XX) em 12/07/2021 às 13:27:44

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/04/2018 - 15:01:52 e válido até 02/04/2118 - 15:01:52.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VGXzY5NjRfMDAwMDgwNTVfODA1OF8yMDIxXzAwTEtRMFc5> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEF 00008055/2021** e o código **00LKQ0W9** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
CASA CIVIL
DIRETORIA DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS



Ofício nº 1313/CC-DIAL-GEMAT

Florianópolis, 6 de agosto de 2021.

Senhor Secretário,

De ordem do Chefe da Casa Civil, encaminho os autos do processo nº SEF 8055/2021, de origem da Secretaria de Estado da Fazenda (SEF), contendo minuta de anteprojeto de lei que "Altera o art. 3º da Lei nº 17.157, de 2017, que institui o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC) e estabelece outras providências", para que essa Pasta proceda à:

a) apensação destes autos aos do processo nº SEA 6696/2020, diante da identidade de seus objetos;

b) elaboração de nova minuta de anteprojeto de lei unificando as proposições contidas em ambos os processos, levando em consideração a minuta já formatada pela Gerência de Mensagens e Atos Legislativos (GEMAT) nos autos nº SEA 6696/2020, de págs. 1311-1318, a qual está em análise nessa Pasta; e

c) elaboração de exposição de motivos conjunta dessa Secretaria e da SEF, em decorrência da unificação das proposições.

Respeitosamente,

Ivan S. Thiago de Carvalho
Procurador do Estado
Diretor de Assuntos Legislativos*

Senhor
JORGE EDUARDO TASCA
Secretário de Estado da Administração
Nesta

*Portaria nº 038/2021 - DOE 21.558
Delegação de competência

OF 1313-CC-DIAL-GEMAT_SEA

Centro Administrativo do Governo do Estado de Santa Catarina
Rod. SC 401, nº 4.600, km 15 - Saco Grande - CEP 88032-000 - Florianópolis - SC
Telefone: (48) 3665-2113 e-mail: gemat@casacivil.sc.gov.br



Assinaturas do documento



Código para verificação: **I9K687HS**



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

IVAN SÃO THIAGO DE CARVALHO (CPF: 661.XXX.149-XX) em 06/08/2021 às 14:19:32

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:05:27 e válido até 13/07/2118 - 14:05:27.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VGXzY5NjRfMDAwMDgwNTVfODA1OF8yMDIxX0k5SzY4N0hT> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEF 00008055/2021** e o código **I9K687HS** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Processo nº SEF 8055/2021

Interessado(a): *Diretoria de Gestão Patrimonial*

DESPACHO

A Diretoria de Assuntos Legislativos da Casa Civil restituiu os autos em epígrafe contendo minuta de anteprojeto de lei que "Altera o art. 3º da Lei nº 17.157, de 2017, que institui o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC) e estabelece outras providências", para que essa Pasta proceda à:

- a) apensação destes autos aos do processo nº SEA 6696/2020, diante da identidade de seus objetos;
- b) elaboração de nova minuta de anteprojeto de lei unificando as proposições contidas em ambos os processos, levando em consideração a minuta já formatada pela Gerência de Mensagens e Atos Legislativos (GEMAT) nos autos nº SEA 6696/2020, de págs. 1311-1318, a qual está em análise nessa Pasta; e
- c) elaboração de exposição de motivos conjunta dessa Secretaria e da SEF, em decorrência da unificação das proposições.

Encaminhem-se os autos à **DGPA** para manifestação.

Florianópolis, 10 de agosto de 2021.

Elisângela Strada
Procuradora do Estado de Santa Catarina
Consultora Jurídica



Assinaturas do documento



Código para verificação: **1EE085PJ**



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

ELISANGELA STRADA em 10/08/2021 às 14:59:50

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/07/2018 - 14:40:05 e válido até 11/07/2118 - 14:40:05.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VGXzY5NjRfMDAwMDgwNTVfODA1OF8yMDIxXzFFRTA4NVBK> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEF 00008055/2021** e o código **1EE085PJ** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



INFORMAÇÃO Nº 4240/2021

Florianópolis, 16 de agosto de 2021.

Senhor Diretor,

Em atenção ao Ofício nº 1311/CC-DIAL-GEMAT e Despacho (págs. 1319-1320), que restituiu o processo SEA 6696/2021 para análise e manifestação acerca da minuta final do anteprojeto de lei, de págs. 1311-1318, cumpre informar o que segue.

Não há objeção à sigla (PAGI-SC) sugerida para nomear o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis e foram incluídos no texto do inciso I do Art. 9º os Estados e entidades da Administração Pública Indireta Estadual.

Por oportuno, destaca-se que foram incluídos novos artigos na minuta do Projeto de Lei (Art. 15 e seguintes) e elaborada nova Exposição de Motivos em conjunto com a Secretaria de Estado da Fazenda, nos termos do Despacho de págs. 1321.

No mais, s.m.j., sugere-se o retorno dos autos à Consultoria Jurídica desta Secretaria para análise da nova minuta juntada e devidas providências.

Respeitosamente,

Gabriela Maccari Holthausen

Assistente Técnico

(assinado digitalmente)

De acordo, encaminhe-se à COJUR/SEA.

Welliton Saulo da Costa

Diretor de Gestão Patrimonial

(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **SWA05C17**



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



GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN (CPF: 084.XXX.739-XX) em 16/08/2021 às 18:06:37

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/03/2020 - 12:04:32 e válido até 02/03/2120 - 12:04:32.

(Assinatura do sistema)



WELLITON SAULO DA COSTA (CPF: 031.XXX.529-XX) em 16/08/2021 às 18:06:59

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcmMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1NXQTA1QzE3> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **SWA05C17** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Processo SEA 6696/2020

Interessado(a): Secretaria de Estado da Administração

DESPACHO

A Gerência de Bens Imóveis-GEIMO, encaminha para análise e manifestação desta Consultoria, anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC), no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.

Observa-se que foram acrescentadas à minuta alterações à Lei Complementar nº 260, de 2004, que dispõe sobre a contratação por tempo determinado para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público, nos termos do art. 37, IX, da Constituição Federal e do art. 21, § 2º, da Constituição do Estado de Santa Catarina.

Assim, como as alterações tratam de matéria afeta à gestão de pessoas, remetam-se os autos à Diretoria de Gestão e Desenvolvimento de Pessoas para manifestação, nos termos do Decreto nº 2.382/2014. Após, retornem a esta Consultoria.

Florianópolis, 18 de agosto de 2021.

À DGDP.

Elisângela Strada

Procuradora do Estado de Santa Catarina

Consultora Jurídica



Assinaturas do documento



Código para verificação: **9OZ2S1G6**

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



ELISANGELA STRADA em 18/08/2021 às 17:37:36

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/07/2018 - 14:40:05 e válido até 11/07/2118 - 14:40:05.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzIPWjJTMUc2> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **9OZ2S1G6** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO DE PESSOAS
GERÊNCIA DE RECRUTAMENTO E SELEÇÃO



INFORMAÇÃO nº: 195

Florianópolis, 20 de agosto de 2021.

Processo: SEA 6696/2020

Referência: Minuta de Projeto de Lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis.

Senhora Diretora,

A Consultoria Jurídica da SEA encaminha os autos, que trata de minuta de Projeto de Lei que *"Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC), no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências."*, para manifestação quanto às alterações da Lei Complementar nº 260, de 2004, que trata de contratação temporária para atender excepcional interesse público, sugeridas na referida minuta, por ser afeta à área de Gestão de Pessoas.

A proposta de alteração se refere ao artigo 4º, da LC 260/04, conforme demonstrado abaixo:

SITUAÇÃO ATUAL	SITUAÇÃO PROPOSTA
Art. 4º As contratações de que trata esta Lei Complementar serão realizadas pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogadas pelo mesmo prazo. Parágrafo único. Ficam excetuadas as contratações realizadas pela Secretaria de Estado da Administração Prisional e Socioeducativa e pela Secretaria de Estado da Saúde, que terão prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por 1 (uma) única vez pelo mesmo prazo. (NR) (Redação dada pela Lei 17.758, de 2019).	Art. 15. O art. 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 4. Parágrafo único. Ficam excetuadas as contratações realizadas pela Secretaria de Estado da Administração Prisional e Socioeducativa, pela Secretaria de Estado da Saúde e pela Secretaria de Estado da Administração, que terão prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por 1 (uma) única vez pelo mesmo prazo." (NR)

O intuito da alteração do parágrafo único do art. 4º é para incluir os contratos da Secretaria de Administração como exceção no prazo estipulado no caput desse artigo, passando de 12 (doze) para 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por igual período.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO DE PESSOAS
GERÊNCIA DE RECRUTAMENTO E SELEÇÃO



Esse acréscimo visa aproveitar que os servidores contratados continuem a prestar o serviço para que não haja solução de continuidade pelo término dos contratos antes da conclusão dos trabalhos, uma vez que o cronograma inicial das atividades precisou de reajustes, principalmente em razão da pandemia.

Está sendo previsto também a prorrogação dos contratos vigentes hoje, com acréscimo de artigo sem vinculação com a LC 260/04, da seguinte forma:

Art. 16. Fica a Secretaria de Estado da Administração autorizada, excepcionalmente, a prorrogar os contratos de pessoal temporário por ela firmados de acordo com a Lei Complementar nº 260, de 2004.

§ 1º Aplica-se o disposto no caput deste artigo exclusivamente aos contratos de pessoal temporário vigentes na data de publicação desta Lei e que já tenham sido prorrogados com fundamento no parágrafo único do art. 4º da Lei Complementar nº 260, de 2004.

§ 2º A prorrogação de que trata o caput deste artigo não poderá exceder o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data prevista para o término do prazo contratual. (grifei)

Como está construído o art. 16 acima, temos as seguintes considerações:

- A redação do caput art. 16 é desnecessário uma vez que o próprio art. 4º da Lei Complementar nº 260/04 já permite a prorrogação;
- O § 1º permite a prorrogação apenas para os contratos que já foram prorrogados;
- O § 2º prevê o prazo de 24 meses para os que já foram prorrogados.

A intenção é permitir que os servidores continuem a prestar o serviço além dos 24 (vinte e quatro) meses previstos na referida lei complementar, contudo, existem servidores atuando hoje, que foram contratados recentemente, e ainda não tiveram seus contratos prorrogados.

Além disso, para completar a equipe e dar mais celeridade aos trabalhos, estamos com Edital de Chamamento em andamento, visando a contratação de novos Engenheiros, e no momento estamos para publicar a classificação final e na sequência procedermos as novas contratações já na primeira quinzena de setembro.

Nesse sentido, sugerimos alteração na redação do art. 16, para que, caso esta lei não seja publicada a tempo antes das próximas contratações na nova regra, possamos aplicar a prorrogação nesses moldes, ficando a redação da seguinte forma:

Art. 16 Fica a Secretaria de Estado da Administração autorizada, excepcionalmente, a prorrogar os contratos de pessoal temporário por ela firmados de acordo com a Lei Complementar nº 260, de 2004, respeitado o limite máximo de 48 meses como prazo total dos contratos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO DE PESSOAS
GERÊNCIA DE RECRUTAMENTO E SELEÇÃO



Sendo estas as considerações a serem feitas pertinentes à Gestão de Pessoas, os autos devem retornar à COJUR para análise e prosseguimento dos trâmites.

Contudo, a sua consideração.

(assinado digitalmente)

ADRIANA GAVA MENEZES DE ALBUQUERQUE
Gerente de Ingresso e Atos de Pessoal

De acordo.

Encaminhe-se à COJUR, na forma instruída.

(assinado digitalmente)

RENATA DE ARRUDA FETT LARGURA
Diretora de Gestão e Desenvolvimento de Pessoas



Assinaturas do documento



Código para verificação: **Q54WI3I1**

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

- ✓ **ADRIANA GAVA M. DE ALBUQUERQUE** (CPF: 612.XXX.629-XX) em 24/08/2021 às 14:14:20
Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:31:31 e válido até 30/03/2118 - 12:31:31.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **RENATA DE ARRUDA FETT LARGURA** (CPF: 037.XXX.279-XX) em 24/08/2021 às 16:01:21
Emitido por: "SGP-e", emitido em 19/02/2021 - 14:37:58 e válido até 19/02/2121 - 14:37:58.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1E1NFdJM0kx> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **Q54WI3I1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Secretaria de Estado da Administração
Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



PARECER Nº 1103/2021/COJUR/SEA/SC
Processo nº SEA 6696/2020
Interessado(a): Casa Civil

EMENTA: Alterações ao Anteprojeto de lei que Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências. Inclusão de objetos estranhos ao da norma, relacionados à gestão de pessoal. Vício formal no processo legislativo. Inobservância do artigo 2º, alínea b; §2º e §4º, incisos I e II da Lei Complementar Estadual n. 589, de 18 de janeiro de 2013. Providências.

I – Relatório

Retornam os autos a proposição de anteprojeto de lei que *Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.*

A referida minuta sofreu diversas alterações e sugestões de providências, as quais foram relatadas no Despacho desta COJUR às folhas 80/81. Após, foi encaminhada à Casa Civil, onde, sob a sua análise apresentou novas ponderações resultando em novos trâmites do processo, os quais serão relatados neste Parecer, para melhor clareza e entendimento.

Passa-se a relatar a cronologia de tramitação e respectivas providências quanto à referida minuta de anteprojeto de lei que *Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências* para melhor clareza do processo.

Após os trâmites relatados às folhas 8/81 dos autos, a Casa Civil, por meio da Informação nº 004/CC-DIAL-GEMAT (fls. 90/92) trouxe apontamentos para aperfeiçoar a minuta de anteprojeto de lei em análise, que por sua vez foram respondidos e atendidos pela Diretoria de Gestão Patrimonial através da Informação nº 472/2021 (fls. 94/97), tendo, PARECER Nº 1103/2021/COJUR/SEA/SC



desta forma, como consequência das alterações, apresentado nova minuta de projeto de lei (fls. 98/104).

A nova minuta de Projeto de Lei, alterada pela Diretoria de Gestão Patrimonial foi encaminhada para esta Consultoria Jurídica que elaborou o Parecer nº 298/2021/COJUR/SEA/SC (fls. 98/104) sugerindo alterações, bem como a juntada de novos documentos. A Diretoria de Gestão Patrimonial procedeu as alterações sugeridas, conforme depreende-se da Informação nº 1312/2021 (fl. 1075).

Após, houve encaminhamento à Casa Civil, que retornou o processo com novas considerações, por meio da Informação nº 012/CC-DIAL-GEMAT (fls. 1223/1224). No documento, além da sugestão de alteração dos dispositivos da minuta que fazem menção à Lei Federal nº 8.666, de 1993, sobre o uso da concorrência e inclusão de cláusula de transição que estabeleça que a esta modalidade não poderá mais ser utilizada quando a Lei federal nº 8.666, de 1993, for revogada, foi solicitada a consulta à Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade (SIE), entre outras providências.

Por conseguinte, após o atendimento das solicitações e providências acima pela Diretoria de Gestão Patrimonial, esta Consultoria Jurídica manifestou-se, novamente, por meio do Parecer nº 687/2021/COJUR/SEA/SC (fls. 1295/1301) com o encaminhamento à Casa Civil.

A Casa Civil, por sua vez, em nova análise através do Ofício nº 1311/CC-DIAL-GEMAT (fl. 1319), encaminhou a minuta para revisão final do setor competente, aduzindo que na ausência de impugnação individualizada, presumir-se-ia a concordância com a redação conferida a todos os dispositivos da minuta.

Além disso, houve pedido da Casa Civil, por meio do Ofício nº 1313/CC-DIAL-GEMAT (fl. 15), e diante da identidade de seus objetos, que fosse apensado o processo SEF nº 8055/2021 a estes autos, onde está em trâmite anteprojeto de lei que *"Altera o art. 3º da Lei nº 17.157, de 2017, que institui o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC) e estabelece outras providências"*.

Assim, a Casa Civil solicitou, ainda, a elaboração de nova minuta de anteprojeto de lei unificando as proposições contidas em ambos os processos, levando em consideração a minuta já formatada pela Gerência de Mensagens e Atos Legislativos PARECER Nº 1103/2021/COJUR/SEA/SC



(GEMAT) nos autos nº SEA 6696/2020 de fls. 1311/1318 e elaboração de exposição de motivos conjunta dessa Secretaria e da SEF, em decorrência da unificação das proposições.

A Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA/SEA) atendeu às solicitações da Casa Civil, comunicando, no documento Informação nº 4240/2021 (fl. 1335) que:

- a) não faz objeção à sigla (PAGI-SC) sugerida para nomear o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis e incluiu no texto do inciso I do Art. 9º os Estados e entidades da Administração Pública Indireta Estadual;
- b) que foram incluídos novos artigos na minuta do Projeto de Lei (Art. 15 e seguintes) e elaborada a nova Exposição de Motivos em conjunto com a Secretaria de Estado da Fazenda.

Além da consolidação pedida pela Casa Civil, em relação ao processo apensado, oriundo da SEF, foram veiculados assuntos relativos à **gestão de pessoas**, especificamente os seguintes:

"Art. 15. O art. 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:"

Art. 4.

Parágrafo único. Ficam excetuadas as contratações realizadas pela Secretaria de Estado da Administração Prisional e Socioeducativa, pela Secretaria de Estado da Saúde e pela Secretaria de Estado da Administração, que terão prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por 1 (uma) única vez pelo mesmo prazo." (NR)

Art. 16. Fica a Secretaria de Estado da Administração autorizada, excepcionalmente, a prorrogar os contratos de pessoal temporário por ela firmados de acordo com a Lei Complementar nº 260, de 2004.

§ 1º Aplica-se o disposto no caput deste artigo exclusivamente aos contratos de pessoal temporário vigentes na data de publicação desta Lei e que já tenham sido prorrogados com fundamento no parágrafo único do art. 4º da Lei Complementar nº 260, de 2004.

§ 2º A prorrogação de que trata o caput deste artigo não poderá exceder o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data prevista para o término do prazo contratual'.

Assim, ao retornarem os autos, e considerando que uma das inclusões dizia respeito à matéria de contratação de pessoal desta pasta (alterações à Lei Complementar nº 260, de 2004, que dispõe sobre a contratação por tempo determinado para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público, nos termos do art. 37, IX, da Constituição Federal e do art. 21, § 2º, da Constituição do Estado de Santa Catarina),
PARECER Nº 1103/2021/COJUR/SEA/SC



encaminhou-se o processo para manifestação da DGDP/SEA, nos termos do Decreto nº 2.382/2014.

A Diretoria de Gestão e Desenvolvimento de Pessoas manifestou-se por meio da Informação nº 195/2021 (fls. 137/139), apresentando sugestões.

Os autos retornam à COJUR/SEA.

II – Fundamentação

No estado em que se encontra o presente processo legislativo, com a proposta final de redação (fls. 1322/1330), é preciso observar que foram acrescidas à minuta alterações à Lei Complementar nº 260, de 2004, ou seja, por meio do anteprojeto de Lei Ordinária. De acordo com a hierarquia das Leis, não é possível que uma Lei Ordinária altere uma Lei Complementar, sob pena de caracterização do vício de inconstitucionalidade formal.

Isso, contudo, se estivermos a tratar de norma materialmente complementar, que não é o caso. Com efeito, apesar de a LC 260/04 ter sido veiculada por esse processo legislativo democraticamente mais rigoroso, nem a Constituição Federal nem a Constituição Estadual exigem seja a matéria regulamentada por este procedimento.

No caso, a Lei Complementar que se visa alterar pelo presente projeto de lei ordinária, regulamenta os artigos 37, IX, da Constituição Federal e 21, § 2º, da Constituição do Estado de Santa Catarina, assim redigidos, respectivamente:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

IX - a lei estabelecerá os casos de contratação por tempo determinado para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público;

E:

Art. 21. Os cargos, empregos e funções públicas são acessíveis aos brasileiros que preencham os requisitos estabelecidos em lei, assim como aos estrangeiros, na forma da lei, observado o seguinte:

PARECER Nº 1103/2021/COJUR/SEA/SC



(...)

§ 2º A lei estabelecerá os casos de contratação por tempo determinado para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público.

Portanto, do ponto de vista da escolha do rito de aprovação da norma, apesar de diversas a original e a alteradora, não haveria vício de constitucionalidade a proposta do artigo.

Entretanto, a matéria foi inserida em processo legislativo cuja matéria é totalmente alheia à proposta e ao objeto que se pretende normatizar, e que já estava amadurecido na sua tramitação, com objeto apreciado inclusive pelo órgão central de serviços jurídicos acerca de sua legalidade e constitucionalidade (PGE/SC), o que contraria a Lei Complementar Estadual n. 589, de 18 de janeiro de 2013, que “*Dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis e estabelece outras providências*”.

Vejamos:

LEI COMPLEMENTAR Nº 589, DE 18 DE JANEIRO DE 2013

Art. 2º A lei deve ser estruturada em 3 (três) partes básicas:

I – parte preliminar, que compreende:

a) a epígrafe;

b) a ementa;

§ 2º A ementa sintetiza a matéria legislada, permitindo seu imediato conhecimento, e guarda estreita correlação com o objeto da lei.

(...)

§ 4º O enunciado do objeto da lei e seu âmbito de aplicação constituem o primeiro artigo do texto legal, observando-se o seguinte:

I – excetuadas as codificações, cada lei deve tratar de um único objeto;

II – a lei não deve conter matéria estranha a seu objeto ou a este não vinculada por afinidade, pertinência ou conexão;

III – o âmbito de aplicação da lei deve ser estabelecido de forma tão específica quanto possibilite o conhecimento técnico ou científico da área; e

IV – o mesmo objeto não deve ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destinar à complementação de lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.

Neste caso, a proposta em análise “*Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual*”
PARECER Nº 1103/2021/COJUR/SEA/SC



do Poder Executivo e estabelece outras providências”, e, de fato, todo o seu objeto dispõe sobre a **gestão de bens imóveis e dos valores dela oriundos**.

A inclusão dos artigos 15 e 16, acima citados, ferem frontalmente a Lei Complementar Estadual n. 589/2013, ao inserir normas alheias a matéria tratada e enunciada na ementa, exclusivamente relacionada com a gestão de pessoal, pertinentes à contratação de ACTs.

Desse modo, vislumbra-se, salvo melhor juízo, **ilegalidade formal na proposta quanto à inclusão dos artigos 15 e 16 de p. 1.326**, sugerindo-se sejam excluídos e propostos pela Diretoria de Pessoal, com análise e amadurecimento daquele órgão competente, em projeto que trate apenas desse objeto, ou de outro que tenha por objeto matéria “*vinculada por afinidade, pertinência ou conexão*” a proposta.

III – Conclusão

Ante o exposto, **compreende-se¹** que os artigos 15 e 16, inseridos na última redação da proposta legislativa (p. 1322/1330), violam os artigos 2º, b, §2º e §4º, incisos I e II da Lei Complementar Estadual n. 589, de 18 de janeiro de 2013, que “Dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis e estabelece outras providências”, sugerindo-se sejam excluídos e propostos pela Diretoria de Gestão e Desenvolvimento de Pessoas, em projeto que trate apenas desse objeto, ou de outro que tenha por objeto matéria “*vinculada por afinidade, pertinência ou conexão*” a proposta.

É o parecer, salvo juízo diverso.

Florianópolis, 27 de agosto de 2021.

Elisângela Strada
Procuradora do Estado de Santa Catarina

¹ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)
PARECER Nº 1103/2021/COJUR/SEA/SC



Assinaturas do documento



Código para verificação: **V768H1CH**

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



ELISANGELA STRADA em 27/08/2021 às 15:25:02

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/07/2018 - 14:40:05 e válido até 11/07/2118 - 14:40:05.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1Y3NjhIMUNI> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **V768H1CH** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Secretaria de Estado da Administração
Gabinete da Secretária
Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600



Processo nº SEA 6696/2020
Interessado(a): Casa Civil – CC

DESPACHO

ACOLHO o Parecer nº 1103/2021/COJUR/SEA/SC, da lavra da Consultoria Jurídica desta Secretaria de Estado da Administração e **determino** a remessa dos autos à DGPA para a adequação sugerida.

Após, retornem a COJUR/SEA.

Florianópolis, 27 de agosto de 2021.

Jorge Eduardo Tasca
Secretário de Estado da Administração



Assinaturas do documento



Código para verificação: **LK5H8T37**

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



JORGE EDUARDO TASCA (CPF: 912.XXX.999-XX) em 27/08/2021 às 15:43:14
Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0xLNUg4VDM3> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **LK5H8T37** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



EM Nº 138/2021

Florianópolis, 31 de agosto de 2021.

Senhor Governador,

Submetemos à apreciação de Vossa Excelência Projeto de Lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Estado de Santa Catarina, cujo teor visa dar a celeridade necessária para uma eficiente gestão do patrimônio imobiliário do Estado, que atualmente é composto de 9.000 itens, dentre terrenos e edificações, distribuídos em todo o território estadual, e estabelece outras providências essenciais.

O objetivo é possibilitar ao Estado a otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos públicos, atendendo ao interesse público, autorizando o Poder Executivo, nos termos do disposto no inciso IX do artigo 39 da Constituição Estadual, alienar imóveis do Estado de Santa Catarina que estejam classificados como bens dominicais.

Dentro do programa, a autorização abrange a alienação de bens imóveis por meio de venda, permuta por outros imóveis, ou permuta por área construída e, nas cessões, a possibilidade de se estabelecer contrapartidas ao cessionário, tais como a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado.

Na hipótese de permuta por área construída, a permuta será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta de imóvel por área construída e, após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado, com a manifestação prévia de seus técnicos quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais, mediante a celebração de contrato de permuta definitiva dos imóveis por área construída.

A possibilidade e legalidade de permuta de imóveis por área construída é realidade no Estado do Rio Grande do Sul, sendo explicitada nos pareceres nº 17.395 da Procuradoria Geral do referido Estado, normatizada pela Lei Estadual nº 14.954, de 30 de novembro de 2016, e regulamentada pelo Decreto nº 53.425, de 9 de fevereiro de 2017.

Visando atribuir maior celeridade e contribuir para o êxito do processo de alienação dos imóveis do Estado, incorporou-se ao projeto de lei algumas das disposições recentemente aprovadas pelo Legislativo Federal, constante da Lei nº 14.011 de junho de 2020, que dispõe sobre o aprimoramento dos procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União. Dentre as inovações assimiladas, destacam-se as seguintes:



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



autorizar, mediante disponibilidade de margem orçamentária e financeira, a contratação de bancos públicos federais ou empresas públicas, bem como a celebração de convênios com outros órgãos públicos, de qualquer ente federativo, com dispensa de licitação, e de empresas privadas, por meio de licitação, para execução de ações de cadastramento, regularização, avaliação e alienação dos imóveis;

possibilitar que nos processos de cessão de imóveis possa ser estabelecida como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado;

utilizar o leilão público, inclusive eletrônico, como modalidade preferencial à concorrência, a fim de agilizar o processo de alienação de imóveis do Estado, bem como permitir-se a venda direta, na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas;

implantar mecanismo de minoração do valor de oferta, mediante a aplicação de um fator redutor – deságio.

Além disso, congregou-se alternativas já aprovadas e aplicadas no Estado de Pernambuco, por meio da Lei nº 16.773, de 23 de dezembro de 2019, que prevê a possibilidade de venda de bens imóveis ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens ou mesmo que inexistir título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.

Cabe ressaltar que os imóveis inservíveis destinados aos leilões acarretam inúmeras despesas ao Governo do Estado, tais como: manutenção, reformas, taxas, vigilância, controle de epidemias, além de causar impactos negativos para sociedade nos âmbitos urbanístico e ambiental, bem como iminente risco de impetração de ações possessórias decorrentes de esbulho e turbação.

O presente projeto de lei é igualmente resultado dos trabalhos realizados pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, com o propósito de promover a análise das condições atuais dos imóveis do Estado e propor medidas com vistas à redução de gastos públicos e à otimização de processos.

As atividades executadas pela Comissão consistiram em estudo sobre os critérios e processos relacionados às formas de aquisição, alienação e atribuição de uso de imóveis público e a identificação de irregularidades, limitações e possíveis melhorias no sistema utilizado por esta Secretaria. Estas ações trouxeram à tona uma problemática factual: inúmeras inconsistências nos cadastros dos imóveis constantes no SIGEP e a necessidade de modernização dos instrumentos que viabilizam a gestão e controle do acervo patrimonial do Estado.

Objetivando à resolução, duas iniciativas foram apresentadas: a) contratação¹ de servidores admitidos em caráter temporário para levantar, avaliar ou reavaliar e georreferenciar um número determinado de imóveis, posto que a SEA contava com apenas 1 (um) profissional habilitado, incapaz de sozinho dar cabo à extensa relação patrimonial estadual; e, b) buscar ou desenvolver um sistema capaz de absorver os dados levantados sobre a estrutura física, pendências judiciais, tributárias e cartorárias, ocupação, contratos administrativos, alienações e outorga de uso.

¹ A Comissão realizou estudos acerca da quantidade de profissionais, equipamentos e recursos necessários para avaliação/reavaliação dos imóveis. Em análise comparativa entre empresas a serem contratadas para a realização dos serviços e contratação de servidores admitidos em caráter temporário (ACT's), restou comprovada que esta última seria mais viável e econômica.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



Diante da excepcionalidade do interesse público, consequente do levantamento efetuado, e possibilidade de determinação temporal para início e conclusão das atividades, a SEA realizou Processo Seletivo Simplificado para contratação temporária de mão de obra capacitada, que iniciou os trabalhos no início de 2020.

Ressalta-se que a contratação, de igual modo, visa dar cumprimento ao Plano de Reavaliação dos Imóveis, objeto do Processo de Monitoramento do Tribunal de Contas do Estado nº @PMO18/00730443, instaurado atender o disposto no artigo nº 15 do Decreto Estadual nº 3.486, de 03 de setembro de 2010.

Entretanto, com o advento da pandemia (COVID-19), o calendário preestabelecido para o levantamento, avaliação ou reavaliação e georreferenciamento sofreu grande impacto, uma vez que as ações são realizadas *in loco* e casos de contaminação foram verificados no decorrer das atividades. A limitação das viagens e o avanço da doença dificultou o progresso dentro do cronograma inicial.

Assim, com o fito de possibilitar a instituição do PAGI-SC, bem como demais atividades constantes do PL, vislumbrou-se a necessidade de excetuar, nos termos do artigo 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, os contratos de pessoal admitidos em caráter temporário, firmados pela Secretaria de Estado da Administração, em conformidade com as diretrizes previstas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019.

Deste modo, poderá a SEA prorrogar os contratos que estejam vigentes na data de publicação da Lei, respeitado o limite máximo de 48 meses como prazo total dos contratos. Esta medida resultará na continuidade das ações em andamento e evitará a rotatividade em curto período de tempo dos servidores contratados temporariamente para a realização das avaliações, reavaliações e georreferenciamentos essenciais para a ordenação do acervo patrimonial estatal e consequente alienação.

Importa destacar, que a possibilidade de prorrogação dos contratos não aumentará o impacto orçamentário-financeiro, uma vez que os contratos existentes e sua eventual prorrogação apenas exigirão do Estado a manutenção da dotação específica para tal fim, e ainda, haverá economia ao Estado, por não precisar treinar novos servidores e nem arcar com custos de novos processos seletivos.

O Projeto de Lei conta com alterações de legislações vigentes, com base nos princípios da continuidade, supremacia do interesse público e economicidade, as quais tratam de:

1. Inclusão do §1º ao art. 4º da Lei nº 14.278, 11 de janeiro de 2008, para possibilitar a destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC).

2. Alteração do art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017, para que o FGP/SC seja gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



No que se refere à possibilidade de destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), o intuito é o de prover liquidez ao sistema de garantias, uma vez que a destinação de imóveis em espécie se torna ineficiente para este fim. O sistema de garantias para PPPs do Estado de Santa Catarina, viabilizado através do FGP/SC, é um importante instrumento para atração de investimentos privados para infraestrutura do Estado, uma vez que fornece segurança e compromisso com os projetos estruturados pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Santa Catarina (PPI-SC), diminuindo a percepção de risco do projeto pelo parceiro privado. Tal percepção de risco permite a diminuição do custo de capital privado, exigindo menos contrapartidas financeiras nos projetos de PPPs catarinenses.

Sendo os recursos advindos de alienação de bens imóveis novas receitas que entrarão no caixa do Estado, tal fato reduzirá significativamente o comprometimento das receitas anuais, já alocados em alguma dotação orçamentária, para fins a prestação de garantias. Preza-se, assim, pela gestão fiscal responsável e pela sábia utilização do recurso público.

Sobre a alteração constante do item 2., objetiva-se tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo em sua função, uma vez que na legislação em vigor existe uma ingerência estatal indevida em sua gestão, diminuindo a eficácia deste instrumento como veículo do sistema de garantias dos pagamentos de contraprestações e eventuais indenizações de responsabilidade do Estado.

Outro fator que está em contradição com a vocação do FGP/SC e que a presente alteração legislativa pretende corrigir é a possibilidade de uso de recursos para fins diversos ao objeto do Fundo Garantidor, como o pagamento direto de obrigações originárias do poder concedente ao parceiro privado (ainda que não haja inadimplemento contratual) ou em favor dos entes financiadores do projeto.

Ressalta-se que a proposta de alteração legislativa em epígrafe não evidencia contrariedade ao interesse público e não gera impacto financeiro e que a redação ora proposta foi tratada no âmbito do Programa de Parcerias Públicas e Investimentos de Santa Catarina e deliberada junto ao Conselho Gestor de Parcerias Públicas Privadas, formado pelos gestores da Casa Civil, Secretaria de Estado da Fazenda, Secretaria de Estado da Administração e Procuradoria Geral do Estado.

Aclara-se que esse conjunto de alterações se mostra de extrema importância, uma vez que permite a adoção de ações de melhoria da gestão patrimonial e a promoção dos ajustes necessários ao ganho de eficiência na gestão do patrimônio Público. Por conseguinte, viabiliza a redução e racionalização dos gastos e incremento de receitas.

Diante do exposto, solicitamos a Vossa Excelência a aprovação da presente minuta de Projeto de Lei, visto que a proposta se reveste da adequada relevância e oportunidade.

Respeitosamente,



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL



Jorge Eduardo Tasca
Secretário de Estado da Administração
(assinado digitalmente)

Paulo Eli
Secretário de Estado da Fazenda
(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **NHJ47N88**

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

- ✓ **JORGE EDUARDO TASCA** (CPF: 912.XXX.999-XX) em 31/08/2021 às 17:28:23
Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **PAULO ELI** (CPF: 303.XXX.199-XX) em 31/08/2021 às 17:29:06
Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/04/2018 - 15:01:52 e válido até 02/04/2118 - 15:01:52.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX05ISjQ3Tjg4> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **NHJ47N88** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Secretaria de Estado da Administração
Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



PARECER Nº 1123/2021/COJUR/SEA/SC
Processo nº SEA 6696/2020
Interessado(a): Casa Civil

EMENTA: Alterações ao Anteprojeto de lei que Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências. Atendimento à unificação de proposta solicitado pela Casa Civil. Constitucionalidade, legalidade e interesse público presentes.

I – Relatório

Retornam os autos a proposição de anteprojeto de lei que *Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.*

A referida minuta sofreu diversas alterações e sugestões de providências, as quais foram relatadas no Despacho desta COJUR às folhas 80/81.

Após os tramites relatados às folhas 8/81 dos autos, a Casa Civil, por meio da Informação nº 004/CC-DIAL-GEMAT (fls. 90/92) trouxe apontamentos acerca da minuta de anteprojeto de lei em análise, que por sua vez foram atendidas e respondidas pela Diretoria de Gestão Patrimonial através da Informação nº 472/2021 (fls. 94/97), tendo, desta forma, como consequência das alterações, apresentado nova minuta de projeto de lei (fls. 98/104).

A nova minuta de Projeto de Lei, alterada pela Diretoria de Gestão Patrimonial foi encaminhada para esta Consultoria Jurídica que elaborou o Parecer nº 298/2021/COJUR/SEA/SC (fls. 98/104) sugerindo alterações, bem como a juntada de novos documentos. A Diretoria de Gestão Patrimonial procedeu as alterações sugeridas, conforme depreende-se da Informação nº 1312/2021 (fl. 1075).

Após, houve encaminhamento à Casa Civil, a mesma teceu novas considerações, por meio da Informação nº 012/CC-DIAL-GEMAT (fls. 1223/1224). No documento, além da sugestão de alteração dos dispositivos da minuta que fazem menção à Lei Federal nº 8.666,



de 1993, à possibilidade de uso da concorrência e inclusão de cláusula de transição que estabeleça que a modalidade concorrência não poderá mais ser utilizada quando a Lei federal nº 8.666, de 1993, for revogada, foi solicitada a consulta à Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade(SIE), entre outras providências.

Por conseguinte, após o atendimento das solicitações e providências acima pela Diretoria de Gestão Patrimonial, esta Consultoria Jurídica manifestou-se, novamente, por meio do Parecer nº 687/2021/COJUR/SEA/SC (fls. 1295/1301) com o respectivo encaminhamento à Casa Civil.

A Casa Civil, por sua vez, em nova análise através do Ofício nº 1311/CC-DIAL-GEMAT (fl. 1319) encaminhou a minuta para revisão final do setor competente, aduzindo que na ausência de impugnação individualizada, presumir-se-á a concordância com a redação conferida a todos os dispositivos da minuta.

Contudo, além da matéria legislativa relata acima, houve, a pedido da Casa Civil, por meio do Ofício nº 1313/CC-DIAL-GEMAT (fl. 15), diante da identidade de seus objetos que fosse apensado o processo SEF nº 8055/2021, a estes autos, o trâmite da minuta de anteprojeto de lei que *"Altera o art. 3º da Lei nº 17.157, de 2017, que institui o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC) e estabelece outras providências"*

A Casa Civil solicitou, ainda, a elaboração de nova minuta de anteprojeto de lei unificando as proposições contidas em ambos os processos, levando em consideração a minuta já formatada pela Gerência de Mensagens e Atos Legislativos (GEMAT) nos autos nº SEA 6696/2020 de fls. 1311/1318 e elaboração de exposição de motivos conjunta dessa Secretaria e da SEF, em decorrência da unificação das proposições.

A Diretoria de Gestão Patrimonial, por sua vez, atendeu às solicitações da Casa Civil, pela Informação nº 4240/2021 (fl. 1335), na qual aduziu: a) que não há objeção à sigla (PAGI-SC) sugerida para nomear o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis; b) que incluiu no texto do inciso I do art. 9º os Estados e entidades da Administração Pública Indireta Estadual e que c) fez incluir novos artigos na minuta do Projeto de Lei (Art. 15 e seguintes), além de elaborar nova Exposição de Motivos, em conjunto com a Secretaria de Estado da Fazenda.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Ao retornarem os autos, esta Consultoria Jurídica, considerando que foram acrescidas à minuta alterações à Lei Complementar nº 260, de 2004, que dispõe sobre a contratação por tempo determinado para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público, nos termos do art. 37, IX, da Constituição Federal e do art. 21, § 2º, da Constituição do Estado de Santa Catarina, remeteu os autos à Diretoria de Gestão e Desenvolvimento de Pessoas para manifestação, nos termos do Decreto nº 2.382/2014. Por sua vez, a Diretoria de Gestão e Desenvolvimento de Pessoas manifestou-se por meio da Informação nº 195/2021 (fls. 137/139) apresentando sugestões.

Todavia, tendo em vista que a inclusão, neste último ponto, abrangeu objeto estranho ao da norma, relacionados de modo geral à gestão de pessoal, esta Consultoria identificou vício formal no processo legislativo, em razão da inobservância do artigo 2º, alínea b; §2º e §4º, incisos I e II da Lei Complementar Estadual n. 589, de 18 de janeiro de 2013, devolvendo os autos à DGPA, para necessárias adequações (Parecer n. 1103/2021/COJUR/SEA/SC).

Em atenção ao Parecer, a DGPA alterou a proposta de inclusão no ponto relacionado à prorrogação dos contratos de pessoal Admitido em Contrato Temporário, com limitação temática, correlacionada à aplicação do programa de que trata a Lei, e temporal (dado o escopo da contratação), com as seguintes justificativas, constantes na nova Exposição de Motivos (p. 1358/1359):

"O presente projeto de lei é igualmente resultado dos trabalhos realizados pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, com o propósito de promover a análise das condições atuais dos imóveis do Estado e propor medidas com vistas à redução de gastos públicos e à otimização de processos.

As atividades executadas pela Comissão consistiram em estudo sobre os critérios e processos relacionados às formas de aquisição, alienação e atribuição de uso de imóveis público e a identificação de irregularidades, limitações e possíveis melhorias no sistema utilizado por esta Secretaria. Estas ações trouxeram à tona uma problemática factual: inúmeras inconsistências nos cadastros dos imóveis constantes no SIGEP e a necessidade de modernização dos instrumentos que viabilizam a gestão e controle do acervo patrimonial do Estado.

Objetivando à resolução, duas iniciativas foram apresentadas: a) contratação de servidores admitidos em caráter temporário para levantar, avaliar ou reavaliar e georreferenciar um número determinado de imóveis, posto que a SEA contava com apenas 1 (um) profissional habilitado, incapaz de sozinho dar cabo à extensa relação patrimonial estadual; e, b) buscar ou desenvolver um sistema capaz de absorver os dados levantados sobre a estrutura física,



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



pendências judiciais, tributárias e cartorárias, ocupação, contratos administrativos, alienações e outorga de uso.

Diante da excepcionalidade do interesse público, consequente do levantamento efetuado, e possibilidade de determinação temporal para início e conclusão das atividades, a SEA realizou Processo Seletivo Simplificado para contratação temporária de mão de obra capacitada, que iniciou os trabalhos no início de 2020.

Ressalta-se que a contratação, de igual modo, visa dar cumprimento ao Plano de Reavaliação dos Imóveis, objeto do Processo de Monitoramento do Tribunal de Contas do Estado nº @PMO18/00730443, instaurado atender o disposto no artigo nº15 do Decreto Estadual nº 3.486, de 03 de setembro de 2010.

Entretanto, com o advento da pandemia (COVID-19), o calendário preestabelecido para o levantamento, avaliação ou reavaliação e georreferenciamento sofreu grande impacto, uma vez que as ações são realizadas in loco e casos de contaminação foram verificados no decorrer das atividades. A limitação das viagens e o avanço da doença dificultou o progresso dentro do cronograma inicial.

Assim, com o fito de possibilitar a instituição do PAGI-SC, bem como demais atividades constantes do PL, vislumbrou-se a necessidade de excetuar, nos termos do artigo 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, os contratos de pessoal admitidos em caráter temporário, firmados pela Secretaria de Estado da Administração, em conformidade com as diretrizes previstas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019.

Deste modo, poderá a SEA prorrogar os contratos que estejam vigentes na data de publicação da Lei, respeitado o limite máximo de 48 meses como prazo total dos contratos. Esta medida resultará na continuidade das ações em andamento e evitará a rotatividade em curto período de tempo dos servidores contratados temporariamente para a realização das avaliações, reavaliações e georreferenciamentos essenciais para a ordenação do acervo patrimonial estatal e consequente alienação.

Importa destacar, que a possibilidade de prorrogação dos contratos não aumentará o impacto orçamentário-financeiro, uma vez que os contratos existentes e sua eventual prorrogação apenas exigirão do Estado a manutenção da dotação específica para tal fim, e ainda, haverá economia ao Estado, por não precisar treinar novos servidores e nem arcar com custos de novos processos seletivos.

(...)"

Para tal desiderato, a proposta legislativa, neste ponto, restou a seguinte:

Art. 15. Aplica-se o parágrafo único do artigo 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, excepcionalmente, para autorizar a prorrogação dos contratos de pessoal admitidos em caráter temporário, firmados pela Secretaria da Administração, com o objetivo de regularizar o acervo patrimonial do Estado, conforme as diretrizes adotadas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens Imóveis do Estado, instituída pelo Decreto nº11, de 28 de janeiro de 2019, que estejam vigentes na data de publicação desta Lei, respeitado o limite máximo de 48 meses como prazo total dos contratos. (p. 1351)



Desse modo, o dispositivo proposto no PL (artigo 15) encontra seu âmbito de disciplina e redimensionamento agora absolutamente correlacionado com o PAGI-SC, objeto deste projeto legislativo, de modo que **atende que os critérios da boa técnica legislativa** (artigo 2º, alínea b; §2º e §4º, incisos I e II da Lei Complementar Estadual n. 589, de 18 de janeiro de 2013).

Sob outro aspecto, referido aditivo na proposta é **constitucional**, tendo em vista encontrar alicerces no artigo 37, IX, da Constituição Federal e no art. 21, § 2º, da Constituição do Estado de Santa Catarina.

Ainda, o **interesse público** na prorrogação está devidamente justificado na Exposição de Motivos (p. 1356/1360); é limite ao escopo do contrato das admissões e aplicável apenas aos contratos ora vigentes, de modo que tem eficácia temporal, não justificando alteração direta da própria Lei Complementar n 260/2004, dada a sua especificidade.

No mais, as adições ao PL são atendimentos ao pedido da Casa Civil para unificação das minutas em relação à proposta paralela da SEF, o que foi feito na redação apresentada (fls. 1347/1355).

III – Conclusão

Ante o exposto, **compreende-se¹** que os autos estão devidamente instruídos e atendidas as solicitações da Casa Civil, com:

- a) unificação das propostas paralelas relativas ao mesmo objeto, oriundas da SEA e da SEF (Minuta do PL às pgs. 1347/1355);
- b) apresentação de Exposição de Motivos relacionada à última redação (págs. fl. 1356/1360);
- c) proposta que atende aos critérios de constitucionalidade, legalidade e interesse público, sobre os quais faz integrante deste o exposto no Parecer n. 687/2021, desta Consultoria Jurídica (p. 1295/1301), estando apto a retorna à Casa Civil para conclusão do processo legislativo junto ao parlamento.

¹ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



É o parecer, salvo juízo diverso.

Florianópolis, 31 de agosto de 2021.

Elisângela Strada

Procuradora do Estado de Santa Catarina



Assinaturas do documento



Código para verificação: **46Y9HIX0**

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



ELISANGELA STRADA em 31/08/2021 às 17:26:19

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/07/2018 - 14:40:05 e válido até 11/07/2118 - 14:40:05.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzQ2WTIISVgw> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **46Y9HIX0** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Secretaria de Estado da Administração
Gabinete do Secretário
Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600



Processo nº SEA 6696/2020
Interessado(a): Casa Civil

DESPACHO

Acolho o **Parecer n.º 1123/2021/SEA/COJUR**, o qual conclui que o anteprojeto de lei que *Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC)* no âmbito da *Administração Pública Estadual do Poder Executivo* e estabelece outras providências, apresenta os requisitos necessários a sua aprovação.

À CC, em cumprimento às disposições do Decreto 2.382/2014.

Florianópolis, 31 de agosto de 2021.

Jorge Eduardo Tasca
Secretário de Estado da Administração



Assinaturas do documento



Código para verificação: **27I9C8BD**

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



JORGE EDUARDO TASCA (CPF: 912.XXX.999-XX) em 31/08/2021 às 17:28:23
Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzI3STIDOEJE> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **27I9C8BD** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DISTRIBUIÇÃO

O Senhor Deputado Milton Hobus, Presidente da Comissão, designou RELATOR do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, o Senhor Deputado José Milton Scheffer, Membro desta Comissão, com base no artigo 130, inciso VI, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos autos do Processo Legislativo acima citado ao Senhor Relator designado, observando o cumprimento do prazo regimental.

Sala da Comissão, em 1 de outubro de 2021

pl *Seuício com cargo geraldo*
Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



RELATÓRIO E VOTO AO PROJETO DE LEI Nº 0369.9/2021

“Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.”.

Autor: Governador do Estado

Relator: Deputado José Milton Scheffer

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei, de procedência governamental, autuado sob nº 0369.9/2021, que “Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências”, redigido nos seguintes termos:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo, com a finalidade de otimizar a administração do patrimônio imobiliário e reduzir gastos com a manutenção de bens imóveis sem destinação específica, por meio de venda, permuta ou cessão de uso.

Art. 2º A venda e a permuta de bens imóveis do Estado, subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado e precedidas de avaliação e autorização legislativa, serão realizadas mediante licitação, na modalidade concorrência ou, preferencialmente, leilão.

§ 1º Fica dispensada a realização de licitação no caso de permuta por bem imóvel que atenda às finalidades precípuas da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado e que a diferença apurada não ultrapasse metade do valor do bem imóvel que será ofertado pelo Estado, quando houver necessidade de torna por este.

§ 2º A permuta por bens imóveis com área a construir deverá ser precedida de licitação na modalidade concorrência.

Art. 3º Os procedimentos licitatórios relativos à alienação de bens imóveis do Estado poderão ser realizados integralmente com recursos de tecnologia da informação, por meio de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros, mediante acordo ou contrato. Parágrafo único. Os procedimentos específicos a serem adotados



para a execução do disposto no *caput* deste artigo serão estabelecidos em ato específico do Secretário de Estado da Administração.

Art. 4º Na venda de bens imóveis do Estado por leilão, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência.

§ 1º O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor especialmente designado pela Secretaria de Estado da Administração (SEA).

§ 2º Os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada bem imóvel.

§ 3º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do bem imóvel, estabelecido em avaliação feita pela SEA ou na forma de que trata o art. 10 desta Lei, e terá validade de, no máximo, de 1 (um) ano.

§ 4º Na hipótese de concorrência ou leilão deserto ou fracassado na venda de bem imóvel, a SEA poderá realizar segunda concorrência ou segundo leilão com desconto de até 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 5º Na hipótese de concorrência ou leilão deserto ou fracassado na venda de bem imóvel por 2 (duas) vezes consecutivas, este será disponibilizado automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de até 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação.

§ 6º A compra de bens imóveis disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis.

§ 7º Na hipótese de que trata o § 6º deste artigo, caberá ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

§ 8º Na hipótese de realização de leilão eletrônico, nos termos do art. 3º desta Lei, a SEA poderá realizar sessões públicas com prazos definidos e aplicar descontos sucessivos, até o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

Art. 5º A alienação de bens imóveis do Estado:

I – efetuar-se-á ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens imóveis, observada a legislação de registros públicos; e

II – poderá ser realizada mesmo que inexista título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.

Parágrafo único. As hipóteses de que tratam os incisos do *caput* deste artigo devem constar de forma clara e concisa no edital.

Art. 6º A SEA poderá realizar a alienação de bens imóveis do Estado por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico:

I – maior valorização dos bens imóveis;

II – maior liquidez para os bens imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada; ou



III – outras situações decorrentes das práticas usuais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a Administração Pública, devidamente fundamentadas.

Art. 7º A permuta por bem imóvel com área a construir será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir, com averbação à margem da matrícula dos respectivos bens imóveis, e, somente depois de verificado o cumprimento do contrato, será registrada por escritura pública de permuta.

§ 1º O contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir será considerado cumprido após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado e a manifestação de seus técnicos quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais.

§ 2º No contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir, a posse do bem imóvel do Estado a ser permutado poderá ser repassada ao contratado, podendo este utilizá-lo até a celebração definitiva da escritura pública de permuta, obrigando-se a indenizar o Estado na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 3º As benfeitorias edificadas pelo contratado enquanto obtiver a posse do bem imóvel do Estado não serão indenizadas na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 4º O contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir poderá incluir no valor a ser permutado o custo da elaboração dos projetos.

Art. 8º Os valores obtidos com as alienações dos bens imóveis do Estado serão destinados ao Fundo Patrimonial, instituído pela Lei nº 14.278, de 11 de janeiro de 2008.

Art. 9º A critério do Poder Executivo, poderá ser cedido o uso dos bens imóveis do Estado, gratuitamente ou em condições especiais:

I – mediante prévia autorização legislativa, à União, aos Estados, aos Municípios do Estado e a entidades da Administração Pública Indireta Federal, Municipal e de outros Estados; e

II – dispensada prévia autorização legislativa, a entidades da Administração Pública Estadual Indireta do Poder Executivo e aos Poderes do Estado.

§ 1º A cessão de uso poderá estabelecer como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em bens imóveis do Estado, admitida a contrapartida em bens imóveis do Estado que não sejam objeto da cessão.

§ 2º A cessão de uso com contrapartida será celebrada sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário.

§ 3º Na hipótese de descumprimento pelo cessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico de cessão de uso se resolverá sem direito a indenização pelas acessões e benfeitorias e sem qualquer outra



indenização ao cessionário, e a posse do imóvel será imediatamente revertida para o Estado.

Art. 10. A SEA poderá contratar empresas privadas, por meio de licitação, ou bancos públicos federais, bem como empresas públicas, órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, e celebrar convênios ou acordos de cooperação com os demais entes da Federação e seus órgãos, para:

I – a elaboração de propostas de alienação para bens individuais ou lotes de ativos imobiliários do Estado;

II – a execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis; e

III – a execução das atividades de alienação dos ativos indicados, incluídas a realização do procedimento licitatório e a representação do Estado na assinatura dos instrumentos jurídicos indicados.

§ 1º Os laudos de avaliação dos bens imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela SEA.

§ 2º Fica dispensada a homologação da avaliação realizada, nos termos deste artigo, por bancos públicos federais ou empresas públicas, órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios que tenham como atividade-fim o desenvolvimento urbano ou imobiliário, bem como nas hipóteses de convênios ou acordos de cooperação firmados com órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, Estadual, Distrital ou Municipal.

§ 3º A remuneração fixa, a remuneração variável ou a combinação das 2 (duas) modalidades, em percentual da operação concluída, poderá ser admitida, além do ressarcimento dos gastos efetuados com terceiros necessários à execução dos processos de alienação de que trata este artigo, conforme estabelecido em ato do Secretário de Estado da Administração.

§ 4º Fica vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores públicos estaduais ou parentes destes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o 3º (terceiro) grau, inclusive.

§ 5º Ato do Secretário de Estado da Administração disporá sobre critérios técnicos para a elaboração dos laudos de avaliação.

Art. 11. A SEA é o órgão deliberativo e executivo para a realização das alienações de bens imóveis do Estado, bem como para a definição da adequada destinação dos bens imóveis abrangidos pelo PAGI-SC.

Parágrafo único. A SEA poderá solicitar a utilização da estrutura técnica e administrativa de quaisquer órgãos e entidades da Administração Pública Estadual Direta e Indireta do Poder Executivo para a consecução de suas atividades.



Art. 12. O disposto nesta Lei não afasta a obrigatoriedade de observância das Leis federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 13. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do *caput* do art. 193 da Lei federal nº 14.133, de 2021, fica facultado ao Poder Executivo licitar ou contratar de acordo com a referida Lei federal ou com a Lei federal nº 8.666, de 1993, desde que a escolha seja indicada no edital e que não ocorra a aplicação combinada de ambas as Leis.

Art. 14. Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e alienar os bens imóveis constantes do Anexo Único desta Lei por meio de venda, de permuta por outros bens imóveis ou de permuta por bens imóveis com área a construir, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. O PAGI-SC poderá abranger bens imóveis não relacionados no Anexo Único desta Lei, mediante prévia autorização legislativa.

Art. 15. Aplica-se o disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, excepcionalmente, para autorizar a prorrogação dos contratos de pessoal admitido em caráter temporário, firmados pela SEA, com o objetivo de regularizar o acervo patrimonial do Estado, conforme as diretrizes adotadas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens Imóveis do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, que estejam vigentes na data de publicação desta Lei, respeitado o limite máximo de 48 (quarenta e oito) meses como prazo total dos contratos.

Art. 16. O art. 4º da Lei nº 14.278, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º
.....

Parágrafo único. O gestor do Fundo Patrimonial poderá destinar parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis do Estado ao Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC) de que trata a Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017.” (NR)

Art. 17. O art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Observadas as diretrizes do Comitê Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina (CGPPP), o FGP/SC será gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE), que contratará instituições financeiras não controladas pela Administração Pública Estadual Direta e Indireta que se responsabilizem pela administração dos recursos financeiros em contas vinculadas e, segundo condições previamente definidas em regulamento, pela alienação de bens gravados.” (NR)

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 19. Ficam revogados:



- I – os arts. 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980;
 - II – a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005;
 - III – a Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009; e
 - IV – o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017.
- [...]

ANEXO ÚNICO

RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO

1. Imóvel com área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 1333 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista, cadastrado sob o nº 00070 no Sistema de Gestão Patrimonial (SIGEP) da Secretaria de Estado da Administração (SEA) e avaliado em R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais).
2. Imóvel com área total de 22.274,08 m² (vinte e dois mil, duzentos e setenta e quatro metros e oito decímetros quadrados), composto pelas áreas de 310,00 m² (trezentos e dez metros quadrados) e 21.964,08 m² (vinte e um mil, novecentos e sessenta e quatro metros e oito decímetros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob os nºs 140 e 1220 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01042 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 15.200.000,00 (quinze milhões e duzentos mil reais).
3. Imóvel com área de 429,16 m² (quatrocentos e vinte e nove metros e dezesseis decímetros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 15.855 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01368 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 832.000,00 (oitocentos e trinta e dois mil reais).
4. Imóvel com área de 90.000,00 m² (noventa mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 38413 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, cadastrado sob o nº 4584 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).
5. Imóvel com área georreferenciada de 258,29 m² (duzentos e cinquenta e oito metros e vinte e nove decímetros quadrados) e área matriculada de 255,00 m² (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 17791 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, cadastrado sob o nº 4030 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 822.000,00 (oitocentos e vinte e dois mil reais).
6. Imóvel com área de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob o nº 3.845 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Seara, cadastrado sob o nº 3715 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 479.428,57 (quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos).
7. Imóvel com área de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote colonial nº 105, sem benfeitorias, transcrito



sob o nº 25.508, à fl. 28 do Livro nº 3V, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia, cadastrado sob o nº 02543 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

8. Imóvel com área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 5.759 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, cadastrado sob o nº 00761 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 2.190.000,00 (dois milhões e cento e noventa mil reais).

9. Imóvel com área de 27.552,00 m² (vinte e sete mil, quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 18.067 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais).

10. Imóvel com área de 43.750,00 m² (quarenta e três mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 18.068 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais).

11. Imóvel com área de 209.515,59 m² (duzentos e nove mil, quinhentos e quinze metros e cinquenta e nove décimos quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 22.466 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

12. Imóvel com área de 160.000,00 m² (cento e sessenta mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 22.467 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais).

13. Imóvel com área de 455,00 m² (quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados), correspondente à sala comercial nº 1002, localizada no 10º (décimo) andar do Edifício Manchester, matriculado sob o nº 27.036 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, cadastrado sob o nº 03341 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.485.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

14. Imóvel com área de 460,60 m² (quatrocentos e sessenta metros e sessenta décimos quadrados), correspondente à sala comercial nº 1102, localizada no 11º (décimo primeiro) andar do Edifício Manchester, matriculado sob o nº 18.915 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, cadastrado sob o nº 03341 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

15. Imóvel com área total de 12.887,50 m² (doze mil, oitocentos e oitenta e sete metros e cinquenta décimos quadrados), composto pelas áreas de 6.047,50 m² (seis mil e quarenta e sete metros e cinquenta décimos quadrados) e de 6.840,00 m² (seis mil, oitocentos e quarenta metros quadrados), sem benfeitorias, transcrito sob o nº 6.728, à fl. 107 do Livro nº 3-D, no 1º Ofício de Registro de



Imóveis da Comarca de Mafra, cadastrado sob o nº 00800 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais).

16. Imóvel com área de 3.988,38 m² (três mil, novecentos e oitenta e oito metros e trinta e oito decímetros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob o nº 55.202 no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 02962 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais).

17. Imóvel com área de 5.594,52 m² (cinco mil, quinhentos e noventa e quatro metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), parte integrante de uma área maior de 36.400,66 m² (trinta e seis mil e quatrocentos metros e sessenta e seis decímetros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 78.979 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01391 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 49.500.000,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais).

18. Imóvel com área total de 11.779,44 m² (onze mil, setecentos e setenta e nove metros e quarenta e quatro decímetros quadrados), composto pela área de 3.329,08 m² (três mil, trezentos e vinte e nove metros e oito decímetros quadrados), matriculada sob o nº 10.640 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, com benfeitorias não averbadas, e inscrita no Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sob o nº 8105 0002401-26, e pela área de 8.450,36 m² (oito mil, quatrocentos e cinquenta metros e trinta e seis decímetros quadrados), sem matrícula, inscrita no RIP da SPU sob o nº 8105 0104908-69, cadastrado sob o nº 01391 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 103.000.000,00 (cento e três milhões de reais).

Para melhor contextualizar a matéria em apreciação, trago à colação parte do conteúdo da respectiva Exposição de Motivos (pp. 4 a 8 dos autos eletrônicos), delineada nos seguintes termos:

[...]

Submetemos à apreciação de Vossa Excelência Projeto de Lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Estado de Santa Catarina, cujo teor visa dar a celeridade necessária para uma eficiente gestão do patrimônio imobiliário do Estado, que atualmente é composto de 9.000 itens, dentre terrenos e edificações, distribuídos em todo o território estadual, e estabelece outras providências essenciais.

O objetivo é possibilitar ao Estado a otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos públicos, atendendo ao interesse público, autorizando o Poder Executivo, nos termos do disposto no inciso IX do artigo 39 da



Constituição Estadual, alienar imóveis do Estado de Santa Catarina que estejam classificados como bens dominicais.

Dentro do programa, a autorização abrange a alienação de bens imóveis por meio de venda, permuta por outros imóveis, ou permuta por área construída e, nas cessões, a possibilidade de se estabelecer contrapartidas ao cessionário, tais como a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado.

Na hipótese de permuta por área construída, a permuta será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta de imóvel por área construída e, após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado, com a manifestação prévia de seus técnicos quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais, mediante a celebração de contrato de permuta definitiva dos imóveis por área construída.

[...]

Cabe ressaltar que os imóveis inservíveis destinados aos leilões acarretam inúmeras despesas ao Governo do Estado, tais como: manutenção, reformas, taxas, vigilância, controle de epidemias, além de causar impactos negativos para sociedade nos âmbitos urbanístico e ambiental, bem como iminente risco de impetração de ações possessórias decorrentes de esbulho e turbação.

[...]

O Projeto de Lei conta com alterações de legislações vigentes, com base nos princípios da continuidade, supremacia do interesse público e economicidade, as quais tratam de:

1. Inclusão do §1º ao art. 4º da Lei nº 14.278, 11 de janeiro de 2008, para possibilitar a destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público Privadas de Santa Catarina (FGP/SC).
2. Alteração do art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017, para que o FGP/SC seja gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE).

No que se refere à possibilidade de destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), o intuito é o de prover liquidez ao sistema de garantias, uma vez que a destinação de imóveis em espécie se torna ineficiente para este fim. O sistema de garantias para PPPs do Estado de Santa Catarina, viabilizado através do FGP/SC, é um importante instrumento para atração de investimentos privados para infraestrutura do Estado, uma vez que fornece segurança e compromisso com os projetos estruturados pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Santa Catarina (PPI-SC), diminuindo a percepção de risco do projeto pelo parceiro privado. Tal percepção de risco permite a diminuição do custo de capital privado, exigindo menos contrapartidas financeiras nos projetos de PPPs catarinenses.



Sendo os recursos advindos de alienação de bens imóveis novas receitas que entrarão no caixa do Estado, tal fato reduzirá significativamente o comprometimento das receitas anuais, já alocados em alguma dotação orçamentária, para fins a prestação de garantias. Preza-se, assim, pela gestão fiscal responsável e pela sábia utilização do recurso público.

Sobre a alteração constante do item 2., objetiva-se tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo em sua função, uma vez que na legislação em vigor existe uma ingerência estatal indevida em sua gestão, diminuindo a eficácia deste instrumento como veículo do sistema de garantias dos pagamentos de contraprestações e eventuais indenizações de responsabilidade do Estado.

Outro fator que está em contradição com a vocação do FGP/SC e que a presente alteração legislativa pretende corrigir é a possibilidade de uso de recursos para fins diversos ao objeto do Fundo Garantidor, como o pagamento direto de obrigações originárias do poder concedente ao parceiro privado (ainda que não haja inadimplemento contratual) ou em favor dos entes financiadores do projeto.

Ressalta-se que a proposta de alteração legislativa em epígrafe não evidencia contrariedade ao interesse público e não gera impacto financeiro e que a redação ora proposta foi tratada no âmbito do Programa de Parcerias Públicas e Investimentos de Santa Catarina e deliberada junto ao Conselho Gestor de Parcerias Públicas Privadas, formado pelos gestores da Casa Civil, Secretaria de Estado da Fazenda, Secretaria de Estado da Administração e Procuradoria Geral do Estado.

Aclara-se que esse conjunto de alterações se mostra de extrema importância, uma vez que permite a adoção de ações de melhoria da gestão patrimonial e a promoção dos ajustes necessários ao ganho de eficiência na gestão do patrimônio Público. Por conseguinte, viabiliza a redução e racionalização dos gastos e incremento de receitas.

[...]

Lida na Sessão Plenária do dia 30 de setembro de 2021, a proposição veio a esta Comissão de Constituição e Justiça, em que fui designado Relator, na forma regimental.

É o relatório.



II – VOTO

A Constituição Federal divide a competência entre as pessoas jurídicas com capacidade política, a saber: União (arts. 21¹ e 22²); Estados (art. 25 – competência residual ou remanescente); e Municípios (arts. 29³ e 30⁴).

No caso em tela, julgo que a competência legislativa foi respeitada, pois a norma projetada veicula matéria de interesse exclusivo do Estado de Santa Catarina, lhe competindo, portanto, **dispor a respeito de seus bens**. Nesse sentido, preceitua a Constituição Catarinense, *in verbis*:

Art. 12. São bens do Estado:

I - os que atualmente lhe pertencem, que vier a adquirir ou lhe forem atribuídos;
[...]

Logo, atuou o Estado de Santa Catarina no uso de sua competência remanescente ou residual, como dispõe o § 1º do art. 25 da Constituição Federal:

Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição.

§ 1º São reservadas aos Estados as competências que não lhes sejam vedadas por esta Constituição.
[...]

Outrossim, como bem destacado pela Consultoria Jurídica da Secretaria de Estado da Administração à p. 25 dos autos eletrônicos:

¹ Art. 21. Compete à União:

[...]

² Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

[...]

³ Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos:

[...]

⁴ Art. 30. Compete aos Municípios:

[...]



Além de não usurpar a competência da União para legislar sobre normas gerais de licitação, crê-se que os dispositivos do anteprojeto de lei que regulam questões afetas ao procedimento para alienação dos bens imóveis do Estado de Santa Catarina preservam a finalidade da licitação, coadunando-se com o inciso XXI, do art. 37, da Constituição Estadual.

Ainda quanto à constitucionalidade sob o aspecto formal, saliento que a matéria sob apreciação vem estabelecida por meio de proposição legislativa adequada à espécie, ou seja, projeto de lei ordinária, estando arrolada entre aquelas cuja iniciativa legislativa é reservada ao Chefe do Poder Executivo, a teor do disposto nos art. 39, IX, c/c arts. 50, § 2º, VI, e 71, IV, “a”, todos da Constituição Estadual, cuja redação transcreve-se:

Art. 39. Cabe à Assembleia Legislativa, com a sanção do Governador, dispor sobre todas as matérias de competência do Estado, especialmente sobre:

[...]

IX - aquisição, administração, alienação, arrendamento e cessão de bens imóveis do Estado;

[...]

Art. 50. [...]

§ 2º São de iniciativa privativa do Governador do Estado as leis que disponham sobre:

[...]

VI - a criação e extinção das Secretarias de Estado e órgãos da administração pública, observado o disposto no art. 71, inciso IV.

Art. 71. São atribuições privativas do Governador do Estado:

[...]

IV - dispor, mediante decreto, sobre:

a) organização e funcionamento da administração estadual, quando não implicar aumento de despesa nem criação ou extinção de órgãos públicos;

[...]

Constatada a competência legislativa do Estado de Santa Catarina e a iniciativa do Chefe do Executivo para apresentar o presente Projeto de Lei, não há falar em vício de inconstitucionalidade formal.



No que concerne à análise da constitucionalidade da proposição sob o prisma material, inexiste, a meu juízo, ofensa a quaisquer princípios, direitos e garantias estabelecidos nas Constituições Federal e Estadual, tampouco à isonomia, ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada.

Relativamente à juridicidade e à legalidade, verifica-se que a propositura está em sintonia com o ordenamento jurídico e com as decisões dos Tribunais Superiores, não afrontando a legislação federal ou estadual.

Por derradeiro, no tocante à regimentalidade e à técnica legislativa, igualmente não vislumbro nenhum obstáculo à aprovação da proposta legislativa ora examinada.

Ante o exposto, com fundamento nos 72, I⁵, 144, I⁶, 209, I⁷, e 210, II⁸, todos do Regimento Interno deste Parlamento, voto, no âmbito desta Comissão de Constituição e Justiça, pela **ADMISSIBILIDADE** da continuidade da tramitação processual determinada pelo 1º Secretário da Mesa para o **Projeto de Lei nº 0369.9/2021**.

Sala das Comissões,

⁵ Art. 72. São os seguintes os campos temáticos ou áreas de atividade da Comissão de Constituição e Justiça, cabendo-lhe, sobre eles, exercer a sua função legislativa e fiscalizadora:

I – aspectos constitucional, legal, jurídico, regimental ou de técnica legislativa de projetos ou emendas sujeitos à apreciação do Plenário da Assembleia Legislativa;

[...]

⁶ Art. 144. Antes da deliberação do Plenário, as proposições, exceto os requerimentos, moções e pedidos de informação, serão submetidas à manifestação das Comissões, cabendo:

I – à Comissão de Constituição e Justiça, por primeiro, o exame de sua admissibilidade, quando for o caso, e, nos demais, a análise dos aspectos da constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade e de técnica legislativa, e pronunciar-se sobre o mérito das proposições previstas nos arts. 72 e 210 deste Regimento;

[...]

⁷ Art. 209. A distribuição de matéria às Comissões será feita por despacho do 1º Secretário, observadas as seguintes normas:

I – por primeiro, à Comissão de Constituição e Justiça, para exame da compatibilidade ou admissibilidade jurídica e legislativa;

[...]

⁸ Art. 210. Tramitarão exclusivamente na Comissão de Constituição e Justiça as seguintes matérias:

[...]

II – a admissibilidade de todas as demais proposições;

[...]



Deputado José Milton Scheffer
Relator





PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado João Amin, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 19 de outubro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0369.9/2021

O *caput* do art. 9º do Projeto de Lei nº 0369.9/2021 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 9º A critério do Poder Executivo, os bens imóveis do Estado poderão ser doados ou ter seu uso cedido, de forma gratuita ou em condições específicas:

.....”

Sala das Comissões,

Deputado Jerry Comper



JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei, de origem governamental, visa instituir o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo, estabelecendo, no *caput* do seu art. 9º, o seguinte:

Art. 9º A critério do Poder Executivo, poderá ser cedido o uso dos bens imóveis do Estado, gratuitamente ou em condições especiais:
[...]

Assim, como a aludido dispositivo prevê, unicamente, a cessão de uso de bens imóveis do Estado, pretendemos, com a presente Emenda Modificativa, em razão do interesse público, incluir a possibilidade de doação de bens imóveis do Estado, a fim de beneficiar os entes a que se referem os incisos I e II do mencionado art. 9º, quais sejam: “União, Estados, Municípios do Estado, entidades da Administração Pública Indireta Federal, Municipal e de outros Estados, entidades da Administração Pública Estadual Indireta do Poder Executivo e os Poderes do Estado”.

Deputado Jerry Comper

PROJETO DE LEI Nº 0369.9/2021

EMENDA ADITIVA

O Projeto de Lei nº 0369.9/2021, que “Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências”, fica acrescido do art. 15, renumerando-se os artigos a este subsequentes:

“Art. 15. Fica o Poder Executivo autorizado a anuir com a regularização fundiária prevista no Projeto ‘Lar Legal’, instituído no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina (TJSC) pela Resolução CM nº 8, de 9 de junho de 2014, do Conselho da Magistratura do TJSC, desde que cumpridos seus requisitos.” (NR)

JUSTIFICATIVA

É cediço que a regularização fundiária de núcleos urbanos informais tem por escopo sanar determinados problemas sociais, referentes à insegurança jurídica diante da falta de titulação registral.

Entretanto, sabe-se que sua efetivação ultrapassa o aspecto da titularidade do bem, já que produz efeitos significativos no combate à urbanização descontrolada e desordenada, sem planejamento prévio, cujos problemas refletem de modo direto na saúde, na economia, na educação, nas garantias sociais, na segurança jurídica relativa ao título registral, dentre outros.

O Projeto “Lar Legal”, neste aspecto, subsiste como um eficaz instituto jurídico de regularização fundiária, concebido em favor de famílias carentes residentes em loteamentos clandestinos ou comunidades empobrecidas, sem condições financeiras nem acesso à regularização por meio da Justiça comum.

A iniciativa é referência na valorização da cidadania e promoção da justiça social, de modo que os imóveis que se enquadram nos termos da Resolução CM nº 8, de 2014, do Conselho da Magistratura do TJSC, poderão ser disponibilizados aos ocupantes, cujo desenvolvimento requisitará a intervenção do Município em que situado.

Por tais razões, entende-se como medida adequada a apresentação da presente emenda aditiva ao PL nº 0369.9/2021, a fim de autorizar o Poder Executivo a anuir, nos casos de ocupação irregular de imóveis públicos estaduais, com a regularização fundiária prevista no Projeto “Lar Legal”, instituído no âmbito do TJSC pela Resolução CM nº 8, de 2014, desde que cumpridos seus requisitos.

Florianópolis,



DEPUTADO JOSÉ MILTON SCHEFFER
Líder do Governo na Assembleia Legislativa



EMENDA SUPRESSIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0369.9/2021

Art. 1º Suprima-se o item 18, da Relação de Bens Imóveis para Alienação, constante no Anexo Único, do Projeto de Lei nº 0369.9/2021.

Sala das Sessões, em

Deputado Valdir Vital Cobalchini
MDB

JUSTIFICATIVA

A supressão do imóvel que consta no item 18, da Relação de Bens Imóveis para Alienação, no Anexo Único deste Projeto de Lei, tem a intenção de preservar a ocupação hoje existente naquele espaço, por entidades e associações da Capital do Estado.

Sala das Sessões, em

Deputado Valdir Vital Cobalchini
MDB



EMENDA SUPRESSIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0369.9/2021

Ficam suprimidos os itens 17 e 18 do Anexo Único do Projeto de Lei nº 0369.9/2021.

Sala das Reuniões,

Deputado João Amin



JUSTIFICAÇÃO

A proposta de Emenda Supressiva que ora apresento visa extrair da redação do Anexo Único do Projeto de Lei nº 0369.9/2021, em que consta rol de bens imóveis para os quais se pretende a alienação, os itens 17¹ e 18² – referentes a imóveis constituídos em área entre a Avenida Beira Mar Norte e a Rua Rui Barbosa, na Capital do Estado, onde funciona hoje o Direto do Campo.

Da Exposição de Motivos, subscrita, conjuntamente, pelo Secretário de Estado da Administração e pelo Secretário de Estado da Fazenda, constatei que, em que pese à intenção do Governo de evitar problemas causados pelos “imóveis inservíveis destinados aos leilões”, por acarretarem despesas como “[...] manutenção, reformas, taxas, vigilância, controle de epidemias”, os imóveis em voga atendem à comunidade do bairro Agrônômica, não só pela disponibilização do espaço de compras de produtos de hortifruti e artesanais (Direto do Campo), mas também das áreas de lazer ali instaladas, tais quais, um campo de futebol suíço, uma praça, e a sede da Associação dos Moradores da Agrônômica, além de uma área de preservação permanente, o que, a meu ver, justifica a manutenção desses imóveis como bens do patrimônio do Estado.

Prossegue a justificação com a alegação de que podem “causar impactos negativos para sociedade nos âmbitos urbanístico e ambiental, bem como iminente risco de impetração de ações possessórias decorrentes de esbulho e turbacão”, o que, todavia, não

¹ 17. Imóvel com área de 5.594,52 m² (cinco mil, quinhentos e noventa e quatro metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), parte integrante de uma área maior de 36.400,66 m² (trinta e seis mil e quatrocentos metros e sessenta e seis decímetros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 78.979 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01391 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 49.500.000,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais).

² 18. Imóvel com área total de 11.779,44 m² (onze mil, setecentos e setenta e nove metros e quarenta e quatro decímetros quadrados), composto pela área de 3.329,08 m² (três mil, trezentos e vinte e nove metros e oito decímetros quadrados), matriculada sob o nº 10.640 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, com benfeitorias não averbadas, e inscrita no Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sob o nº 8105 0002401-26, e pela área de 8.450,36 m² (oito mil, quatrocentos e cinquenta metros e trinta e seis decímetros quadrados), sem matrícula, inscrita no RIP da SPU sob o nº 8105 0104908-69, cadastrado sob o nº 01391 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 103.000.000,00 (cento e três milhões de reais).



cabe a este (s) caso (s), haja vista, justamente, a fruição da área pela comunidade que faz a guarda do local para si própria e seu benefício.

Por fim, no que tange a ausência de impacto financeiro da proposição acessória apresentada, colaciono trecho da retrocitada justificação ao PL 0369.9/2021, nestes termos:

Ressalta-se que a proposta de alteração legislativa em epígrafe não evidencia contrariedade ao interesse público e não gera impacto financeiro e que a redação ora proposta foi tratada no âmbito do Programa de Parcerias Públicas e Investimentos de Santa Catarina e deliberada junto ao Conselho Gestor de Parcerias Públicas Privadas, formado pelos gestores da Casa Civil, Secretaria de Estado da Fazenda, Secretaria de Estado da Administração e Procuradoria Geral do Estado. [...] (grifei)

Ora, se a proposta original não gera impacto financeiro ao Poder Executivo, a supressão destes dois itens do Anexo Único, de igual modo não terá tal efeito.

Diante da importância da medida, conto com o apoio de meus Pares para sua aprovação.

Deputado João Amin



PROJETO DE LEI Nº 0369.9/2021

EMENDA SUPRESSIVA

Art. 1º Ficam suprimidos os itens 17 e 18 do Anexo Único do Projeto de Lei nº 0369.9/2021.

Sala das Reuniões,

Jose Milton Scheffer
Líder de Governo



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Moacir Sopelsa, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021


Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Valdir Cobalchini, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Marcius Machado, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, a Senhora Deputada Ana Campagnolo, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Fabiano da Luz, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, a Senhora Deputada Paulinha, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado José Milton Scheffer, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, a Senhora Deputada Luciane Carminatti, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Jerry Comper, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Bruno Souza, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Sargento Lima, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Coronel Mocellin, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, a Senhora Deputada Marlene Fengler, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021


Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Julio Garcia, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Silvio Dreveck, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Jair Miotto, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



PEDIDO DE VISTA

Sobrestou-se a deliberação do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, em virtude do PEDIDO DE VISTA, concedido com base no art. 130, inciso XII, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019).

Em consequência, faça-se a remessa dos presentes autos ao requerente, o Senhor Deputado Nazareno Martins, que tem como prazo máximo o dia não definido, para manifestação, conforme preceito regimental previsto no art. 140, parágrafo 2º.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



EXCELENTÍSSIMOS SENHORES DEPUTADOS E SENHORAS DEPUTADAS

Essa Comissão Formada em audiência pública realizada na Câmara de Vereadores de Florianópolis no dia 18/11/2021, ao qual delibera:

Com nossos Cordiais cumprimentos.

Vimos através deste documento, expressar e solicitar algumas informações sobre o **PL 0369/2021** que tramita nessa egrégia casa.

Inicialmente, ressaltamos algumas considerações acerca do tema:

A venda do terreno localizado na Av. Jornalista Rubens de Arruda Ramos (Av. Beira Mar Norte), onde nele encontram-se estabelecidos:

Hortifrúti - (Direto do campo);

Campo do antigo Abrigo de Menores - (campo de grama oficial de futebol, utilizado para jogos do amador de Florianópolis);

- **Campo de futebol suíço;**
- **Entre outros estabelecimentos.**

Esta Comissão é formada por Vereadores de Florianópolis, Presidentes de Associações e Sociedade Civil, onde por ora, o seu principal objetivo é trazer aos Senhores e Senhoras as devidas informações e a posição desta comissão sobre o tema em questão.

A injustiça social que está sendo cometida com a Comunidade do Bairro da Agrônômica não pode ser levada de maneira leviana. Este bairro vem ao longo de décadas velando a sua identidade e o enterrando a sua história.

O nosso bairro (Bairro Agrônômica), especificamente na parte baixa, vem ao longo dos anos obtendo uma valorização comercial de maneira expansiva, assim chamando a atenção dos investimentos empresariais.

Com o alto crescimento empresarial da área mencionada o nosso bairro está perdendo o único local que resistiu ao tempo, **Complexo Campo do Abrigo**.

O complexo Campo do Abrigo é um importante local que contribui ao longo dos anos para a formação de centenas de crianças, jovens e adolescentes, que infelizmente faz parte integrativa deste PL que visa pela comercialização e venda

Lido no Expediente
126ª Sessão de 14/12/21
Assinatura: [assinatura]
Anexação PL 369/21
[assinatura]

André Luiz Bernardi
Chefe de Gabinete da Presidência

13/12/21



destas áreas tão importantes para a comunidade e para toda a cidade de Florianópolis.

Cabe ressaltar que o Bairro da Agrônômica não se resume somente a grandes empreendimentos, delegacias, subestações de energia, presídios. Na retaguarda destes empreendimentos, existe praticamente um mundo invisível, paralelo e esquecido, nossos morros.

O descaso e o desprezo Governamental com as comunidades e principalmente com os moradores desta região é assombroso, retirar a única área de lazer que os moradores têm para usufruir, o Campo do Abrigo.

O Campo Abrigo abrange hoje diversos projetos sociais, onde passam por mês cerca de 1.200 crianças atendidas, com o objetivo de levar mais civilidade, respeito, atenção e educação as crianças das nossas comunidades.

Diante da exposição dos fatos supracitados, façamos alguns questionamentos aos Senhores Deputados e Senhoras Deputadas:

- **Qual a real pretensão do estado? Segregar e excluir as pessoas?**
- **Será que o valor comercial deve e vai estar acima de todo valor histórico social de inclusão?**
- **Qual posicionamento dos Senhores Deputados e Senhoras Deputadas Sobre o referido PL ?**

A necessidade destes três questionamentos centrais aos Senhores Deputados e as Senhoras Deputadas, são de suma importância para que possamos levar a toda comunidade do Bairro Agrônômica bem como a toda cidade de Florianópolis as devidas respostas.

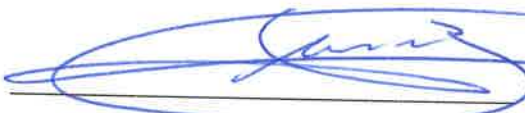
Ademais, essa comissão ainda expõe alguns questionamentos que não foram devidamente esclarecidos na audiência realizada nesta casa, sobre o que realmente está disposto no devido PL:

1. **Houve a análise da legalidade em relação ao art. 5º do PL 0369/2021, que permite a venda de imóvel sem título hábil comprovando a propriedade?;**



2. A precariedade da posse do imóvel do item 18 do anexo original do PL 0369/2021 foi considerada na avaliação, bem como a condição de terreno de marinha;
3. Uma vez que o imóvel situado na beira-mar é terreno de marinha, desejamos saber se foi realizada a análise do possível conflito entre as disposições do PL 0369/2021 com a Lei nº 14.011/2020, que estabeleceu os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União pela SPU;
4. Porque no PL não foi anexada a cópia da RIP da SPU nº 8105 0104908-69?

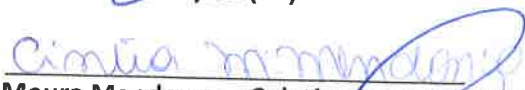
Diante ao exposto, requeremos a apresentação da cópia da RIP dos imóveis, bem como, o regime de cessão de uso estabelecido junto à Superintendência de Patrimônio da União, além da anuência do órgão federal para alienação do terreno de marinha.


Jeferson Backer
Vereador PSDB

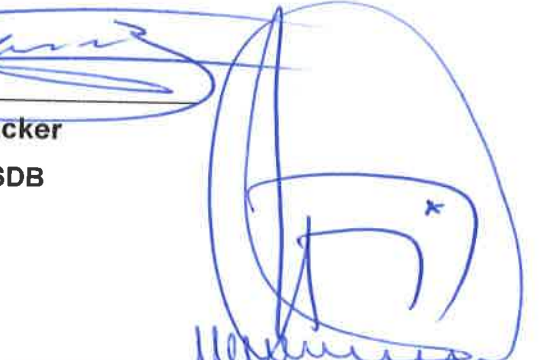

Ver. Adriano Flor – (REP)

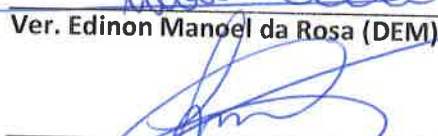

Ver. Afrânio Tadeu Boppé (PSOL)

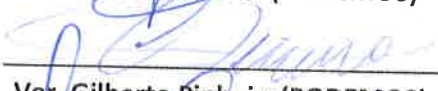

Ver. Carla Ayres (PT)


Cintia Moura Mendonça – Coletiva Bem Viver (PSOL)

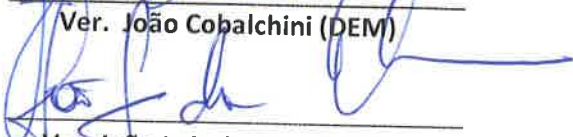

Ver. Dalmo Deusdedit Meneses (DEM)


Ver. Edinon Manoel da Rosa (DEM)


Ver. Gabriel Meurer (PODEMOS)


Ver. Gilberto Pinheiro (PODEMOS)


Ver. João Cobalchini (DEM)


Ver. João Luiz da Bega (PSC)



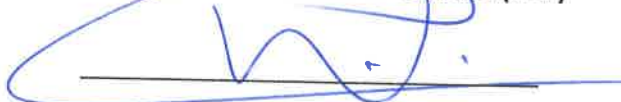

Ver. João Paulo Ferreira (PSL)


Ver. Josimar Pereira (DEM)


Ver. Maikon Costa (PL)

NAO ASSINOU
Ver. Manoella Vieira da Silva (NOVO)


Ver. Marcelo Fernando de Oliveira (REP)


Ver. Marquinho da Silva (PSC)

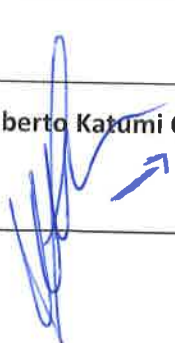

Ver. Marcos José de Abreu (PSOL)


Ver. Maryanne Mattos (PL)


Ver. Priscila Fernandes (PODEMOS)


Ver. Renato da Farmácia (PSDB)


Ver. Ricardo José de Souza (PSD)


Ver. Roberto Katumi Oda (PSD)


Presidente AMA - Assoc. Moradores
AGROPECUÁRIA

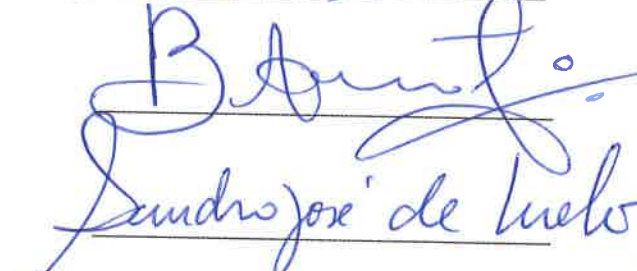

Felipe A. Faria


Amilgama


Rodrigo Luiz Pereira


Roberto


Roberto


Sandro José de Melo


La de Oliveira



PARECER e VOTO COMPLEMENTAR AO PROJETO DE LEI Nº 0369.9/2021

“Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.”.

Autor: Governador do Estado

Relator: Deputado José Milton Scheffer

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei, de procedência governamental, autuado sob nº 0369.9/2021, que “Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.

O projeto de lei já teve seu parecer apresentado na CCJ que não foi à votação, pois teve aprovado pedido de vista em gabinete por parte de um de seus membros.

Ocorre que, em consequência de acordo firmado pelo Colégio de Líderes das Bancadas, o projeto deve ser alterado em dois pontos: (1) autorização do Poder legislativo para que o Poder Executivo possa anuir com a regularização fundiária prevista no Projeto “Lar Legal” instituído pelo Poder Judiciário na



Resolução CM nº 8, de 9 de junho 2014 e, (2) supressão do imóvel descrito nos itens 17 e 18 do Anexo Único do presente projeto.

O projeto “Iar Legal” constitui um instituto jurídico de regularização fundiária que alcança famílias carentes residentes em loteamentos clandestinos ou comunidades empobrecidas sem as condições financeiras de regularizar seus imóveis. Portanto, além da adequação jurídica, sobretudo nos aspectos constitucionais, o projeto tem extremo interesse público e importante relevância social.

Foram protocoladas ao projeto outras 3 emendas. A primeira, de autoria do Deputado Jerry Comper trata de autorizar o Poder Executivo a ceder seus imóveis de forma gratuita. As outras 2, de autoria do Dep. Valdir Cobalchini e do Dep. João Amim são do mesmo teor do acordo de líderes que versa sobre a retirada do imóvel numerado nos itens 17 e 18 do Anexo Único do projeto sob discussão.

Logo, o parecer que submeto à aprovação soma-se ao emitido anteriormente e tem a finalidade única de promover a alteração ajustada pelos líderes das bancadas partidárias.

Contudo, por ter cunho meramente autorizativo, a emenda do Dep. Jerry Comper resta prejudicada em face da Resolução da CCJ aprovada no sentido de rejeitar projetos autorizativos direcionados aos Poderes de Estado.

Destaco, por fim, além de as emendas estarem ajustadas conforme já citado, não encontrei óbice constitucional, legal ou regimental que prejudiquem sua aprovação. Entendendo que a supressão levada a efeito pelas emendas parlamentares não fere a cláusula constitucional de reserva de iniciativa do Poder Executivo.

Pelo exposto, no mesmo sentido do voto anteriormente prolatado nestes autos, submeto parecer e Voto complementar pela aprovação do PL



0369.9/2021, com as emendas aditivas das páginas 1315 e 1320 dos autos digitais, ambas de minha autoria, na condição de Líder de Governo.

Sala das Comissões,

Deputado José Milton Scheffer
Relator

Deputado Valdir Cobalchini
Líder da Bancada MDB

Deputado Silvio Dreveck
Líder da Bancada PP

Deputado Ana Campagnolo
Líder da Bancada PSL

Deputado Dr. Vicente Caropreso
Líder da Bancada PSDB

Deputado Ivan Naatz
Líder da Bancada PL

Deputado Sergio Motta
Líder da Bancada REPUBLICANOS

Deputado Fabiano da Luz
Líder da Bancada PT

Deputado Jair Miotto
Líder da Bancada PSC

Deputado Ismael dos Santos
Líder da Bancada PSD

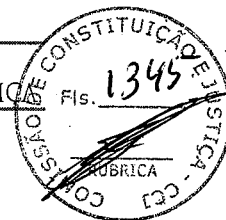
Deputado Bruno Souza
Líder da Bancada NOVO

Deputado Nazareno Martins
Líder da Bancada PSB



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA
DO ESTADO DE SANTA CATARINA

COMISSÃO DE
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA



FOLHA DE VOTAÇÃO

A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA, nos termos dos artigos 146, 149 e 150 do Regimento Interno,

☒ aprovou ☒ unanimidade ☒ com emenda(s) ☒ aditiva(s) ☐ substitutiva global

☐ rejeitou ☐ maioria ☐ sem emenda(s) ☒ supressiva(s) ☐ modificativa(s)

RELATÓRIO do Senhor(a) Deputado(a) Milton Hobus, referente ao

Processo PL./0369.9/2021, constante da(s) folha(s) número(s) 1298 a 1311 e
1342 a 1344

OBS.:

Parlamentar	Abstenção	Favorável	Contrário
Dep. Milton Hobus	☐	☐	☐
Dep. Ana Campagnolo <u>Dep. Coronel Moacir</u>	☐	☒	☐
Dep. Fabiano da Luz	☐	☒	☐
Dep. João Amin	☐	☒	☐
Dep. José Milton Scheffer	☐	☒	☐
Dep. Marcijus Machado	☐	☒	☐
Dep. Moacir Sopelsa	☐	☒	☐
Dep. Paulinha <u>Dep. Marcos Vieira</u>	☐	☒	☐
Dep. Valdir Cobalchini	☐	☒	☐

Despacho: dê-se o prosseguimento regimental.

Reunião ocorrida em 20/12/2021
Evandro Carlos dos Santos
Coordenador das Comissões
Matrícula 3748
Coordenadoria das Comissões



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA
DO ESTADO DE SANTA CATARINA

COMISSÃO DE
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA



TERMO DE REMESSA

Tendo a Comissão de Constituição e Justiça, em sua reunião de 20 de dezembro de 2021, exarado Parecer FAVORÁVEL com APROVAÇÃO da(s) emenda(s) Aditivas(s), Supressiva(s) ao Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, referente ao seu campo temático, procede-se a remessa dos autos à Coordenadoria das Comissões para que se dê curso à tramitação do feito nos termos regimentais.

Sala das Comissões, 20 de dezembro 2021



Alexandre Luiz Soares
Chefe de Secretaria



DISTRIBUIÇÃO

Faça-se a remessa do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, ao(à) Sr(a). Dep. Marcos Vieira, Presidente desta Comissão, por tê-lo AVOCADO, com base no artigo 130, inciso VI, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019), para fins de relatoria, observando o cumprimento do prazo regimental para apresentação de relatório.

Sala da Comissão, em 20 de dezembro de 2021

Chefe de Secretaria



RELATÓRIO E VOTO CONJUNTO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0369.9/2021

“Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.”

Autor: Governador do Estado

Relatores: Deputados Marcos Vieira (CFT) e Volnei Weber (CTASP).

I – RELATÓRIO

Trata-se de Relatório Conjunto, exarado conforme prévio acordo estabelecido entre as Comissões de Finanças e Tributação e de Trabalho, Administração e Serviço Público, ao Projeto de Lei nº 0369.9/2021, de origem governamental, que visa instituir o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo, com a finalidade de otimizar a administração do patrimônio imobiliário e reduzir gastos com a manutenção de bens imóveis sem destinação específica, por meio de venda, permuta ou cessão de uso.

O texto em apreciação (pp. 10 a 17 dos autos eletrônicos), composto por 19 (dezenove) artigos, de modo sumário, prevê a venda e a permuta de bens imóveis do Estado subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado e precedidas de avaliação e autorização legislativa, a serem realizadas mediante licitação, na modalidade concorrência ou, preferencialmente, leilão, bem como a previsão de dispensa de licitação na hipótese de permuta por bens imóveis.

Destaca-se do texto da pretensa norma (I) a destinação dos valores obtidos com as alienações dos bens imóveis ao Fundo Patrimonial, instituído pela Lei nº 14. 278, de 11 de janeiro de 2008, que poderá destinar parte dos recursos oriundos da alienação de bens imóveis ao Fundo Garantidor das Parcerias Públicos-



Privadas (FGP/SC), a ser gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE) (art. 8º, 16 e 17); e (II) a autorização para o Poder Executivo desafetar e alienar os bens constantes no Anexo Único do PL, por meio de venda, permuta por outros bens imóveis ou permuta por bens imóveis com área a construir.

A matéria vem acompanhada da Exposição de Motivos nº 138/2021 (pp. 4 a 8), subscrita pelos Secretários de Estado da Administração e da Fazenda, cujos principais trechos, que contextualizam o escopo do PL analisado, transcrevo a seguir:

[...]

O objetivo é possibilitar ao Estado a otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos públicos, atendendo ao interesse público, autorizando o Poder Executivo, nos termos do disposto no inciso IX do artigo 39 da Constituição Estadual, alienar imóveis do Estado de Santa Catarina que estejam classificados como bens dominicais.

Dentro do programa, a autorização abrange a alienação de bens imóveis por meio de venda, permuta por outros imóveis, ou permuta por área construída e, nas cessões, a possibilidade de se estabelecer contrapartidas ao cessionário, tais como a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado.

[...]

Visando atribuir maior celeridade e contribuir para o êxito do processo de alienação dos imóveis do Estado, incorporou-se ao projeto de lei algumas das disposições recentemente aprovadas pelo Legislativo Federal, constante da Lei nº 14.011 de junho de 2020, que dispõe sobre o aprimoramento dos procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União. Dentre as inovações assimiladas, destacam-se as seguintes:

- autorizar, mediante disponibilidade de margem orçamentária e financeira, a contratação de bancos públicos federais ou empresas públicas, bem como a celebração de convênios com outros órgãos públicos, de qualquer ente federativo, com dispensa de licitação, e de empresas privadas, por meio de licitação, para execução de ações de cadastramento, regularização, avaliação e alienação dos imóveis;
- possibilitar que nos processos de cessão de imóveis possa ser estabelecida como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado;



- utilizar o leilão público, inclusive eletrônico, como modalidade preferencial à concorrência, a fim de agilizar o processo de alienação de imóveis do Estado, bem como permitir-se a venda direta, na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas;
- implantar mecanismo de minoração do valor de oferta, mediante a aplicação de um fator redutor – deságio.

Além disso, congregou-se alternativas já aprovadas e aplicadas no Estado de Pernambuco, por meio da Lei nº 16.773, de 23 de dezembro de 2019, que prevê a possibilidade de venda de bens imóveis ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens ou mesmo que inexistir título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios

[...]

O presente projeto de lei é igualmente resultado dos trabalhos realizados pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, com o propósito de promover a análise das condições atuais dos imóveis do Estado e propor medidas com vistas à redução de gastos públicos e à otimização de processos.

As atividades executadas pela Comissão consistiram em estudo sobre os critérios e processos relacionados às formas de aquisição, alienação e atribuição de uso de imóveis público e a identificação de irregularidades, limitações e possíveis melhorias no sistema utilizado por esta Secretaria. Estas ações trouxeram à tona uma problemática factual: inúmeras inconsistências nos cadastros dos imóveis constantes no SIGEP e a necessidade de modernização dos instrumentos que viabilizam a gestão e controle do acervo patrimonial do Estado.

Objetivando à resolução, duas iniciativas foram apresentadas: a) contratação¹ de servidores admitidos em caráter temporário para levantar, avaliar ou reavaliar e georreferenciar um número determinado de imóveis, posto que a SEA contava com apenas 1 (um) profissional habilitado, incapaz de sozinho dar cabo à extensa relação patrimonial estadual; e, b) buscar ou desenvolver um sistema capaz de absorver os dados levantados sobre a estrutura física, pendências judiciais, tributárias e cartorárias, ocupação, contratos administrativos, alienações e outorga de uso.

Diante da excepcionalidade do interesse público, consequente do levantamento efetuado, e possibilidade de determinação temporal para início e conclusão das atividades, a SEA realizou Processo

¹ A Comissão realizou estudos acerca da quantidade de profissionais, equipamentos e recursos necessários para avaliação/reavaliação dos imóveis. Em análise comparativa entre empresas a serem contratadas para a realização dos serviços e contratação de servidores admitidos em caráter temporário (ACT's), restou comprovada que esta última seria mais viável e econômica.



Seletivo Simplificado para contratação temporária de mão de obra capacitada, que iniciou os trabalhos no início de 2020.

Ressalta-se que a contratação, de igual modo, visa dar cumprimento ao Plano de Reavaliação dos Imóveis, objeto do Processo de Monitoramento do Tribunal de Contas do Estado nº @PMO18/00730443, instaurado atender o disposto no artigo nº 15 do Decreto Estadual nº 3.486, de 03 de setembro de 2010.

Entretanto, com o advento da pandemia (COVID-19), o calendário preestabelecido para o levantamento, avaliação ou reavaliação e georreferenciamento sofreu grande impacto, uma vez que as ações são realizadas *in loco* e casos de contaminação foram verificados no decorrer das atividades. A limitação das viagens e o avanço da doença dificultou o progresso dentro do cronograma inicial.

Assim, com o fito de possibilitar a instituição do PAGI-SC, bem como demais atividades constantes do PL, vislumbrou-se a necessidade de excetuar, nos termos do artigo 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, os contratos de pessoal admitidos em caráter temporário, firmados pela Secretaria de Estado da Administração, em conformidade com as diretrizes previstas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019.

Deste modo, poderá a SEA prorrogar os contratos que estejam vigentes na data de publicação da Lei, respeitado o limite máximo de 48 meses como prazo total dos contratos. Esta medida resultará na continuidade das ações em andamento e evitará a rotatividade em curto período de tempo dos servidores contratados temporariamente para a realização das avaliações, reavaliações e georreferenciamentos essenciais para a ordenação do acervo patrimonial estatal e consequente alienação.

[...]

No que se refere à possibilidade de destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), o intuito é o de prover liquidez ao sistema de garantias, uma vez que a destinação de imóveis em espécie se torna ineficiente para este fim. O sistema de garantias para PPPs do Estado de Santa Catarina, viabilizado através do FGP/SC, é um importante instrumento para atração de investimentos privados para infraestrutura do Estado, uma vez que fornece segurança e compromisso com os projetos estruturados pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Santa Catarina (PPI-SC), diminuindo a percepção de risco do projeto pelo parceiro privado. Tal percepção de risco permite a diminuição do custo de capital privado, exigindo menos contrapartidas financeiras nos projetos de PPPs catarinenses.

[...]



Sobre a alteração constante do item 2., objetiva-se tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo em sua função, uma vez que na legislação em vigor existe uma ingerência estatal indevida em sua gestão, diminuindo a eficácia deste instrumento como veículo do sistema de garantias dos pagamentos de contraprestações e eventuais indenizações de responsabilidade do Estado.

Outro fator que está em contradição com a vocação do FGP/SC e que a presente alteração legislativa pretende corrigir é a possibilidade de uso de recursos para fins diversos ao objeto do Fundo Garantidor, como o pagamento direto de obrigações originárias do poder concedente ao parceiro privado (ainda que não haja inadimplemento contratual) ou em favor dos entes financiadores do projeto.

[...]

A proposição em pauta foi lida na Sessão Plenária do dia 30 de setembro de 2021 e, na sequência, encaminhada à Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), na qual restou aprovada, com base no Relatório e Voto Complementar propugnado por seu Relator naquele Colegiado, com as Emendas Aditiva e Supressiva constantes às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos, oriundas de acordo firmado pelos Líderes das Bancadas.

Segundo o Relator daquela CCJ, a proposição acessória tem o condão de alterar o Projeto de Lei em dois pontos:

[...] (1) autorização do Poder legislativo para que o Poder Executivo possa anuir com a regularização fundiária prevista no Projeto “Lar Legal” instituído pelo Poder Judiciário na Resolução CM nº 8, de 9 de junho 2014 e, (2) supressão do imóvel descrito nos itens 17 e 18 do Anexo Único do presente projeto.

Alega, o Relator que, além da necessária adequação jurídica, a Emenda Aditiva é de extremo interesse público e de relevância social, uma vez que “o projeto ‘Lar Legal’ constitui um instituto jurídico de regularização fundiária que alcança famílias carentes residentes em loteamentos clandestinos ou comunidades empobrecidas sem as condições financeiras de regularizar seus imóveis”.



É o relatório.

II – VOTO CONJUNTO

Compete às Comissões de Finanças e Tributação e de Trabalho, Administração e Serviço Público, de forma conjunta, conforme consensuado, o exame do Projeto de Lei Complementar em causa quanto aos aspectos **(I)** orçamentário-financeiros, e **(II)** do interesse público, de acordo com o art. 144, II e III, do Regimento Interno, e o Despacho do 1º Secretário da Mesa, à fl. 02 dos autos.

1 – VOTO DA COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (CFT)

Da análise da matéria sob o viés orçamentário e financeiro, os Secretários de Estado da Administração e da Fazenda afiançam:

(I) com foco na otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos público:

Cabe ressaltar que os imóveis inservíveis destinados aos leilões acarretam inúmeras despesas ao Governo do Estado, tais como: manutenção, reformas, taxas, vigilância, controle de epidemias, além de causar impactos negativos para sociedade nos âmbitos urbanístico e ambiental, bem como iminente risco de impetração de ações possessórias decorrentes de esbulho e turbação.

(II) a respeito da prorrogação de Contratos relacionados aos trabalhos da Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, em que a SEA realizou Processo Seletivo Simplificado para contratação temporária de mão de obra capacitada:

Importa destacar, que a possibilidade de prorrogação dos contratos não aumentará o impacto orçamentário-financeiro, uma vez que os contratos existentes e sua eventual prorrogação apenas exigirão do Estado a manutenção da dotação específica para tal fim, e ainda, haverá economia ao Estado, por não precisar treinar novos servidores e nem arcar com custos de novos processos seletivos.



(III) no tocante à possibilidade de destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC):

[...] o intuito é o de prover liquidez ao sistema de garantias, uma vez que a destinação de imóveis em espécie se torna ineficiente para este fim. O sistema de garantias para PPPs do Estado de Santa Catarina, viabilizado através do FGP/SC, é um importante instrumento para atração de investimentos privados para infraestrutura do Estado, uma vez que fornece segurança e compromisso com os projetos estruturados pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Santa Catarina (PPI-SC), diminuindo a percepção de risco do projeto pelo parceiro privado. Tal percepção de risco permite a diminuição do custo de capital privado, exigindo menos contrapartidas financeiras nos projetos de PPPs catarinenses.

(IV) acerca da possibilidade de incremento de receita:

Sendo os recursos advindos de alienação de bens imóveis novas receitas que entrarão no caixa do Estado, tal fato reduzirá significativamente o comprometimento das receitas anuais, já alocados em alguma dotação orçamentária, para fins a prestação de garantias. Preza-se, assim, pela gestão fiscal responsável e pela sábia utilização do recurso público.

(V) sobre a perspectiva de redução e racionalização dos gastos:

Aclara-se que esse conjunto de alterações se mostra de extrema importância, uma vez que permite a adoção de ações de melhoria da gestão patrimonial e a promoção dos ajustes necessários ao ganho de eficiência na gestão do patrimônio Público. Por conseguinte, viabiliza a redução e racionalização dos gastos e incremento de receitas.

No que tange às proposições acessórias constantes às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos, decorrentes do acordo firmado pelo Colégio de Líderes das bancadas, aprovadas no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça, entendo que devem prosperar, em face da necessidade de adequação jurídica, bem como do relevado interesse público e social alusivo ao projeto 'Lar Legal'.



Da análise da adequação e compatibilidade orçamentária e financeira da matéria, uma vez que a proposta em exame cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Estado de Santa Catarina, visando, especialmente, possibilitar ao Estado a otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos públicos, julgo não haver impacto financeiro que obste (impossibilite) a sua tramitação.

Ante o exposto, com fulcro nos arts. 73, II e XII, e 144, II e III, do Regimento Interno deste Parlamento, votamos pela **ADMISSIBILIDADE** do prosseguimento da tramitação processual do **Projeto de Lei nº 0369.9/2021**, e, no mérito, pela sua **APROVAÇÃO, com as Emendas Aditiva e Supressiva acostadas às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos**.

2 – VOTO DA COMISSÃO DE TRABALHO, ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO (CTASP)

No que diz respeito ao mérito, tendo presentes as razões delineadas na retrocitada Exposição de Motivos e tudo o mais que consta dos autos, verifica-se que se tratam de medidas concernentes ao patrimônio público, especialmente no tocante à venda e permuta de bens imóveis do Estado, subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado e precedidas de avaliação e autorização legislativa.

Nesse sentido, os Secretários de Estado da Administração e da Fazenda esclarecem, na Exposição de Motivos encaminhada a este Parlamento, que a medida é resultado do trabalho realizado pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, tendente a otimizar a administração do patrimônio imobiliário e reduzir gastos com a manutenção de bens imóveis sem destinação específica.

A citada Comissão promoveu estudo sobre os critérios e processos relacionados às formas de aquisição, alienação e atribuição de uso de imóveis



públicos e a identificação de irregularidades, limitações e possíveis melhorias no sistema utilizado pelo Estado, que trouxeram à tona uma problemática factual: inúmeras inconsistências nos cadastros dos imóveis constantes no SIGEP e a necessidade de modernização dos instrumentos que viabilizam a gestão e o controle do acervo patrimonial do Estado.

Sob essa perspectiva, a proposta legislativa não evidencia contrariedade ao interesse público, uma vez que esse conjunto de alterações se mostra de extrema importância, pois permite a adoção de ações de melhoria da gestão patrimonial e a promoção dos ajustes necessários ao ganho de eficiência na gestão do patrimônio público.

Quanto às proposições acessórias constantes às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos, oriundas de acordo firmado pelo Colégio de Líderes das bancadas, aprovadas no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça, a meu juízo, devem ser acolhidas, pois, como revela aquele Relator, o projeto 'Lar Legal' constitui um instituto jurídico de regularização fundiária que alcança famílias carentes residentes em loteamentos clandestinos ou comunidades empobrecidas sem as condições financeiras de regularizar seus imóveis e, além disso, promovem a necessária adequação jurídica.

Assim sendo, resta evidenciado que a proposta em relevo é oportuna e conveniente, e, portanto, atende ao interesse público.

Ante o exposto, com fulcro nos arts. 80, XI, e 144, III, todos do Regimento Interno deste Parlamento, votamos pela **ADMISSIBILIDADE** do prosseguimento da tramitação processual do **Projeto de Lei nº 0369.9/2021**, e, no mérito, pela sua **APROVAÇÃO, com as Emendas Aditiva e Supressiva acostadas às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos**.

Sala das Comissões,



Deputado Marcos Vieira
Relator na Comissão de Finanças e Tributação

Deputado Volnei Weber
Relator na Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA
DO ESTADO DE SANTA CATARINA

COMISSÃO DE
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO



FOLHA DE VOTAÇÃO PRESENCIAL

A COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO, nos termos dos artigos 146, 149 e 150 do Regimento Interno,

☒aprovou ☒unanimidade ☐com emenda(s) ☐aditiva(s) ☐substitutiva global

☐rejeitou ☐maioria ☐sem emenda(s) ☐supressiva(s) ☐modificativa(s)

RELATÓRIO do Senhor(a) Deputado(a) Marcos Vieira, referente ao

Processo PL./0369.9/2021, constante da(s) folha(s) número(s) 1346 A 1355.

OBS.:

Parlamentar	Abstenção	Favorável	Contrário
Dep. Marcos Vieira	☐	☒	☐
Dep. Bruno Souza	☐	☒	☐
Dep. Coronel Mocellin	☐	☒	☐
Dep. Jerry Comper	☐	☒	☐
Dep. Julio Garcia	☐	☒	☐
Dep. Luciane Carminatti	☐	☒	☐
Dep. Marlene Fengler	☐	☒	☐
Dep. Sargento Lima	☐	☒	☐
Dep. Silvio Dreveck	☐	☒	☐

Despacho: dê-se o prosseguimento regimental.

Reunião ocorrida em

20/12/2021

Edandro Carlos dos Santos
Coordenador das Comissões
Matrícula 3748

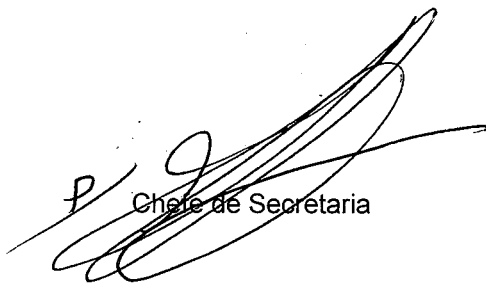
Coordenadoria das Comissões

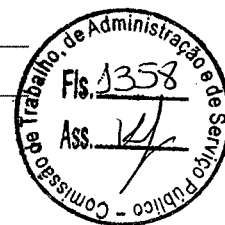


TERMO DE REMESSA

Tendo a Comissão de Finanças e Tributação, em sua reunião de 20 de dezembro de 2021, exarado Parecer FAVORÁVEL com APROVAÇÃO da(s) emenda(s) Aditiva(s), Supressiva(s) ao Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, referente ao seu campo temático, procede-se a remessa dos autos à Coordenadoria das Comissões para que se dê curso à tramitação do feito nos termos regimentais.

Sala da Comissão, 20 de dezembro de 2021


Chefe de Secretaria



DISTRIBUIÇÃO

Faça-se a remessa do Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, ao(à) Sr(a). Dep. Volnei Weber, Presidente desta Comissão, por tê-lo AVOCADO, com base no artigo 130, inciso VI, do Regimento Interno (Resolução nº 001/2019), para fins de relatoria, observando o cumprimento do prazo regimental para apresentação de relatório.

Sala da Comissão, em 20 de dezembro de 2021


Pedro Squizzato Fernandes
Chefe de Secretaria



RELATÓRIO E VOTO CONJUNTO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0369.9/2021

“Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.”

Autor: Governador do Estado

Relatores: Deputados Marcos Vieira (CFT) e Volnei Weber (CTASP).

I – RELATÓRIO

Trata-se de Relatório Conjunto, exarado conforme prévio acordo estabelecido entre as Comissões de Finanças e Tributação e de Trabalho, Administração e Serviço Público, ao Projeto de Lei nº 0369.9/2021, de origem governamental, que visa instituir o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo, com a finalidade de otimizar a administração do patrimônio imobiliário e reduzir gastos com a manutenção de bens imóveis sem destinação específica, por meio de venda, permuta ou cessão de uso.

O texto em apreciação (pp. 10 a 17 dos autos eletrônicos), composto por 19 (dezenove) artigos, de modo sumário, prevê a venda e a permuta de bens imóveis do Estado subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado e precedidas de avaliação e autorização legislativa, a serem realizadas mediante licitação, na modalidade concorrência ou, preferencialmente, leilão, bem como a previsão de dispensa de licitação na hipótese de permuta por bens imóveis.

Destaca-se do texto da pretensa norma (I) a destinação dos valores obtidos com as alienações dos bens imóveis ao Fundo Patrimonial, instituído pela Lei nº 14. 278, de 11 de janeiro de 2008, que poderá destinar parte dos recursos oriundos da alienação de bens imóveis ao Fundo Garantidor das Parcerias Públicos-



Privadas (FGP/SC), a ser gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE) (art. 8º, 16 e 17); e (II) a autorização para o Poder Executivo desafetar e alienar os bens constantes no Anexo Único do PL, por meio de venda, permuta por outros bens imóveis ou permuta por bens imóveis com área a construir.

A matéria vem acompanhada da Exposição de Motivos nº 138/2021 (pp. 4 a 8), subscrita pelos Secretários de Estado da Administração e da Fazenda, cujos principais trechos, que contextualizam o escopo do PL analisado, transcrevo a seguir:

[...]

O objetivo é possibilitar ao Estado a otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos públicos, atendendo ao interesse público, autorizando o Poder Executivo, nos termos do disposto no inciso IX do artigo 39 da Constituição Estadual, alienar imóveis do Estado de Santa Catarina que estejam classificados como bens dominicais.

Dentro do programa, a autorização abrange a alienação de bens imóveis por meio de venda, permuta por outros imóveis, ou permuta por área construída e, nas cessões, a possibilidade de se estabelecer contrapartidas ao cessionário, tais como a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado.

[...]

Visando atribuir maior celeridade e contribuir para o êxito do processo de alienação dos imóveis do Estado, incorporou-se ao projeto de lei algumas das disposições recentemente aprovadas pelo Legislativo Federal, constante da Lei nº 14.011 de junho de 2020, que dispõe sobre o aprimoramento dos procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União. Dentre as inovações assimiladas, destacam-se as seguintes:

- autorizar, mediante disponibilidade de margem orçamentária e financeira, a contratação de bancos públicos federais ou empresas públicas, bem como a celebração de convênios com outros órgãos públicos, de qualquer ente federativo, com dispensa de licitação, e de empresas privadas, por meio de licitação, para execução de ações de cadastramento, regularização, avaliação e alienação dos imóveis;
- possibilitar que nos processos de cessão de imóveis possa ser estabelecida como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado;



- utilizar o leilão público, inclusive eletrônico, como modalidade preferencial à concorrência, a fim de agilizar o processo de alienação de imóveis do Estado, bem como permitir-se a venda direta, na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas;
- implantar mecanismo de minoração do valor de oferta, mediante a aplicação de um fator redutor – deságio.

Além disso, congregou-se alternativas já aprovadas e aplicadas no Estado de Pernambuco, por meio da Lei nº 16.773, de 23 de dezembro de 2019, que prevê a possibilidade de venda de bens imóveis ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens ou mesmo que inexistia título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios

[...]

O presente projeto de lei é igualmente resultado dos trabalhos realizados pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, com o propósito de promover a análise das condições atuais dos imóveis do Estado e propor medidas com vistas à redução de gastos públicos e à otimização de processos.

As atividades executadas pela Comissão consistiram em estudo sobre os critérios e processos relacionados às formas de aquisição, alienação e atribuição de uso de imóveis público e a identificação de irregularidades, limitações e possíveis melhorias no sistema utilizado por esta Secretaria. Estas ações trouxeram à tona uma problemática factual: inúmeras inconsistências nos cadastros dos imóveis constantes no SIGEP e a necessidade de modernização dos instrumentos que viabilizam a gestão e controle do acervo patrimonial do Estado.

Objetivando à resolução, duas iniciativas foram apresentadas: a) contratação¹ de servidores admitidos em caráter temporário para levantar, avaliar ou reavaliar e georreferenciar um número determinado de imóveis, posto que a SEA contava com apenas 1 (um) profissional habilitado, incapaz de sozinho dar cabo à extensa relação patrimonial estadual; e, b) buscar ou desenvolver um sistema capaz de absorver os dados levantados sobre a estrutura física, pendências judiciais, tributárias e cartorárias, ocupação, contratos administrativos, alienações e outorga de uso.

Diante da excepcionalidade do interesse público, consequente do levantamento efetuado, e possibilidade de determinação temporal para início e conclusão das atividades, a SEA realizou Processo

¹ A Comissão realizou estudos acerca da quantidade de profissionais, equipamentos e recursos necessários para avaliação/reavaliação dos imóveis. Em análise comparativa entre empresas a serem contratadas para a realização dos serviços e contratação de servidores admitidos em caráter temporário (ACT's), restou comprovada que esta última seria mais viável e econômica.



Seletivo Simplificado para contratação temporária de mão de obra capacitada, que iniciou os trabalhos no início de 2020.

Ressalta-se que a contratação, de igual modo, visa dar cumprimento ao Plano de Reavaliação dos Imóveis, objeto do Processo de Monitoramento do Tribunal de Contas do Estado nº @PMO18/00730443, instaurado atender o disposto no artigo nº 15 do Decreto Estadual nº 3.486, de 03 de setembro de 2010.

Entretanto, com o advento da pandemia (COVID-19), o calendário preestabelecido para o levantamento, avaliação ou reavaliação e georreferenciamento sofreu grande impacto, uma vez que as ações são realizadas *in loco* e casos de contaminação foram verificados no decorrer das atividades. A limitação das viagens e o avanço da doença dificultou o progresso dentro do cronograma inicial.

Assim, com o fito de possibilitar a instituição do PAGI-SC, bem como demais atividades constantes do PL, vislumbrou-se a necessidade de excetuar, nos termos do artigo 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, os contratos de pessoal admitidos em caráter temporário, firmados pela Secretaria de Estado da Administração, em conformidade com as diretrizes previstas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019.

Deste modo, poderá a SEA prorrogar os contratos que estejam vigentes na data de publicação da Lei, respeitado o limite máximo de 48 meses como prazo total dos contratos. Esta medida resultará na continuidade das ações em andamento e evitará a rotatividade em curto período de tempo dos servidores contratados temporariamente para a realização das avaliações, reavaliações e georreferenciamentos essenciais para a ordenação do acervo patrimonial estatal e consequente alienação.

[...]

No que se refere à possibilidade de destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), o intuito é o de prover liquidez ao sistema de garantias, uma vez que a destinação de imóveis em espécie se torna ineficiente para este fim. O sistema de garantias para PPPs do Estado de Santa Catarina, viabilizado através do FGP/SC, é um importante instrumento para atração de investimentos privados para infraestrutura do Estado, uma vez que fornece segurança e compromisso com os projetos estruturados pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Santa Catarina (PPI-SC), diminuindo a percepção de risco do projeto pelo parceiro privado. Tal percepção de risco permite a diminuição do custo de capital privado, exigindo menos contrapartidas financeiras nos projetos de PPPs catarinenses.

[...]



Sobre a alteração constante do item 2., objetiva-se tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo em sua função, uma vez que na legislação em vigor existe uma ingerência estatal indevida em sua gestão, diminuindo a eficácia deste instrumento como veículo do sistema de garantias dos pagamentos de contraprestações e eventuais indenizações de responsabilidade do Estado.

Outro fator que está em contradição com a vocação do FGP/SC e que a presente alteração legislativa pretende corrigir é a possibilidade de uso de recursos para fins diversos ao objeto do Fundo Garantidor, como o pagamento direto de obrigações originárias do poder concedente ao parceiro privado (ainda que não haja inadimplemento contratual) ou em favor dos entes financiadores do projeto.

[...]

A proposição em pauta foi lida na Sessão Plenária do dia 30 de setembro de 2021 e, na sequência, encaminhada à Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), na qual restou aprovada, com base no Relatório e Voto Complementar propugnado por seu Relator naquele Colegiado, com as Emendas Aditiva e Supressiva constantes às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos, oriundas de acordo firmado pelos Líderes das Bancadas.

Segundo o Relator daquela CCJ, a proposição acessória tem o condão de alterar o Projeto de Lei em dois pontos:

[...] (1) autorização do Poder legislativo para que o Poder Executivo possa anuir com a regularização fundiária prevista no Projeto “Lar Legal” instituído pelo Poder Judiciário na Resolução CM nº 8, de 9 de junho 2014 e, (2) supressão do imóvel descrito nos itens 17 e 18 do Anexo Único do presente projeto.

Alega, o Relator que, além da necessária adequação jurídica, a Emenda Aditiva é de extremo interesse público e de relevância social, uma vez que “o projeto ‘Lar Legal’ constitui um instituto jurídico de regularização fundiária que alcança famílias carentes residentes em loteamentos clandestinos ou comunidades empobrecidas sem as condições financeiras de regularizar seus imóveis”.



É o relatório.

II – VOTO CONJUNTO

Compete às Comissões de Finanças e Tributação e de Trabalho, Administração e Serviço Público, de forma conjunta, conforme consensuado, o exame do Projeto de Lei Complementar em causa quanto aos aspectos **(I)** orçamentário-financeiros, e **(II)** do interesse público, de acordo com o art. 144, II e III, do Regimento Interno, e o Despacho do 1º Secretário da Mesa, à fl. 02 dos autos.

1 – VOTO DA COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (CFT)

Da análise da matéria sob o viés orçamentário e financeiro, os Secretários de Estado da Administração e da Fazenda afiançam:

(I) com foco na otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos público:

Cabe ressaltar que os imóveis inservíveis destinados aos leilões acarretam inúmeras despesas ao Governo do Estado, tais como: manutenção, reformas, taxas, vigilância, controle de epidemias, além de causar impactos negativos para sociedade nos âmbitos urbanístico e ambiental, bem como iminente risco de impetração de ações possessórias decorrentes de esbulho e turbação.

(II) a respeito da prorrogação de Contratos relacionados aos trabalhos da Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, em que a SEA realizou Processo Seletivo Simplificado para contratação temporária de mão de obra capacitada:

Importa destacar, que a possibilidade de prorrogação dos contratos não aumentará o impacto orçamentário-financeiro, uma vez que os contratos existentes e sua eventual prorrogação apenas exigirão do Estado a manutenção da dotação específica para tal fim, e ainda, haverá economia ao Estado, por não precisar treinar novos servidores e nem arcar com custos de novos processos seletivos.



(III) no tocante à possibilidade de destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC):

[...] o intuito é o de prover liquidez ao sistema de garantias, uma vez que a destinação de imóveis em espécie se torna ineficiente para este fim. O sistema de garantias para PPPs do Estado de Santa Catarina, viabilizado através do FGP/SC, é um importante instrumento para atração de investimentos privados para infraestrutura do Estado, uma vez que fornece segurança e compromisso com os projetos estruturados pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Santa Catarina (PPI-SC), diminuindo a percepção de risco do projeto pelo parceiro privado. Tal percepção de risco permite a diminuição do custo de capital privado, exigindo menos contrapartidas financeiras nos projetos de PPPs catarinenses.

(IV) acerca da possibilidade de incremento de receita:

Sendo os recursos advindos de alienação de bens imóveis novas receitas que entrarão no caixa do Estado, tal fato reduzirá significativamente o comprometimento das receitas anuais, já alocados em alguma dotação orçamentária, para fins a prestação de garantias. Preza-se, assim, pela gestão fiscal responsável e pela sábia utilização do recurso público.

(V) sobre a perspectiva de redução e racionalização dos gastos:

Aclara-se que esse conjunto de alterações se mostra de extrema importância, uma vez que permite a adoção de ações de melhoria da gestão patrimonial e a promoção dos ajustes necessários ao ganho de eficiência na gestão do patrimônio Público. Por conseguinte, viabiliza a redução e racionalização dos gastos e incremento de receitas.

No que tange às proposições acessórias constantes às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos, decorrentes do acordo firmado pelo Colégio de Líderes das bancadas, aprovadas no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça, entendo que devem prosperar, em face da necessidade de adequação jurídica, bem como do relevado interesse público e social alusivo ao projeto 'Lar Legal'.



Da análise da adequação e compatibilidade orçamentária e financeira da matéria, uma vez que a proposta em exame cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Estado de Santa Catarina, visando, especialmente, possibilitar ao Estado a otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos públicos, julgo não haver impacto financeiro que obste (impossibilite) a sua tramitação.

Ante o exposto, com fulcro nos arts. 73, II e XII, e 144, II e III, do Regimento Interno deste Parlamento, votamos pela **ADMISSIBILIDADE** do prosseguimento da tramitação processual do **Projeto de Lei nº 0369.9/2021**, e, no mérito, pela sua **APROVAÇÃO, com as Emendas Aditiva e Supressiva acostadas às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos**.

2 – VOTO DA COMISSÃO DE TRABALHO, ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO (CTASP)

No que diz respeito ao mérito, tendo presentes as razões delineadas na retrocitada Exposição de Motivos e tudo o mais que consta dos autos, verifica-se que se tratam de medidas concernentes ao patrimônio público, especialmente no tocante à venda e permuta de bens imóveis do Estado, subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado e precedidas de avaliação e autorização legislativa.

Nesse sentido, os Secretários de Estado da Administração e da Fazenda esclarecem, na Exposição de Motivos encaminhada a este Parlamento, que a medida é resultado do trabalho realizado pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, tendente a otimizar a administração do patrimônio imobiliário e reduzir gastos com a manutenção de bens imóveis sem destinação específica.

A citada Comissão promoveu estudo sobre os critérios e processos relacionados às formas de aquisição, alienação e atribuição de uso de imóveis



públicos e a identificação de irregularidades, limitações e possíveis melhorias no sistema utilizado pelo Estado, que trouxeram à tona uma problemática factual: inúmeras inconsistências nos cadastros dos imóveis constantes no SIGEP e a necessidade de modernização dos instrumentos que viabilizam a gestão e o controle do acervo patrimonial do Estado.

Sob essa perspectiva, a proposta legislativa não evidencia contrariedade ao interesse público, uma vez que esse conjunto de alterações se mostra de extrema importância, pois permite a adoção de ações de melhoria da gestão patrimonial e a promoção dos ajustes necessários ao ganho de eficiência na gestão do patrimônio público.

Quanto às proposições acessórias constantes às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos, oriundas de acordo firmado pelo Colégio de Líderes das bancadas, aprovadas no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça, a meu juízo, devem ser acolhidas, pois, como revela aquele Relator, o projeto 'Lar Legal' constitui um instituto jurídico de regularização fundiária que alcança famílias carentes residentes em loteamentos clandestinos ou comunidades empobrecidas sem as condições financeiras de regularizar seus imóveis e, além disso, promovem a necessária adequação jurídica.

Assim sendo, resta evidenciado que a proposta em relevo é oportuna e conveniente, e, portanto, atende ao interesse público.

Ante o exposto, com fulcro nos arts. 80, XI, e 144, III, todos do Regimento Interno deste Parlamento, votamos pela **ADMISSIBILIDADE** do prosseguimento da tramitação processual do **Projeto de Lei nº 0369.9/2021**, e, no mérito, pela sua **APROVAÇÃO, com as Emendas Aditiva e Supressiva acostadas às páginas 1315 e 1320 dos autos eletrônicos**.

Sala das Comissões,



Deputado Marcos Vieira
Relator na Comissão de Finanças e Tributação

Deputado Volnei Weber
Relator na Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA
DO ESTADO DE SANTA CATARINA

COMISSÃO DE TRABALHO
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO



FOLHA DE VOTAÇÃO VIRTUAL

A COMISSÃO DE TRABALHO, ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO, nos termos dos artigos 146, 149 e 150 do Regimento Interno,

☒ aprovou ☒ unanimidade ☐ com emenda(s) ☐ aditiva(s) ☐ substitutiva global
☐ rejeitou ☐ maioria ☐ sem emenda(s) ☐ supressiva(s) ☐ modificativa(s)

RELATÓRIO do Senhor(a) Deputado(a) Volnei Weber, referente ao

Processo PL/0369.9/2021, constante da(s) folha(s) número(s) 1359-1368.

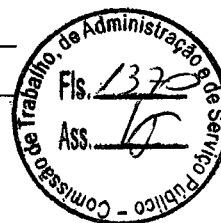
OBS.:

Parlamentar	Abstenção	Favorável	Contrário
Dep. Volnei Weber	☐	☒	☐
Dep. Fabiano da Luz	☐	☒	☐
Dep. Jair Miotto	☐	☒	☐
Dep. Julio Garcia	☐	☐	☐
Dep. Marcius Machado	☐	☒	☐
Dep. Moacir Sopelsa	☐	☒	☐
Dep. Nazareno Martins	☐	☒	☐
Dep. Paulinha <i>Substituída pelo Dep. Marcos Vieira</i>	☐	☒	☐
Dep. Sargento Lima	☐	☒	☐

Despacho: dê-se o prosseguimento regimental.

Reunião virtual ocorrida em 20/12/2021

Evandro Carlos dos Santos
Coordenador das Comissões
Matrícula 3748
Coordenadoria das Comissões



TERMO DE REMESSA

Tendo a Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, em sua reunião de 20 de dezembro de 2021, exarado Parecer FAVORÁVEL à(s) emenda(s) Aditiva(s), Supressiva(s) ao Processo Legislativo nº PL./0369.9/2021, referente ao seu campo temático, procede-se a remessa dos autos à Coordenadoria das Comissões para que se dê curso à tramitação do feito nos termos regimentais.

Sala da Comissão, 20 de dezembro de 2021

Pedro Squizatto Fernandes
Chefe de Secretaria