Página 300. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 300
Rub.

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).

Página 301. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 301
Rub.

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 inadaptado, 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=38anos

Vu=50anos

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 x 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:

Valor do imóvel = (Valor do Terreno + Valor da Benfeitoria) x FC

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

Valor do imóvel = (778.000,00 + 44.000,00) x 1,0

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

Página 302. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 302
Rub.

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:

Página 303. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 303
Rub.

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
	ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		ÍTENS 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

Página 304. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 304
Rub

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

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

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

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

9.2 ESPECIFICAÇÃO DA BENFEITORIA

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

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

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

Página 305. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 305
Rub.

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	4	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

Página 306. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 306
Rub

9.3 ENQUADRAMENTO DO LAUDO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estima dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da 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

Página 307. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 307
Rub.

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

Página 308. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 308
Rub

ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto 01 - Vista frontal

Foto 02 - Acesso a garagem

Foto 03 – Acesso ao interior da edificação

Página 309. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 309
Rub.

Foto 04 – Vista do andar superior

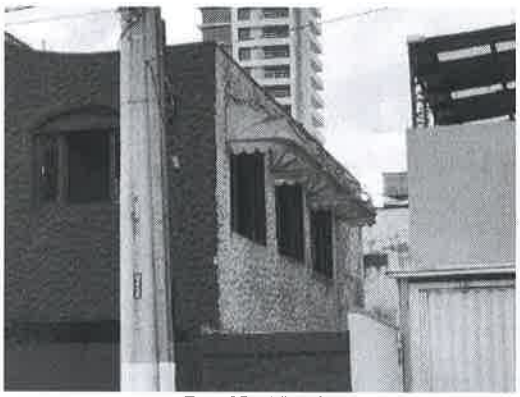


Foto 05 – Vista lateral

Foto 06 – Rua de acesso frontal

Página 310. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA D...
Fls. 310
Rub.

ANEXO II- DOCUMENTOS

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

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Livro Nº 1 - [illegible] Fls. 138

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 desmembramento 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 025.700.619-00.-
Registros anteriores nºs 11.547 e 13.301, fls. 299, 194 dos livros 3B e 3E.-
R-1-17791-Prot.24050 - 16.04.81.-Transmitentes: Gilberto Américo Meirinho e sua mulher Zenir Rebelo Meirinho, e Zani Cabral Rebelo e sua mulher Dilma A. De A. Rebelo.-Aquentes: Paulo Fernando De Atambuja Beamar, engenheiro civil e sua mulher Silvana Rebelo Meirinho Beamar do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Florianópolis-SC.-Adquirente: TELMO CESÁRIO PEREIRA, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, CPF. nº 309.384.499-13.-COMPRA E VENDA.-Escritura pública de 06.04.81, do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 32, fls. 015.-Valor:Cr$150.000,00.-Dou fé,
O Oficial.-

AV-2-17791-Prot.118386.- 28.08.95.- CONTRUÇÃO.- Faço a presente para constar que sobre o imóvel descrito na matrícula, foi edificado UMA CASA em alvenaria, com a área de 184,30m2, contando um pavimento, que tomou o nº 383 da Rua 400.- A documentação apresentada, inclui-se a CND de INSS nº 569.303, datada de 27.07.95, Série "F".- Dou fé.
O Oficial.-
0.5

ACN

Página 311. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

ASSESSORIA DE EXPEDIENTE
Fls 311
Rub.

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 158

R-3-17791-Prot.118387.- 28.06.95.- 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 impúbere, todos brasileiros, estudantes e residentes e domiciliados nesta cidade. Transmitente: Telmo Casarin Ferreira e s/mulher Rosilene Rebelo Meirinho Casarin Ferreira, brasileiro, do lar.- Escritura Pública datada de 17.11.94 do 1º Ofício de Notas desta cidade livro nº 107, fls. 151.- Valor: R$9.000,00.- Dou fé.
Oficial.-

R-4-17791-Prot.118387.- 28.06.95.- USUFRUTO VITALÍCIO.- Usufrutuário Mario Casarin Filho e s/mulher Eunice Helena Casarin, ambos brasileiros, inscritos no CPF nº 057 368 380-87, residentes e domiciliados nesta cidade.- Nu-Proprietários: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Cassio Casali Casarin.- Tudo Conforme Escritura de Público constante do R-3.- Dou fé.
Oficial.-

AV-5-17791-Prot.141166.- 08.06.98.- RENÚNCIA DE USUFRUTO VITALÍCIO.- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 11.05.98, do 2º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 145, 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 totalmente cancelado.- Tudo conforme referido instrumento Público.- Dou fé.
O Oficial.-

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-SSP-PR, residente e domiciliado nesta cidade,casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Ioni Coutinho Mazzotti.- Transmitentes: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Cassio Casali Casarin.- Tudo conforme Escritura Pública citada no R-5.- Valor: R$63.370,00.- Dou fé.
O Oficial.-

AV-7-17791, 22.03.2001.- PROT. 159702, em 08.03.2001.- segue Fls. 158A -

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 - RG REGISTRO GERAL Fls 146A

MATRÍCULA Nº 17791 - cont.1
ACRÉSCIMO: A requerimento da parte interessada, datado de 08.03.2000,averba-se um **ACRÉSCIMO** em alvenaria com área de 55,00m², totalizando uma área de **239,38m²**. Foram apresentados Habite-se nº 325/82 datado de 29.06.82 e Certidão nº 034/2001 de 20.02.01, expedidos pela municipalidade e CND-INSS nº 000729501-20021083 de 08.03.2001, arquivados.-
VALOR: R$13.770,00.- Oficial.-
R.C.

R-8-17791, 16.04.2001.- PROT. 160183, em 29.01.2001.-
COMPRA E VENDA: Escritura Pública Compra e Venda, 28.03.2001, 1º Ofício de Notas desta cidade, lv. 145, fls. 140 e v.-
Transmitentes: Angelo Mazzotti e s/mulher Maria Ioni Coutinho Mazzotti.-
ADQUIRENTE: **ORLANDINO LOCH**, brasileiro, comerciante, CPF-021.128.129-87, RG-2/R-153.542-SSP-SC, divorciado, residente na rua Tailândia, nº 173, bairro das Nações, nesta cidade.-
DIC nº 220-8.-
VALOR: R$70.000,00.-
O Oficial.-
R.A

R.9-17791, 15 de Outubro de 2001.
PERMUTA: Escritura Pública de 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.-

Página 312. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 312
Rub.

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.-

Imóvel: Terreno, com 255,00m², rua 400, 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 82.951.310/0001-56.-

- Certidão de Ônus -

Ônus: Revendo os livros e arquivos desta Serventia, certifico que nada consta com relação 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 inexistem registros de citações relativas a ações pubicam reais ou ações pessoais reipersecutórias, tampouco títulos contraditórios prenotados até esta data e horário.-

O referido é verdade, do que dou fé.-
Balneário Camboriú - SC, 19/06/2020 15:19:20.-
Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento ..... R$ 0,00
01 Certidão de ações - Isento ..... R$ 0,00
01 Certidão de Ônus - Isento ..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
Total: R$ 0,00
Impresso por Kevin

Certidão assinada digitalmente por ***Renato Leitão Anado, CPF 814.651.030-58, Escrevente.***-

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Vento
FTF92868-VU54
Confira os dados do ato em
selo.tjsc.jus.br

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Vento
FTF92869-9HRS
Confira os dados do ato em
selo.tjsc.jus.br

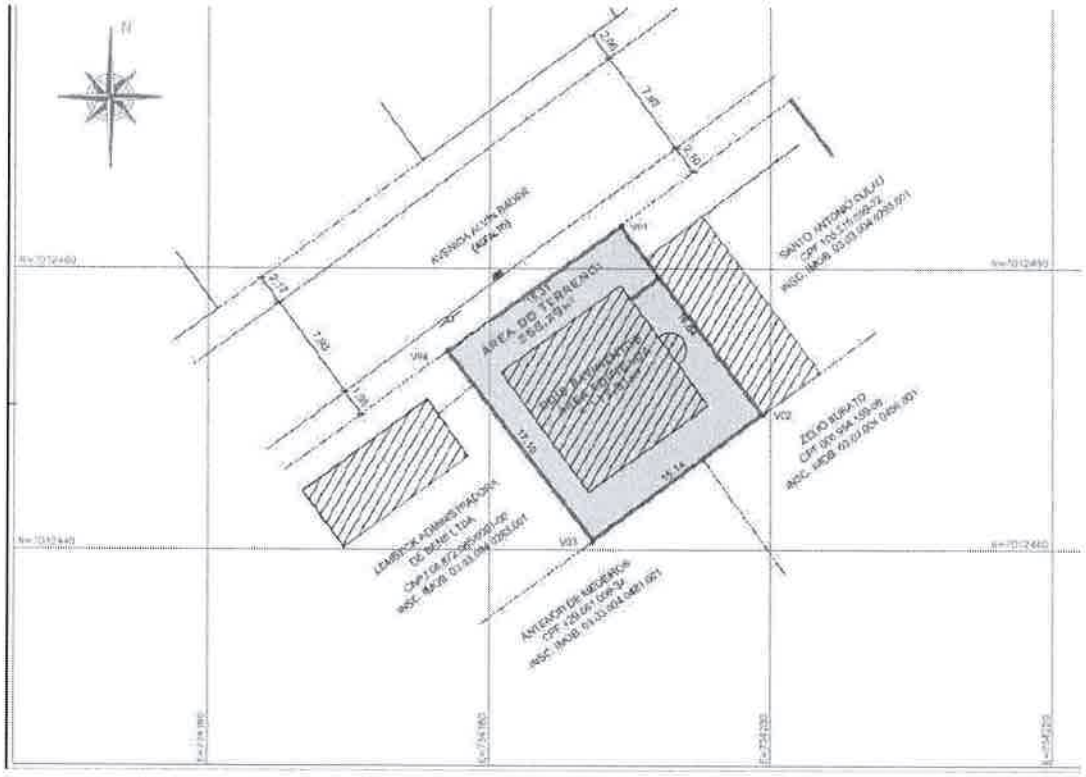
Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Vento
FTF92870-VEX0
Confira os dados do ato em
selo.tjsc.jus.br

Página 313. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA EXPEDIENTE
Fls 313
Rub

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

Planta de Geoprocessamento:



Página 314. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 314
Rub.

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	Brasilmóveis 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

Página 315. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EX
Fls 315
Rub

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	[x]abaixo de 5
2	[x]abaixo de 5
3	[ ]acima de 5
4	[x]abaixo de 5
5	[x]abaixo de 5
6	[ ]acima de 5
7	[x]abaixo de 5
8	[x]abaixo de 5
9	[ ]acima de 5
10	[x]abaixo de 5
11	[x]abaixo de 5
12	[x]abaixo de 5
13	[ ]acima de 5
14	[x]abaixo de 5
15	[x]abaixo de 5
16	[x]abaixo de 5
17	[x]abaixo de 5
18	[x]abaixo de 5
«19»	[x]abaixo de 5
20	[ ]acima de 5
21	[x]abaixo de 5
22	[x]abaixo de 5
23	[x]abaixo de 5

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

Modelo Adotado

Modelo Adotado	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
	0,9470	0,8795	52,0932	3 em 3	0	Sim

Página 316. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 316

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

Ln([Valor R$]) = b0 + b1*Ln([Área Privativa (m2)]) + b2*1/[Distância ao mar (m)] + b3*[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
Ln(Valor R$)	13,985	0,597	4,27%
Ln(Área Privativa (m2))	5,748	0,324	5,64%
1/Distância ao mar (m)	$1,589x10^{-3}$	$8,133x10^{-4}$	51,18%
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1	0,428	55,51%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

Distribuição das Variáveis

Página 317. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 317
Rub.

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

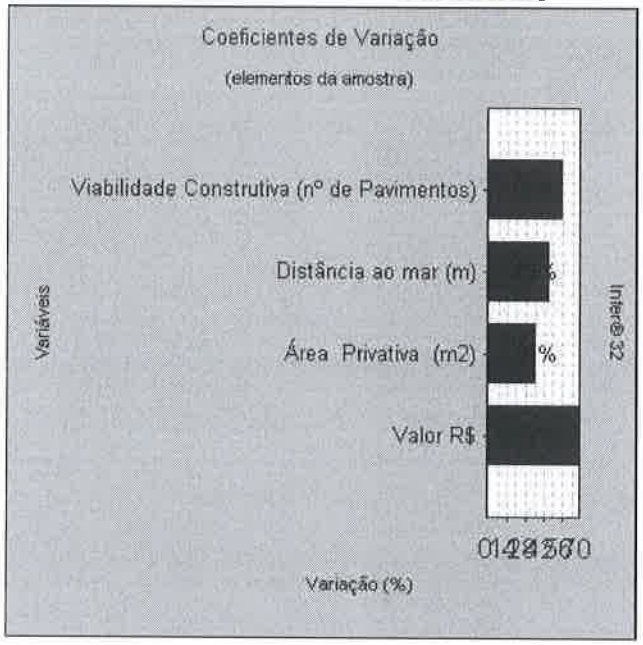
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo
Valor R$	1430909,09	$1,025x10^6$	500000,00	4500000,00
Área Privativa (m2)	330,82	115,244	187,00	545,00
Distância ao mar (m)	791,32	361,499	300,00	1440,00
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	0,772	0,428	0,000	1,000

Nome da Variável	Amplitude total	Coeficiente 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

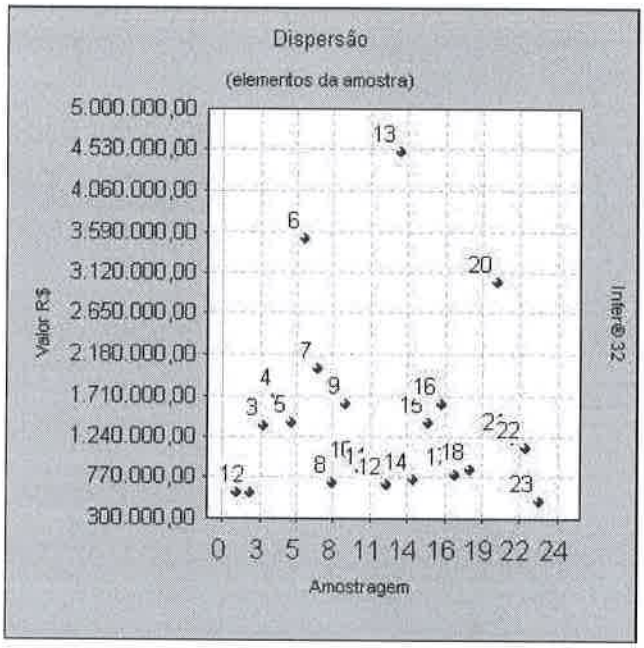
Distribuição das Variáveis não Transformadas

Página 318. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 318
Rub.



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

Página 319. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 319
Rub.

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

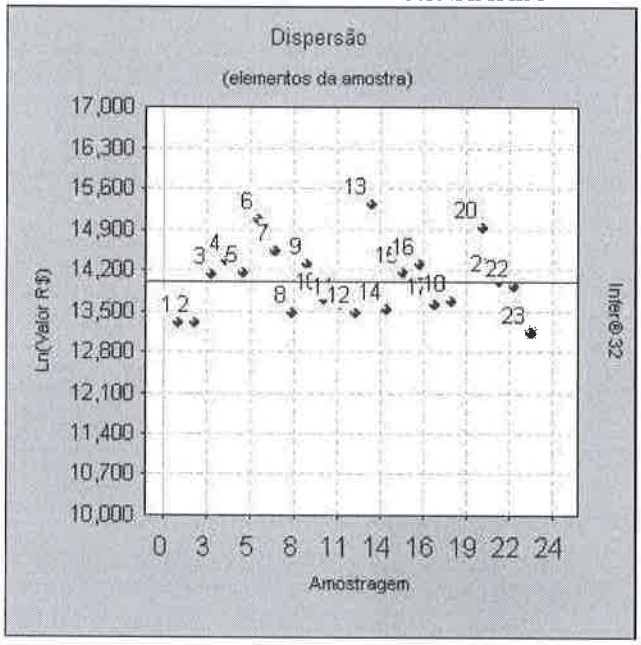


Tabela de valores estimados e observados

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 %

Página 320. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

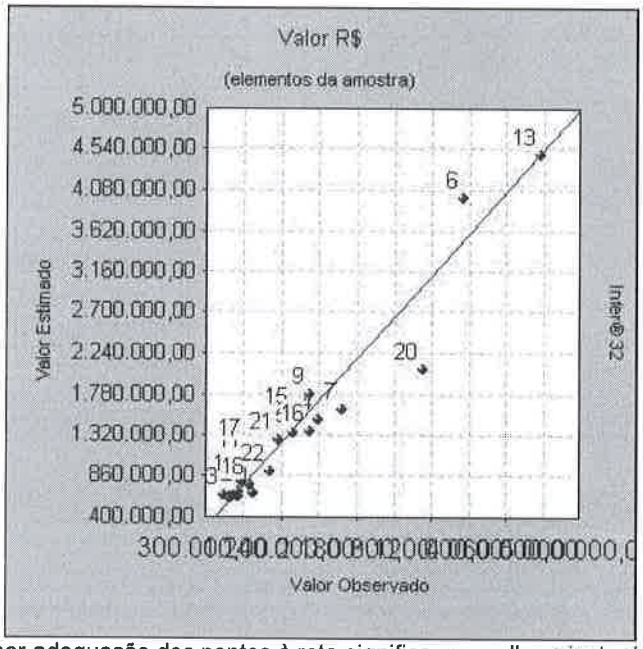
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 320
Rub.

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([Valor R$]) = 8,6532 + 0,8542 x Ln([Área Privativa (m2)]) + 430,29 /[Distância ao mar (m)] - 0,3387 x [Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor R$] = Exp(8,6532 + 0,8542 x Ln([Área Privativa (m2)]) + 430,29 /[Distância ao mar (m)] - 0,3387 x [Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Privativa (m2)	b1 = 0,854	0,164	0,635	1,073
Distância ao mar (m)	b2 = 430,286	60,213	350,178	510,393

Página 321. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 321
Rub.

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

Correlação do Modelo

Coeficiente 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 %)
Coeficiente de determinação (r^2) : 0,8967
Coeficiente r^2 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 $4,5x10^{-7}$%

Página 322. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 322
Rub.

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%)

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

Página 323. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 323
Rub.

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

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8620

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

Tabela de Resíduos

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

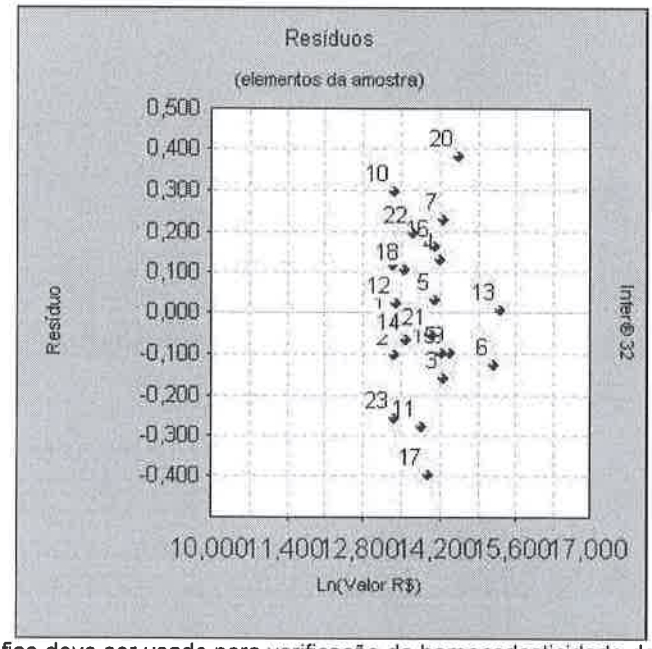
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	13,287	13,312	$-2,448x10^{-2}$	-0,118	-0,126	$5,992x10^{-4}$
2	13,287	13,391	-0,103	-0,499	-0,527	$1,071x10^{-2}$
3	14,115	14,275	-0,159	-0,770	-0,907	$2,549x10^{-2}$
4	14,346	14,217	0,129	0,622	0,830	$1,665x10^{-2}$
5	14,144	14,113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

Página 324. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 324
Rub.

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

Página 325. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 325
Rub.

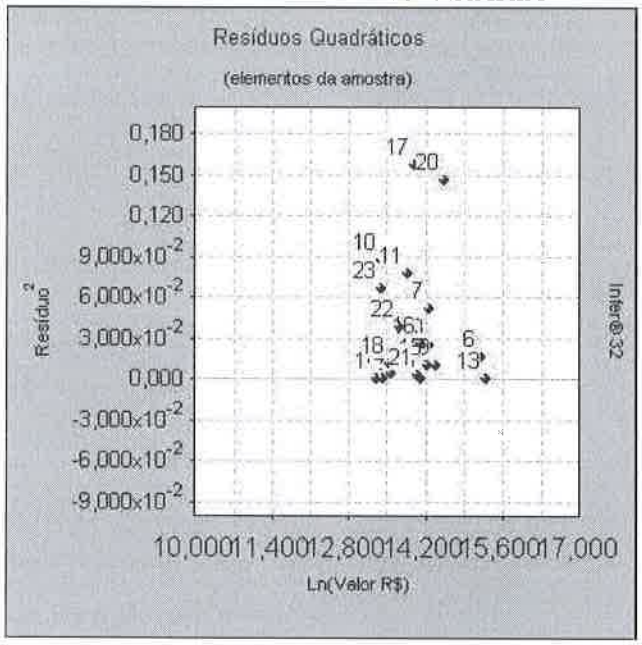


Tabela de Resíduos Deletados

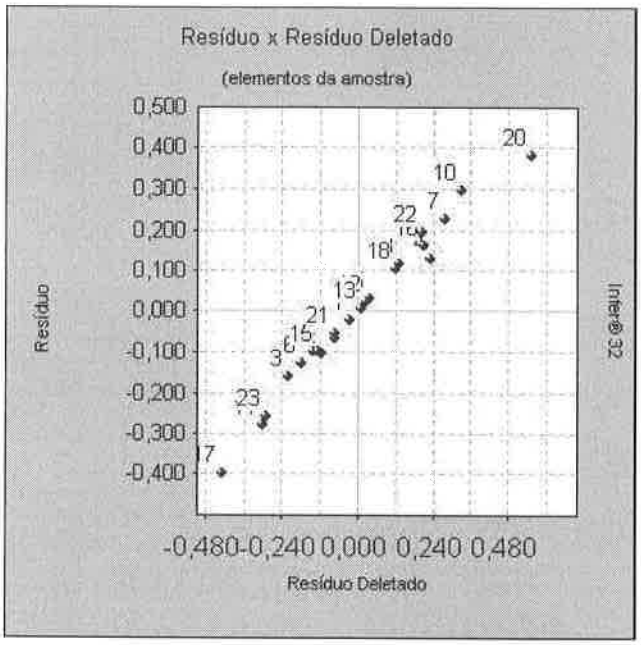
Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor R$]).

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

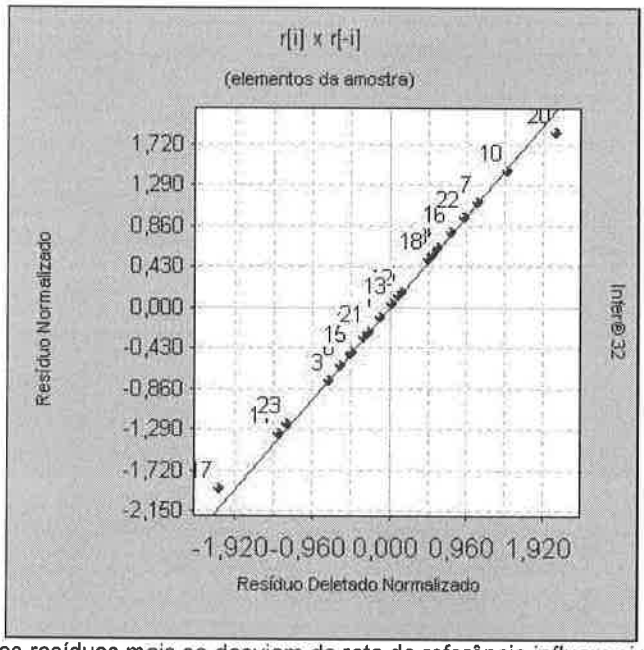
Resíduo x Resíduo Deletado

Página 326. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

FLS. 326



Resíduos Deletados Normalizados

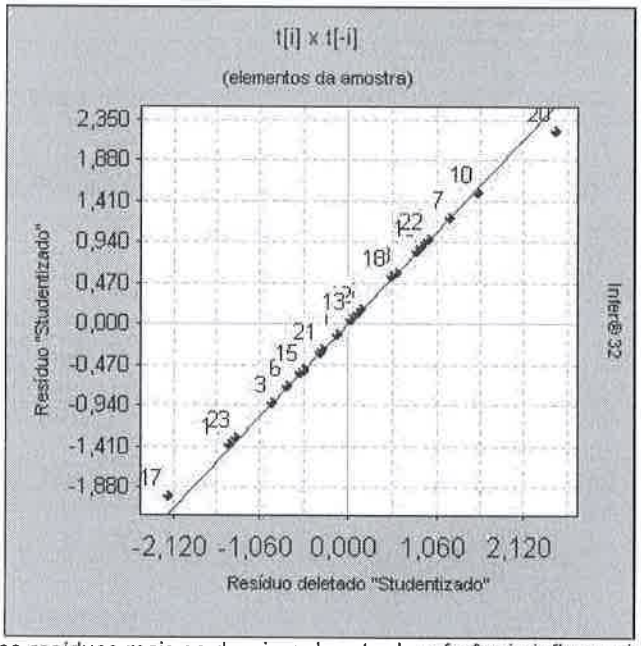


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados

Página 327. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 327
Rub.



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

Estatística dos Resíduos

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

Momentos Centrais

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

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

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Página 328. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

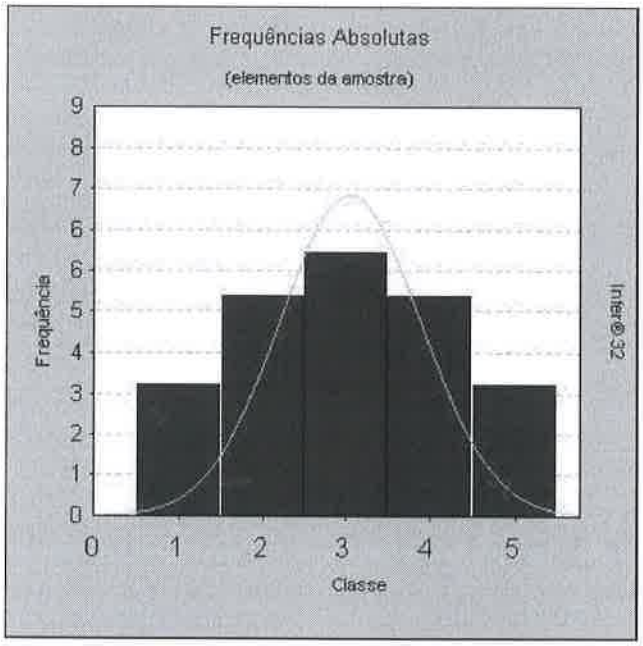
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 328
Rub.

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	$-8{,}491\times10^{-2}$	5	22,73	-0,118
3	$-8{,}491\times10^{-2}$	$7{,}072\times10^{-2}$	6	27,27	$-1{,}428\times10^{-2}$
4	$7{,}072\times10^{-2}$	0,226	5	22,73	0,140
5	0,226	0,382	3	13,64	0,301

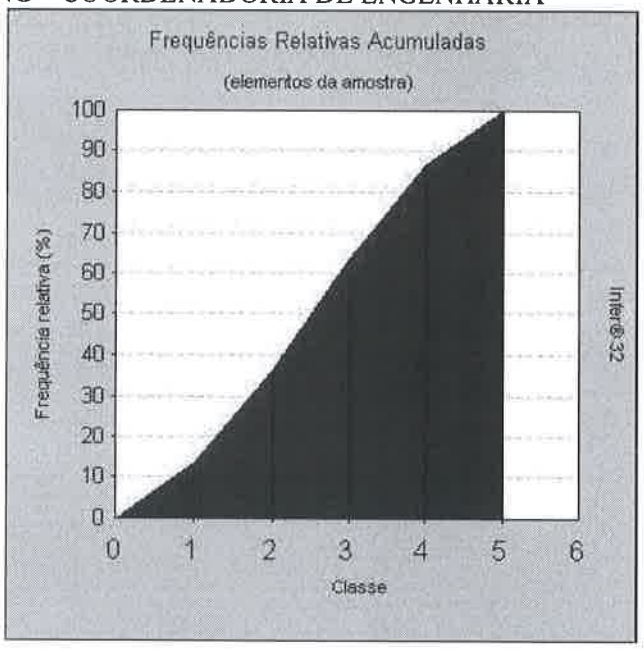
Histograma



Ogiva de Frequências

Página 329. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 329
Rub.



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor R$	Erro/Desvio Padrão(*)
19	$1{,}000 \times 10^{6}$	-2,832

Presença de Outliers

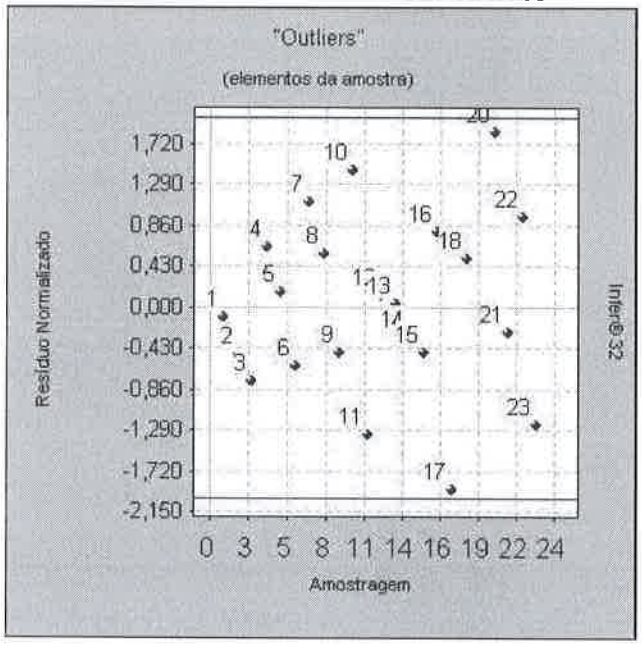
Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers

Página 330. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 330
Rub.



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	$5{,}762\times10^{-4}$	0,126	Sim
2	$8{,}158\times10^{-3}$	0,104	Sim
3	$8{,}022\times10^{-2}$	0,280	Sim
4	0,134	0,437	Sim
5	$1{,}293\times10^{-3}$	0,158	Sim
6	$4{,}910\times10^{-2}$	0,268	Sim
7	$8{,}680\times10^{-2}$	0,189	Sim
8	$1{,}137\times10^{-2}$	0,116	Sim
9	$3{,}186\times10^{-2}$	0,281	Sim
10	$6{,}688\times10^{-2}$	0,104	Sim
11	$3{,}261\times10^{-2}$	$6{,}337\times10^{-2}$	Sim
12	$3{,}566\times10^{-4}$	$9{,}748\times10^{-2}$	Sim
13	$2{,}114\times10^{-4}$	0,307	Sim
14	$2{,}303\times10^{-3}$	$7{,}436\times10^{-2}$	Sim
15	$2{,}139\times10^{-2}$	0,224	Sim
16	$6{,}199\times10^{-2}$	0,237	Sim
17	$8{,}094\times10^{-2}$	$7{,}574\times10^{-2}$	Sim
18	$9{,}896\times10^{-3}$	0,119	Sim
20	0,539	0,306	Sim
21	$8{,}278\times10^{-3}$	0,256	Sim
22	$1{,}493\times10^{-2}$	$5{,}982\times10^{-2}$	Sim
23	$5{,}221\times10^{-2}$	0,107	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando

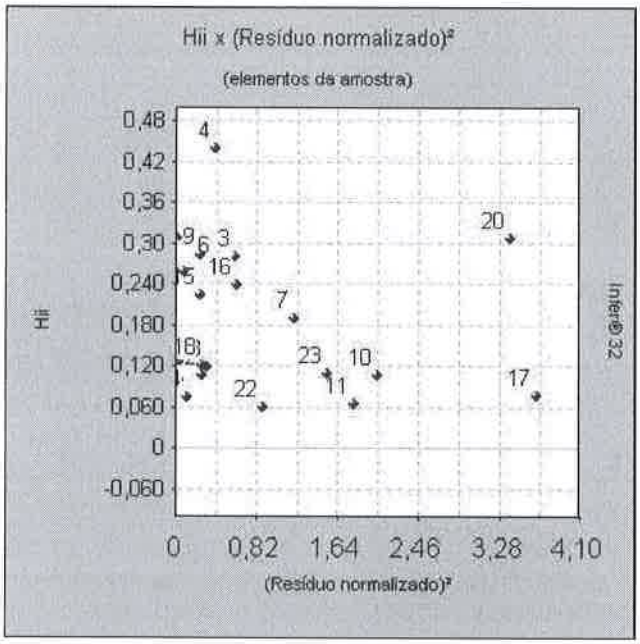
Página 331. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 331
Rub.

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	$8,426 \times 10^{-2}$	$3,880 \times 10^{-2}$

Página 332. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 332
Rub.

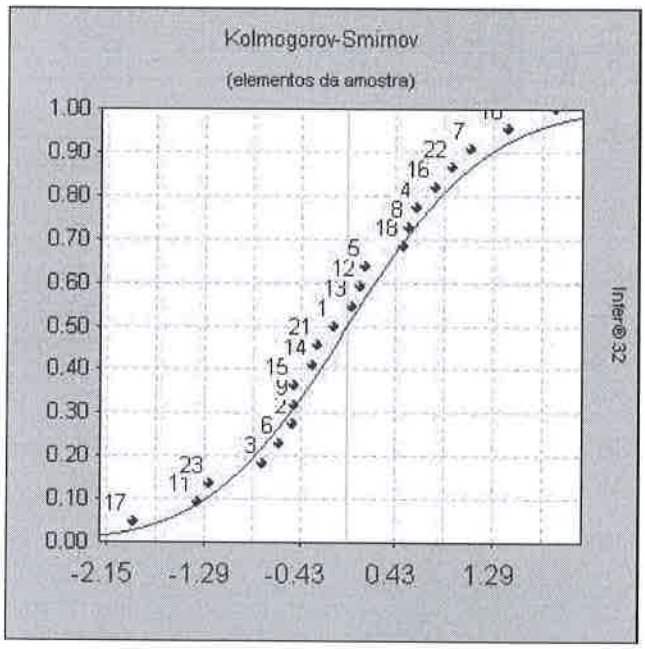
6	-0,129	0,2661	0,2273	$8,424x10^{-2}$	$3,879x10^{-2}$
2	-0,103	0,309	0,2727	$8,157x10^{-2}$	$3,612x10^{-2}$
9	-0,100	0,314	0,3182	$4,149x10^{-2}$	$3,954x10^{-3}$
15	$-9,940x10^{-2}$	0,316	0,3636	$2,366x10^{-3}$	$4,782x10^{-2}$
14	$-6,755x10^{-2}$	0,372	0,4091	$8,652x10^{-3}$	$3,680x10^{-2}$
21	$-5,533x10^{-2}$	0,395	0,4545	$1,431x10^{-2}$	$5,976x10^{-2}$
1	$-2,448x10^{-2}$	0,453	0,5000	$1,537x10^{-3}$	$4,699x10^{-2}$
13	$7,527x10^{-3}$	0,514	0,5455	$1,448x10^{-2}$	$3,097x10^{-2}$
12	$2,263x10^{-2}$	0,543	0,5909	$1,983x10^{-3}$	$4,743x10^{-2}$
5	$3,148x10^{-2}$	0,560	0,6364	$3,055x10^{-2}$	$7,601x10^{-2}$
18	0,105	0,694	0,6818	$5,741x10^{-2}$	$1,195x10^{-2}$
8	0,114	0,709	0,7273	$2,744x10^{-2}$	$1,800x10^{-2}$
4	0,129	0,733	0,7727	$5,902x10^{-3}$	$3,955x10^{-2}$
16	0,161	0,782	0,8182	$9,206x10^{-3}$	$3,624x10^{-2}$
22	0,194	0,826	0,8636	$8,068x10^{-3}$	$3,738x10^{-2}$
7	0,227	0,864	0,9091	$4,905x10^{-5}$	$4,540x10^{-2}$
10	0,296	0,924	0,9545	$1,441x10^{-2}$	$3,104x10^{-2}$
20	0,382	0,967	1,0000	$1,274x10^{-2}$	$3,270x10^{-2}$

Maior diferença obtida : $8,426x10^{-2}$
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



Página 333. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 333
Rub

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%)

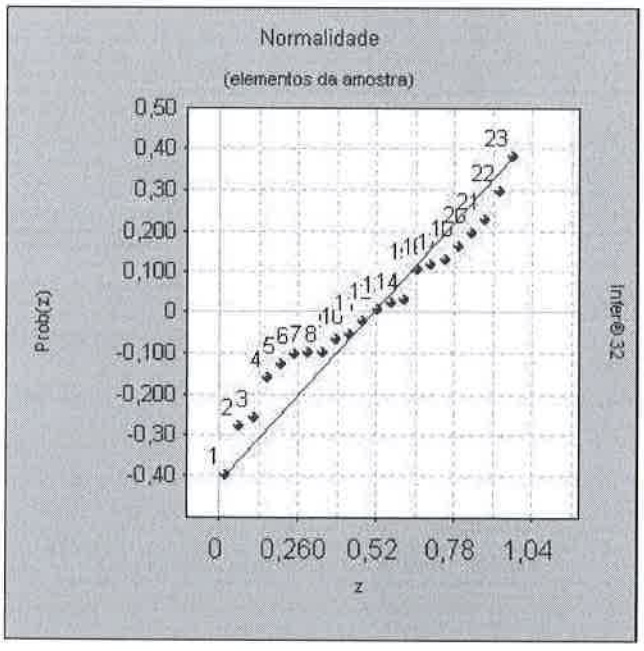
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

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%)

Página 334. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 334
Rub.

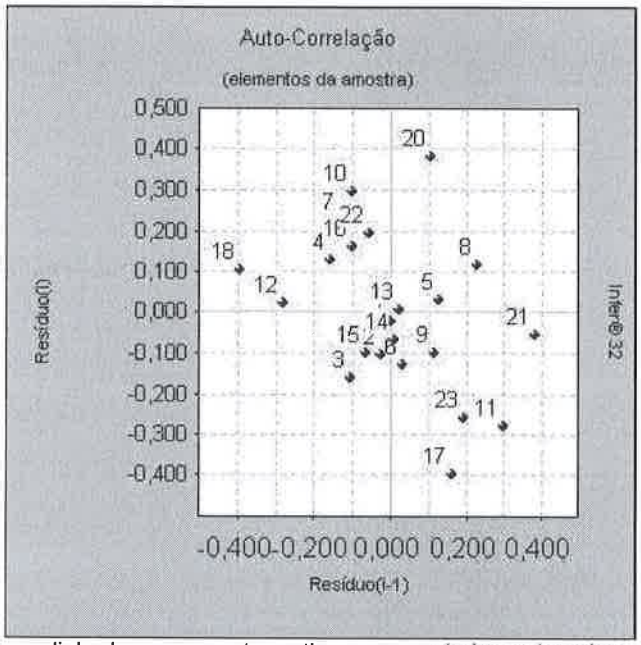
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,12
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,88

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



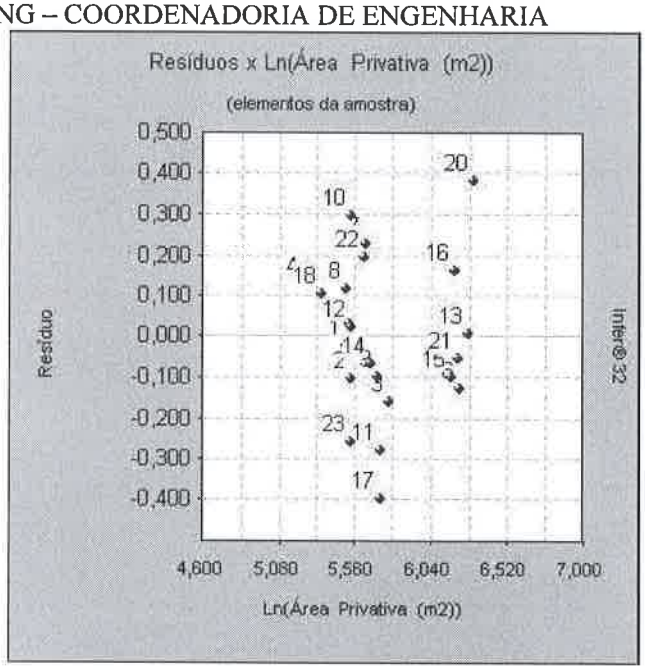
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

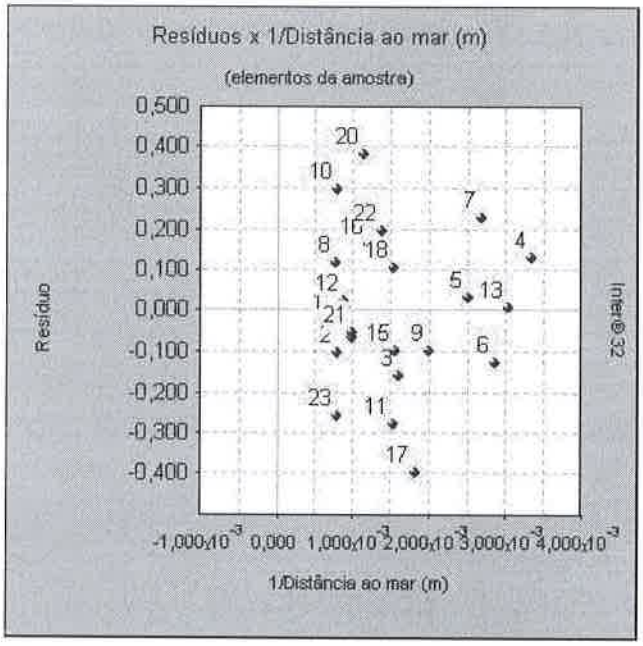
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

Página 335. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 335
Rub.

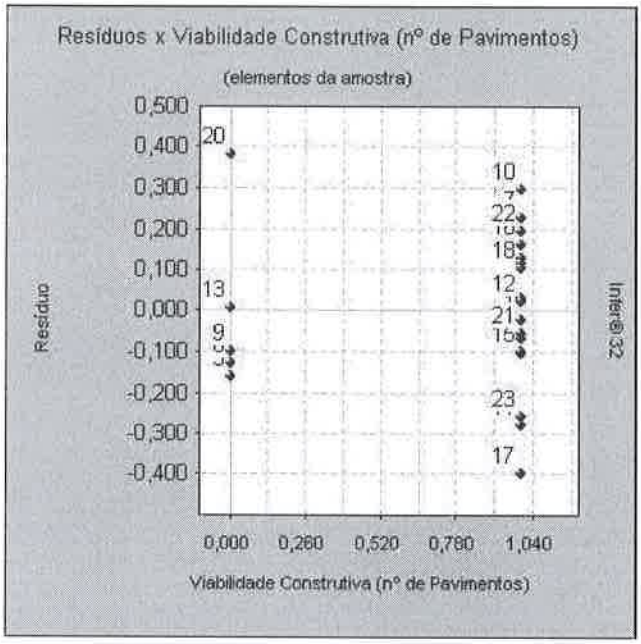




Página 336. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 336
Rub.

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



Estimativa x Amostra

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

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

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

Outras variáveis não usadas no modelo :

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

Estima-se Valor R$ = 778.317,51

O modelo utilizado foi :

[Valor R$] = Exp(8,6532 + 0,8542 x Ln([Área Privativa (m2)]) + 430,29 /[Distância ao mar (m)] -

Página 337. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 337
Rub.

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.

Página 338. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 338
Rub

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)	$-2,636 \times 10^5$	-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.

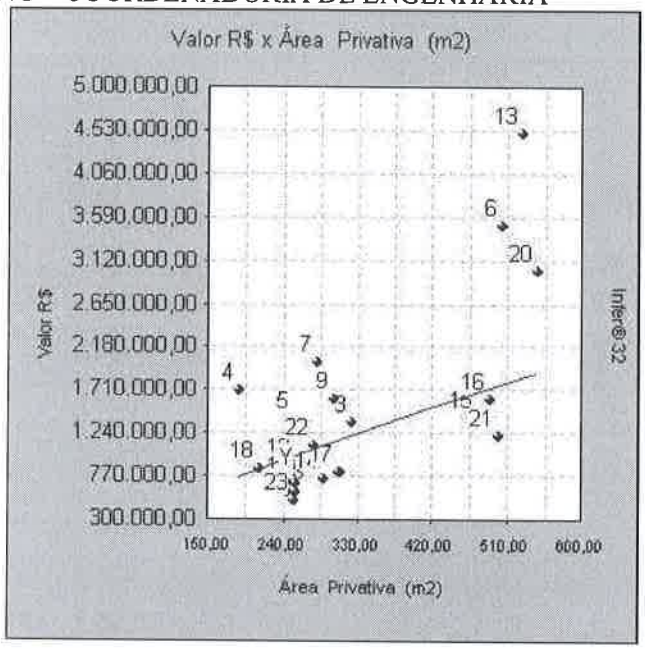
Gráficos da Regressão (2D)

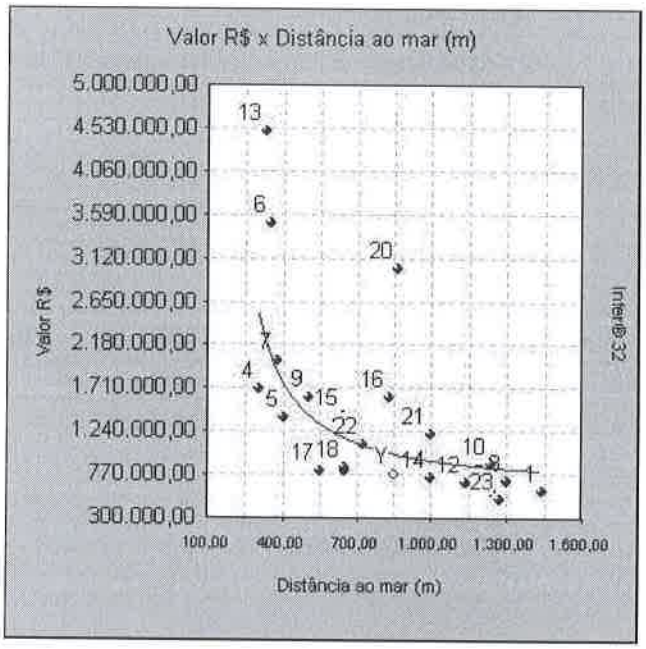
Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Privativa (m2) = 313,867
- Distância ao mar (m) = 629,271
- Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos) = 0,772

Página 339. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIÇÃO
Fls. 339
Rub.

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

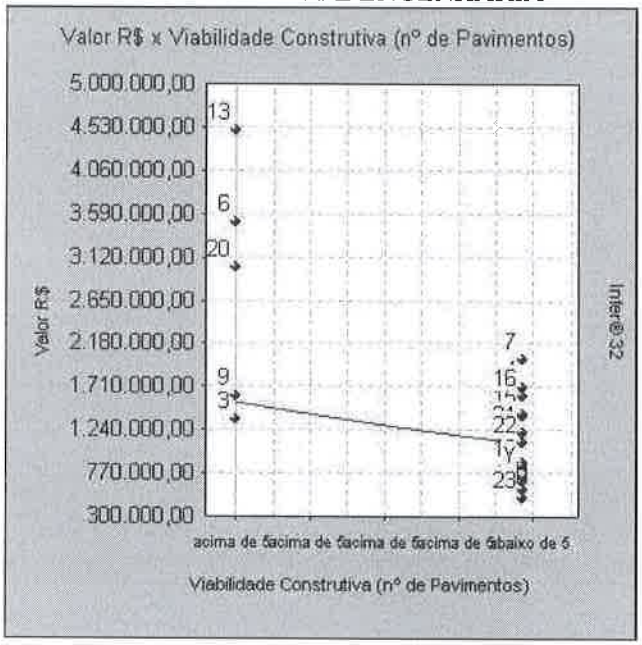




Página 340. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 340
Rub.

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



Página 341. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.
Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA, CPF: 11170720960

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 341
Rub.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - Bll — REGISTRO GERAL — Fls. 188

MATRÍCULA Nº 17791

16 de abril de 1981.-

Imóvel: UM TERRENO situado na rua 400, nesta cidade, com a -/ área de 255,00m2, representado pelo lote nº 62 do desmembra-/ mento de um terreno dos vendedores, sem denominação especial-/ medindo 15,00m na frente, ao Norte, com a referida rua , com-/ igual metragem nos fundos, ao Sul, em terras de Luiz Zaguini;- estrema ao Leste, com o lote nº 63 e, ao Oeste, com o lote nº- 61, medindo em cada lateral 17,00m. Sem benfeitorias.-

Proprietários: GILBERTO AMÉRICO MEIRINHO, do comércio e sua -/ mulher ZENIR REBELO MEIRINHO, do lar, brasileiros, residentes- e domiciliados nesta cidade, CPF. nº 102.442.399-91 e ZANI CA-BRAL REBELO, bancário e sua mulher DILMA A. DE A. REBELO, do-/ lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Blumenau-SC, -/ CPF. nº 028.700.619-00.-

Registros anteriores nºs 11.847 e 13.301, fls. 299, 194 dos li-vros 3O 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,

O 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 o nº 383 do Rua 400.- A documen tação apresentada, inclui-se a CND do INSS nº 569.303, datada de 27.07.95, Série "F".- Dou fé.

Oficial.-

R.S

ACN

MARCO ANTONIO SCHROEDER
Registrador Titular
LUISA STEINER SCHROEDER
Registradora Substituta

Certidão valida por 30 dias
Rua 2550, 363, sala 03, centro, Balneario Camboriu SC 88330-388
Fone: +47 3263 9300 www.1ribe.com.br
Página 1 de 4

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA, CPF: 11170720960
Pág. 01 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.

Página 342. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.
Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 342
Rub.

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. Transmitente: Telmo Cesário Pereira e s/mulher Rosilene Rebelo Meirinho Cesário Pereira, brasileiros, do lar.- Escritura Pública datada de 17.11.94 do 1º Ofício de Notas desta cidade livro nº 107, fls. 151.- Valor: R$9.000,00.- Dou fé,
o Oficial.-

----------R.S.

R-4-17791-Prot.118387.- 28.08.95.- USUFRUTO VITALICIO.- Usufrutuários Mário 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,
o 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.- Transmitentes: 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 -

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960
Pág. 02 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.

Página 343. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.
Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Fls. 343
Rub.

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.-
----------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.-
----------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.-

MARCO ANTONIO SCHROEDER
Registrador Titular
LUISA STEINER SCHROEDER
Registradora Substituta

Certidão válida por 30 dias
Rua 2550, 363, sala 03, centro, Balneário Camboriú SC 88330-388
Fone: (47) 3263 0300 www.1ribc.com.br
Página 3 de 4

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960
Pág. 03 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.

Página 344. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021. IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

1º | REGISTRO DE IMÓVEIS | BALNEÁRIO CAMBORIÚ

CORREGEDORIA DE EXPEDIENTE Fls 344 Rub.

- 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

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FXD26846-893O
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

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.

MARCO ANTONIO SCHROEDER
Registrador Titular
LUISA STEINER SCHROEDER
Registradora Substituta

Página 345. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **A5R121JQ**

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 345
Rub.

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3Ml8yMDIwX0E1UjEyMUpR 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.

Página 346. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 346
Rub.

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 IMOBILIARIA:
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

Página 347. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.
Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 347
Rub.

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.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FEX21870-ZESM
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

[ ] 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

Página 348. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.
Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES, CPF: 07156321919

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 348
Rub.

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

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FEX21869-T7ON
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

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

Página 349. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES, CPF: 07156321919 em 06/12/2021 16:55:32 - Inserido ao Processo 06/12/2021 16:55:32 - Inserido ao Processo 06/12/2021 16:55:32 - Inserido ao Processo

Página 350. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 350
Rub.

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

Página 351. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 351
Rub.

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.

Página 352. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 352
Rub.

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 2°. 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

Página 353. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 353
Rub.

VTN = Vu x 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 R$	VALOR DO TERRENO 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

4-11

Página 354. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 354
Rub.

I. ANEXOS:

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBRA

ANEXO II- Imagem Google Earth - LOCALIZAÇÃO;

ANEXO III FOTOS - ESCOLA – LINHA GRAMADO – SEARA

Página 355. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 355
Rub.

Variáveis Estudadas:

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

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

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

Preços - R$ / ha

Município	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
Terra de terceira (alta declividade)	10.000,00	15.000,00	25.000,00
Terra de Várzea Sistematizada	60.000,00	90.000,00	120.000,00
Terra para servidão florestal (reserva legal)	7.000,00	10.000,00	15.000,00
Serra			
Terra de primeira	24.793,00	30.007,50	37.190,00
Terra de Segunda	14.483,00	17.552,00	20.661,00
Terra para servidão florestal (reserva legal)	2.892,00	5.475,00	8.264,00
Serra Alta			
Terra de primeira	30.000,00	44.000,00	55.000,00
Terra de Segunda	15.000,00	21.000,00	25.000,00
Terra para servidão florestal (reserva legal)	6.000,00	7.500,00	10.000,00
Siderópolis			
Terra de primeira	11.700,00	16.583,33	19.590,00
Terra de Segunda	6.300,00	9.216,67	11.800,00
Terra de terceira (alta declividade)	3.350,00	4.076,67	5.200,00
Terra de Várzea Não Sistematizada	25.790,00	29.256,67	33.340,00
Terra de Várzea Sistematizada	34.650,00	40.826,67	43.980,00
Terra para servidão florestal (reserva legal)	2.990,00	3.873,33	4.870,00
Sombrio			
Terra de primeira	12.030,00	16.890,00	20.260,00
Terra de Segunda	7.220,00	9.756,33	13.290,00
Terra de terceira (alta declividade)	3.490,00	4.163,33	5.460,00
Terra de Várzea Não Sistematizada	24.480,00	29.570,00	34.770,00
Terra de Várzea Sistematizada	34.850,00	40.133,33	44.440,00

6-11

Página 356. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 356
Rub.

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBRA

ORÇAMENTO DE CUSTO / ORÇAMENTO DE OBRAS

CÓDIGO:CAL

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: 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.

AMBIENTE: CAL -Projetos-padrão Comerciais CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

SOLICITANTE **Estado de Sta. Catarina**

OBRA: **ESCOLA**

Pesquisa https://sinduscon-fpolis.org.br/tabelas-cub/

DATA: 26-nov CUB-SC desonerado (set/2020) R$ 2.104,66 /m2

EVOLUÇÃO FÍSICA DOS SERVIÇOS

Local	área (m2)
Térreo	618,19
área total construída(m2)	618,19
TERRENO (M2)	10.000,00

Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
1.	1,0	**SERVIÇOS INICIAIS**						
		TOTAL				**142.273,07**	11,18	12,15
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
2,0	2,0	**INFRA-ESTRUTURA**						
		TOTAL				**141.687,59**	28,53	12,10
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
3,0	3,0	**SUPRA-ESTRUTURA**						
		TOTAL				**347.076,04**	1,33	29,64
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
4,0	4,0	**ALVENARIAS**						
						36.534,32	100,00	3,12
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
5,0	5,0	**COBERTURA**						
						147.191,15	99,99	12,57
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
6,0	6,0	**IMPERMEABILIZAÇÃO**						
						18.267,16	100,00	1,56
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
7,0	7,0	**ESQUADRIAS**						
						22.131,37	104,00	1,89
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
8,0	8,0	**PAVIMENTAÇÃO**						
						46.721,77	55,54	3,99
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
9,0	9,0	**REVESTIMENTOS**						
						87.003,20	100,00	7,43
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
10,0	10,0	**INSTALAÇÃO HIDRO-SANITÁRIA**						
						27.400,74	100,00	2,34
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
11,0	11,0	**INSTALAÇÃO ELETRICA/TELEFÔNICA**						
						26.229,77	100,00	2,24
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
12,0	12,0	**VIDROS**						
						5.854,86	91,90	0,50
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
13,0	13,0	**PINTURA (SINALIZAÇÃO)**						
						75.410,58	100,00	6,44
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
14,0	14,0	**INSTALAÇÃO PREV.E CONTRA INCÊNDIO**						
						2.107,75	100,00	0,18
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
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		0,05
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
16,0	17,0	Outros detalhes (PAISAGISTICO, INSS (3,4%), HABITE-SE, SINALIZAÇÃO, CERCAS E GRADES, PORTÕES...)				**44.496,93**		3,80

RESUMO:

		R$	% Vlr
1.	SERVIÇOS INICIAIS	142.273,07	12,15
2.	INFRA-ESTRTURA	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 (PAISAGISTICO, 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

7-11

Página 357. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 357
Rub.

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:

(A)	Novo,
(B)	Entre novo e regular,
(C)	Regular,
(D)	Entre regular e reparo s simples,
(E)	Reparos simples,
(F)	Entre reparos simples e importantes,
(G)	Reparos importantes e
(H)	Entre reparos importantes e sem valor,

Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA (X) do imóvel avaliando:

Apartamentos	60	anos
Bancos	70	anos
Casa de Alvenaria	65	anos
Casas de Madeira	45	anos
Hoteis	50	anos
Lojas/Galpão	70	anos
Teatros	50	anos
Armazens	75	anos

VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF): Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição 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$)	Tab. Ross-Heidecke K	d=(100-K)/100	Vo=Vxd	VCF	VALOR DA CONSTRUÇÃO R$
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**

8-11

Página 358. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 358
5
RUBRICA

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

9-11

Página 359. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 359
RUBRICA

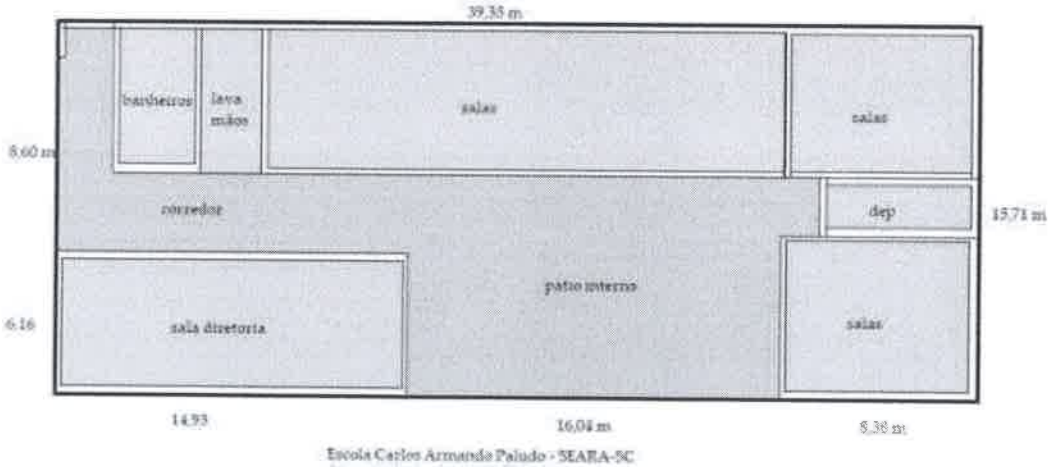
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Gerência de Bens Imóveis
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV

IMAGEM GOOGLE EARTH – IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

IMAGEM GOOGLE EARTH

CROQUI



Página 360. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 360
RUBRICA

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

Página 361. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 361
Rub

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

Página 362. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 362
Rub.

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

Página 363. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 363
Rub.

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

Página 364. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 364
Rub.

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:

Página 365. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 365
Rub.

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

Página 366. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

366

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, §1°da Lei n°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:

Vt = Vu x A

Onde:

Vt = Valor do Terreno

Vu = Valor Unitário

A = Área

Vt = 8,00 R$/m² x 2500,00 m²

Vt = R$ 20.000,00

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

Página 367. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 367
Rub.

8) ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO III – Croqui Terreno.

ANAEXO III – Lei Estadual e Ficha de Trasncrição.

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

Página 368. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 368
Rub

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

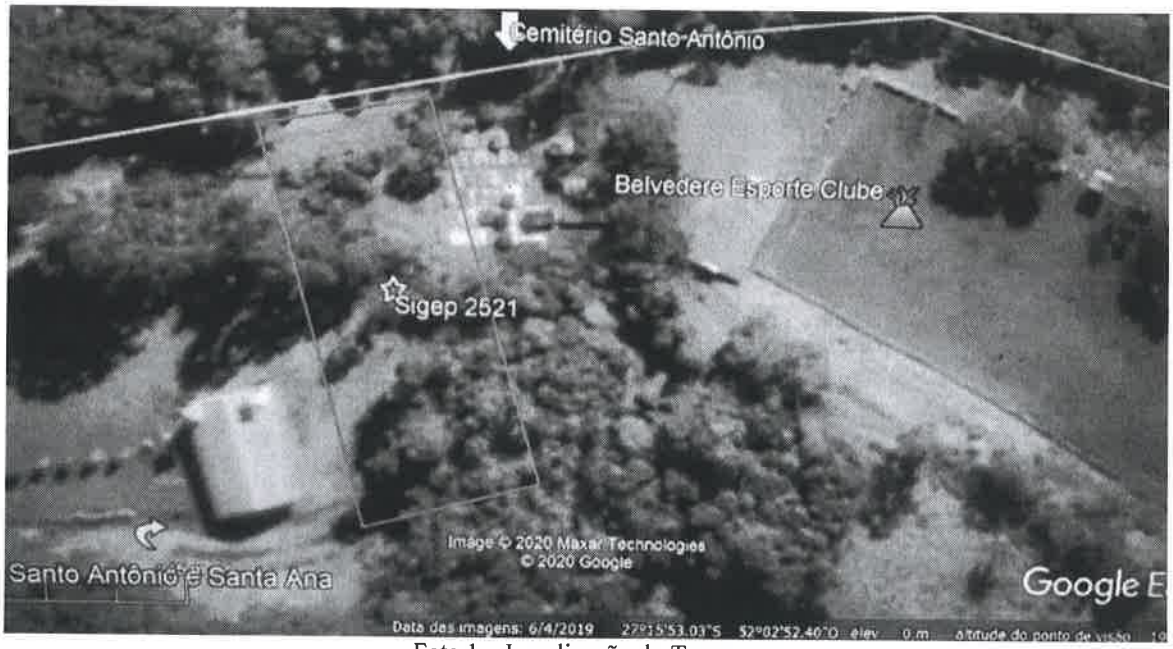


Foto 1 – Localização do Terreno

Foto 2 – Testada do imóvel avaliando.

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

Página 369. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

ASSESSORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 369
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

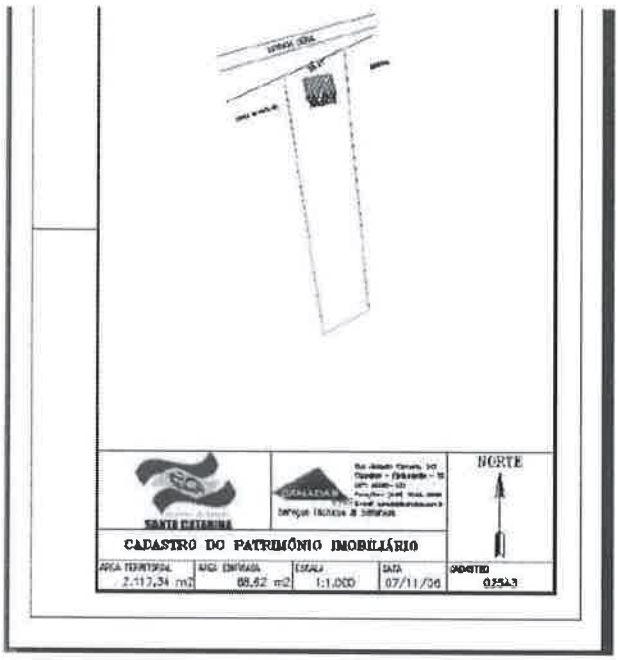
Diretoria de Gestão Patrimonial

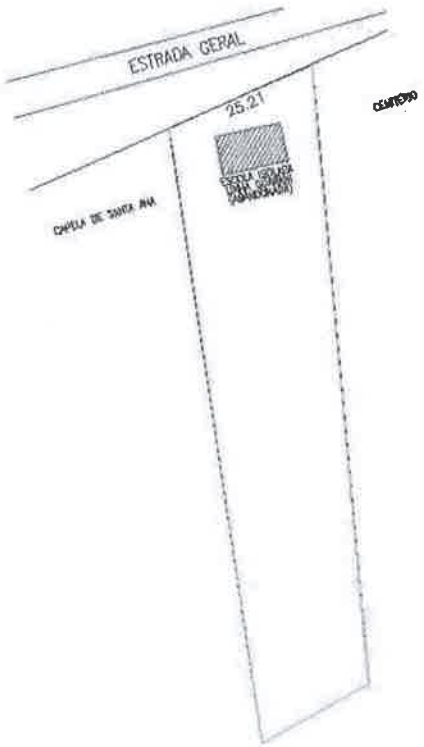
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO II – CROQUI DO TERRENO





Página 370. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 370
Rub.

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

Página 371. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 371
Rub.

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 Morais Branco, no povoado Planalto, distrito da sede do município de Concórdia, confrontando o lote n. 90, com 800 m2, ao norte com o lote n. 16, ao sul com a rua Borges de Medeiros, a leste com o lote n. 92 e ao oeste com o lote n. 88. O lote n. 92, com 800 m2 confrontando ao norte com o lote n. 14, ao sul com a rua Borges de Medeiros, a leste com a rua Vinte e Quatro de Outubro e a oeste com o lote n. 90;

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

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

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

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

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

Página 372. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 372
Rub.

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

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

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

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

Art. 2º Fica a Fazenda do Estado autorizada, a receber, por doação, da Sociedade Escolar São Miguel do Rancho Grande, uma área de terras com 4.212 m2 (quatro mil duzentos e doze metros qundrados), 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

Página 373. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 373
Rub.

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

Documento Assinado Digitalmente por: EDUARDO SOARES - CPF: 04651528939

ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOARES
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 826, Ed. Office Concórdia, Sala 02, Centro, Concórdia/SC
Fone: (49) 3442-3555 / (49) 3444-6446 / (49) 99125-1559
E-mail: 1roconcordia@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. 26 sob nº. 25.508 encontrei o registro do seguinte teor: Parte do lote urbano nº 1, com a área de 738 m²; lote urbano nº 2, com a área de 2.500 m², lote urbano nº 3, com a área de 1.250; 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 ara 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 2146, 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 L° 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 Suruvy; 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 area de 800,00 m² cada um, num total de 1.600,00 m², sito a Rua Heliodoro de Morais 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 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

Documento Assinado Digitalmente por: EDUARDO SOARES - CPF: 04651528939

Página 374. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 374
Rub.

ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 908, Ed. Office Concórdia, Sala 03, Centro, Concórdia/SC
Fone: (49) 3442-2580 / (49) 3444 6446 / (49) 99129-1659
E-mail: 1riconcordia@gmail.com

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI:CPF:08815192839

TITULO: Escritura pública de Doação, lavrada pelo escrevente juramentado do Tabelião desta cidade, Sr. Carlos Arlindo Hermes, as fls. 63 a 68 do L° n° 100, em 8 de julho de 1957.

VALOR: Nihil.

AVERBAÇÕES: Doou parte dos lotes n's 1 e 2 da quadra "J", com a área de 385m² desta cidade de Concórdia. Registro n° 25.632, fls. 65 do L° 3V. Em 18/10/57. Doou partes dos lotes urbanos n°s 1 e 2 com a área de 385m². Registro n° 31.032 as fls. 160 do L° n° 3 AC. Em 20/09/61. Cancelo a averbação supra descrita sob n° 31.032, as fls. 160, do livro 3AC, por ter sido feita por equívoco, sendo que a mesma área está registrada sob n° 25.632, fls. 65 do L° 3V, acima mencionada. Em 25/03/66. Conforme requerimento do Sr. Secretário do Egrégio Tribunal de Justiça, devidamente instruído com o Decreto n° 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 n° 01 com 347,25m² e n° 2 com 738,68 m², totalizando 1.085,93m². Dou fé. Em 05/03/87. A área de 1.085,93m² parte dos lotes n° 01 e 02, pertencente ao Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, foi Matriculado sob n° 8496, livro 2"AJ", do II° Ofício, em 23.09.87. Certifico que parte do lote rural n° 40, com área de 2.500,00m² pertencente ao Estado de Santa Catarina, foi matriculado sob n° 15.607 do L° 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 n° 316 com 10.000m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 18.637 no L° 2BA deste cartório. Em 10/01/03. Doou a parte do lote n°901 com a área de 2.300 m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 18.643 no L° 2BA deste cartório. Em 14.01.03. Doou parte do lote n° 2.314 com a área de 2.040,00m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 16.130 no L° 2BD do 2° ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a parte do lote n° 1.435 e 1.436 com 2.460,00m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 16.131 no L° 2BO do 2° ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a área de 2.500,00m² do lote n° 1.237 ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 16.132 no L° 2BO do 2° ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a área de 2.500,00m² do lote n° 2148 ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 16.140 no L° 2BQ do 2° Ofício. Em 20.01.03. Dou fé. Doou a área de 1.625,00m² do lote n° 171 ao Município de Alto Bela Vista. Matriculado sob n° 18.943 no L° 2 do 2° Ofício em 10.10.07. Dou fé. Em 31.10.07. (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.

Certidão da Transcrição 25/20
Impresso em: 13/05/2020 17:37:44

Página 3/4

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI:CPF:08815192839

Página 375. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 375
Rub.

ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 428, Ed. Office Concórdia, Sala 02
Centro, Concórdia/SC
Fone: (48) 3441-0588 / (49) 3444-9446 / (49) 99128-1659
E-mail: [illegible]@gmail.com

O referido é verdade e dou fé.

Concórdia - SC, 13 de Maio de 2020

Eduardo Somensi - Oficial Interventor
Guilherme Roberto Marinello - Substituto Legal
Gisele Guliani Merlo - Escrevente
Leandra Ebert Batista Albiero - Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO ..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI, CPF: 3665152[illegible]

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI, CPF: 3665152[illegible]

Certidão da Transcrição 2[illegible]
Impressa em: 13/05/2020 17:37:44

Página 4/4

Página 376. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

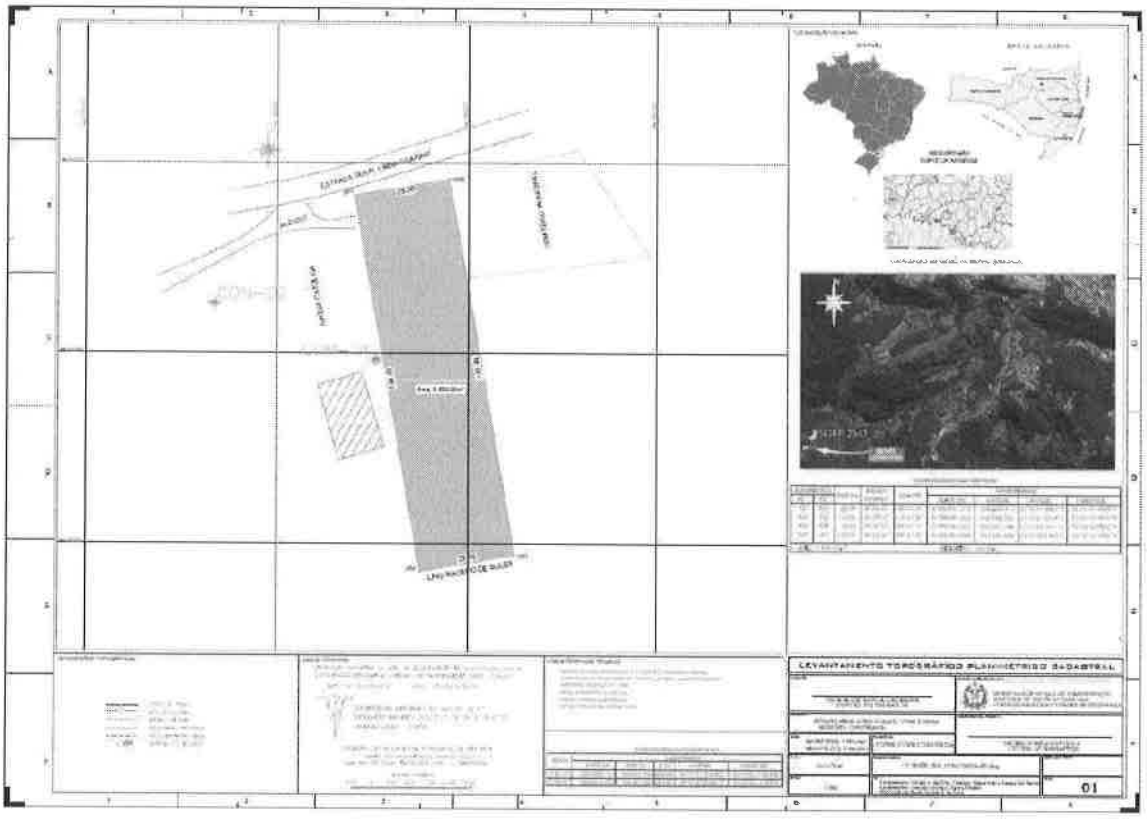
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 376
Rub.

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



Página 377. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 377
Rub.

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

Página 378. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.
Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950, CPF: 09903235950.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 378
Rub.

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, 10º 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.

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.
Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950, CPF: 09903235950

Página 379, Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.
Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950, CPF: 09903235950.

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

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 379
Rub.

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

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

Página 380. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIÇÃO
Fls. 380
Rub.

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 m²*
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).***

Página 381. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 381
Rub.

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. "*

Página 382. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 382
Rub.

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 aclive 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.

Página 383. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 383
Rub.

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

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

Página 384. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 384
Rub.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

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

a) Matrícula de nº 5.759 do Cartório Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis referente ao imóvel objeto do presente laudo, com data de 13 de maio de 2020;

b) Certidão Negativa de Débitos Municipais - CDN;

c) Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada na data de 28 de maio de 2020;

d) Verificação dos a 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 georreferênciamento.

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.

Página 385. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 385
Rub.

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, consequentemente 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.

Página 386. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 386
Rub.

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

Página 387. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 382
Rub.

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.

Página 388. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 388
Rub.

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.

Página 389. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 389
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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 3º 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.

Página 390. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 390
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 acrescidos 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%	Qtdade.	Custo
Custos Cartoriais	6.658.380,00	%	-	-	1%	R$ 66.583,80
Topografia	1.743,50	R$/1.000 m² área útil	R$ 2.026,99	R$ 2.432,39	32,05	R$ 77.958,04
Terraplenagem Leve	1.172,44	R$/1.000 m² área útil	R$ 1.361,79	R$ 1.634,15	32,05	R$ 52.374,44
Rede de água potável	6.716,40	R$/1.000 m² área útil	R$ 7.810,24	R$ 9.372,29	32,05	R$ 300.381,83
Rede de Esgoto	14.831,36	R$/1.000 m² área útil	R$ 17.247,42	R$ 20.696,90	32,05	R$ 663.335,77
Drenagem Pluviais galerias	6.189,74	R$/1.000 m² área útil	R$ 7.197,37	R$ 8.636,84	32,05	R$ 276.810,85
Drenagem Pluviais Guias e Sarjetas	4.998,50	R$/1.000 m² área útil	R$ 5.812,32	R$ 6.974,78	32,05	R$ 223.541,83
Pavimentação	13.652,95	R$/1.000 m² área útil	R$ 15.876,32	R$ 19.051,58	32,05	R$ 610.603,27
Rede de iluminação Pública	2.377,68	R$/1.000 m² área útil	R$ 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.

Página 391. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 391
Rub.

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 Costrução 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.

Página 392. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 392
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 Costrução 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$ -
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.

Página 393. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 393
Rub.

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		71
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 Costrução 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$ -
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.

Página 394. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 394
Rub.

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

Página 395. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

395

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:

Página 396. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 396
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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:

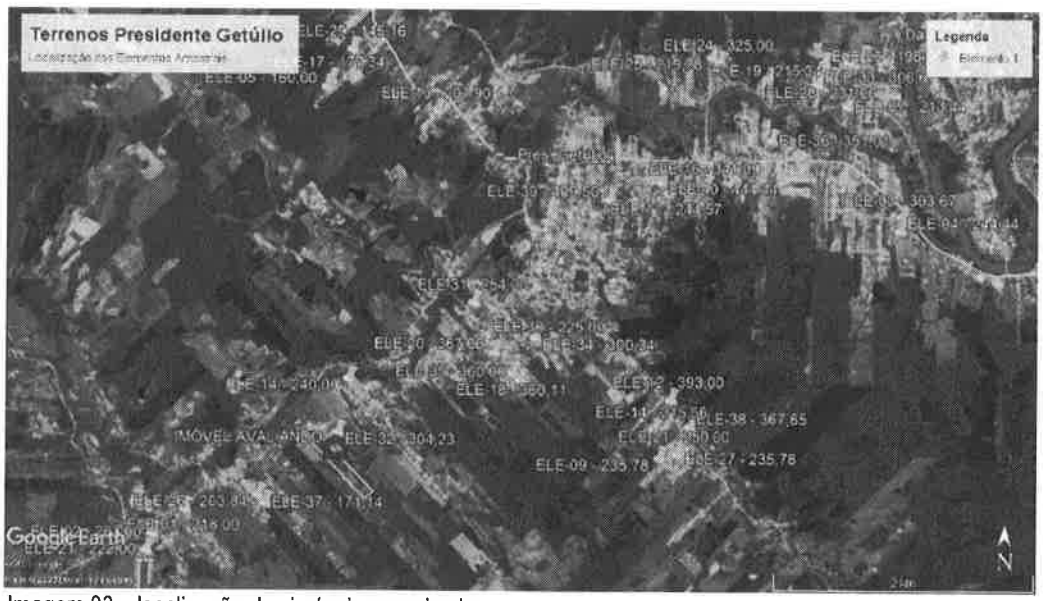


Imagem 03 – localização dos imóveis pesquisados.

Página 397. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 397
Rub.

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/[Valor Unitário (R$/m²)] = -1,2258x10-3 + 1,6072x10-6 x [Área Total] - 1,2323x10-3 x [Esquina] + 9,1899x10-4 x Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coeficiente	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.

Página 398. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 398
Rub.

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%

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

Variável	Coeficiente	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 ß diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Teste unicaudal - significância 10,00%

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

Variável	Coeficiente	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:

Página 399. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 399
Rub.

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.

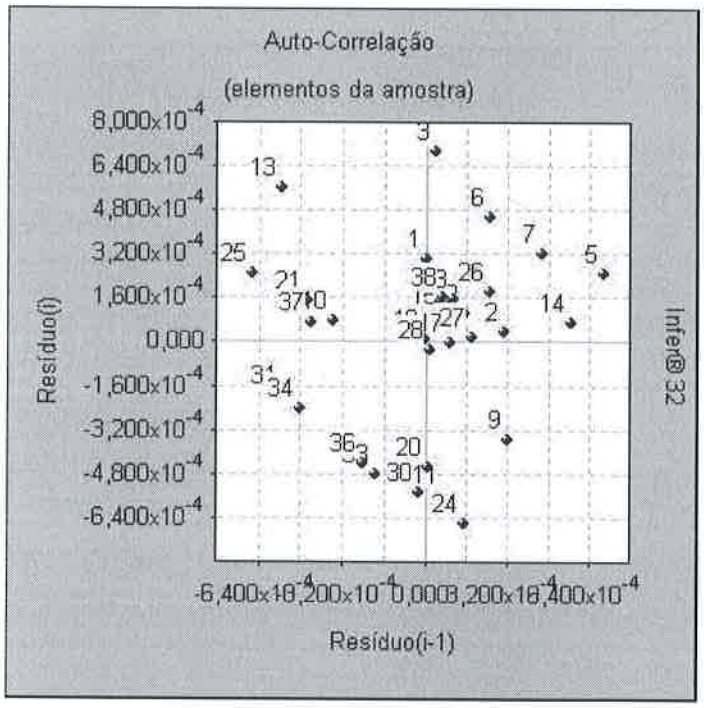


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

Página 400. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 400
Rub.

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:

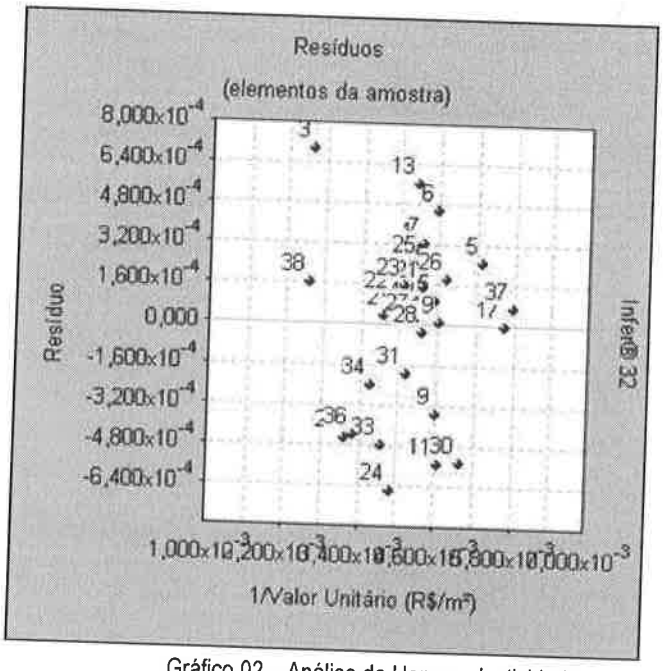


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade

Página 401. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 401
Rub.

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:

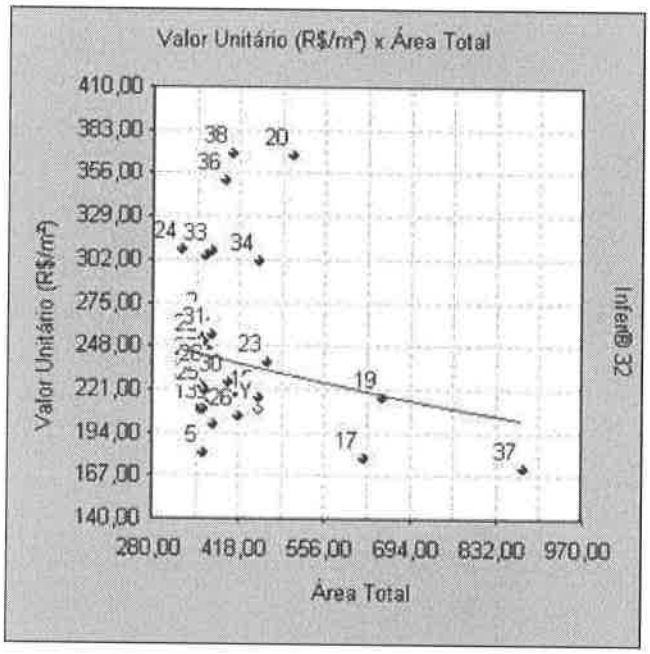


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área Total

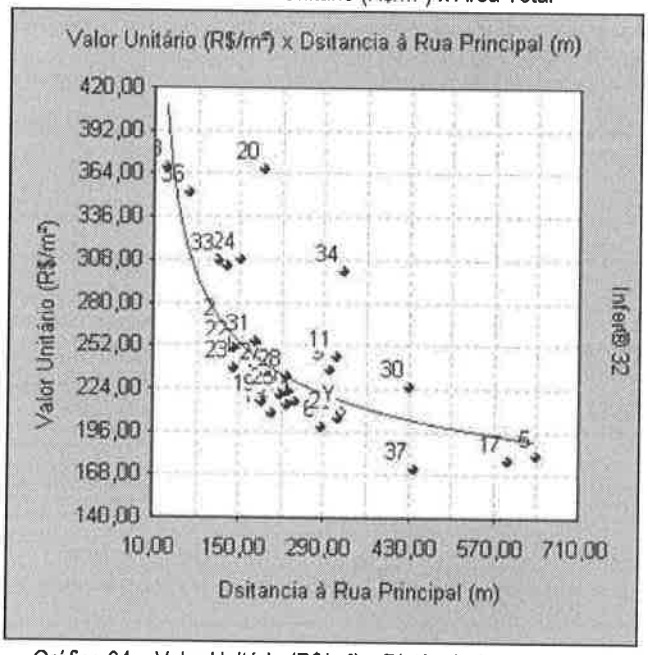


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância à rua principal

Página 402. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 402
Rub.

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:

Página 403. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 403
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 2,4,5,6		GRAU III

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

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

Página 404. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 404
Rub.

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.

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

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.

Página 405. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 405
Rub.

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

Página 406. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIÇÃO
Fls. 406
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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

Página 407. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 407
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.

Página 408. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 408
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.

Página 409. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 409
Rub.

ANEXO II – MATRÍCULAS, CERTIDÕES DE ÔNUS E REIPERSECUTÓRIAS

Documento Assinado Digitalmente por DELMAR ADAO ANGIOLETI:03076195934, CPF: 03076195934

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

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 impar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), 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 Polli, em 82,50 metros; do LADO DIREITO, ao Norte com terras de propriedade de Paulo Polli, em 386,00 metros e, do LADO ESQUERDO, ao Sul com terras de Ervino Cesa, em 626,11 metros; sem benfeitorias.
PROPRIETÁRIA: **DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC**, CNPJ 83.582.480/0001-99.
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 2-RG sob nº R-1/11.060 na data de 06 de abril de 1984, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, SC. Protocolo nº 13.974 de 07/07/2010.
Dou fé. Registrador Substituto:

R-3/5.759 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 030, 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 05.510.060/0001-09, com sede na rua Tenente Silveira, nº 162, 10º andar, bairro Centro, cidade de Florianópolis, SC, representada por Magno Vinicius Dias Andrade, conforme procuração lavrada no 4º Ofício de Notas e Protestos da cidade de Florianópolis, SC, a fls. 162 e 163 do livro de Procurações nº 308, doou o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R$ 90.967,00 (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, representado 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. Núm. Protocolo nº 13.074, em 23/11/2010. 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, 13 de Maio de 2020.

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

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo:
EJI85487-B7Z4
Confira os dados do ato em
selo.tjsc.jus.br

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.

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 555 - Presidente - CEP 89.750-000
Fone: (47) 3352-0343 - Presidente Getúlio, SC

Página 1/1

Documento emitido por este sistema. Qualquer rasura ou falha de alteração será considerada fraude.

Documento Assinado Digitalmente por DELMAR ADAO ANGIOLETI:03076195934, CPF: 03076195934

Página 410. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 410
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 Assinado Digitalmente por: CELMAR ADAO ANGIOLETI:02954488934, CPF: 03076165914

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE PRESIDENTE GETÚLIO

Celmar Adão Angioleti - 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 **6.758** no livro 2 - RG deste Ofício, O terreno urbano, situado no lado impar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), de propriedade de **GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.861.228/0001-76, não pesam ônus reais até a presente data.**

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

[ ] Celmar Adão Angioleti - Oficial
[ ] Giovani Sihn - Registrador Substituto
[ ] Cristiano Angioleti - Escrevente
[ ] Celmar Adão Angioleti Junior - Escrevente
[ ] Felipe Obara - Escrevente
[ ] Diego Rafael Brandt - Escrevente
[ ] Maicon Vinicius Selmem - 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 penalizado pela lei.

Documento Assinado Digitalmente por: CELMAR ADAO ANGIOLETI:02954488934, CPF: 03076165914

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 880 - Centro - CEP 89.150-000
Fone: (47) 3382-0361 - Presidente Getúlio, SC

Página 411. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 411
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 Angioleti - 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 Serventia, de propriedade de **GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.951.229/0001-76, não se acham registradas ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data.** **********

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

[ ] Delmar Adão Angioleti - Oficial
[ ] Giovani Bähr - Registrador Substituto
[ ] Cristiano Angioleti - Escrevente
[ ] Delmar Adão Angioleti Junior - Escrevente
[ ] Felipe Olani - Escrevente
[ ] Diego Rafael Brandt - Escrevente
[ ] Malcon Vinicius Sehnem - 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 DELMAR ADAO ANGIOLETI 03076158934 CPF: 03076158934

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 880 - Revólver - CEP 89 [illegible]
Fone: (47) 3352-0043 - Presidente Getúlio, SC

Página 412. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 412
Rub.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO III – CND – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

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

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Nº 1894/2020

[IMÓVEL]

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

[CONTRIBUINTE]

Nome:	**57600 - DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA**	
CNPJ/CPF:	05.510.060/0001-49	
Endereço:	RUA TENENTE SILVEIRA, 162	
Complemento:	10 ANDAR	
Bairro:	CENTRO	CEP: 88.010-300
Cidade:	Florianópolis	Estado: Santa Catarina

[FINALIDADE]

PARA FINS DE ESCRITURA PÚBLICA DO IMÓVEL ACIMA IDENTIFICADO

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

Em firmeza do que eu, VALERIA EFFTING, passei e digitei a presente certidão, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, vai 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 valida 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 Muller, 10 - Fone/Fax (47) 3352-1277 - Centro - CEP 89150-000 - PRESIDENTE GETÚLIO - SC
Home-page: presidentegetulio.atende.net E-mail: tributos@presidentegetulio.sc.gov.br

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

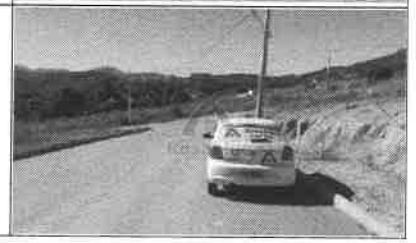
Diretoria de Gestão Patrimonial

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 TERRRENOS

Elemento	Hiperlink	Fonte Imobiliária/nome/endereço/ LINK	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Tipo de Pavimentação Plano - Aclive - Declive	Topografia	Terreno de Esquina	Localização à Via Principal (m)	Fotos/localização
1	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-rio-ferro-venda-ref-875/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Rio Ferro	SEU LOTE, EM UM LUGAR TRANQUILO E COM TODA A COMODIDADE DE ESTAR PROXIMO A TUDO, INCLUSIVE SE LOCALIZA A 18 KM DE RIO DO SUL	90.000,00	411,00	218,98	Bloco Sextavado	Aclive	não	191,00	
2	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-rio-ferro-venda-ref-873/	Rosablue 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	Aclive	não	120,00	
3	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-primavera-venda-ref-870/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Bairro Primavera	TERRENO EM UMA AREA NOBRE DA CIDADE, COM UMA EXCELENTE VISTA E LOCALIZAÇÃO PROXIMO A COLEGIO, PADARIA, MERCADO, POSTO DE SAUDE	110.000,00	362,23	303,67	Asfalto	Aclive	sim	130,00	

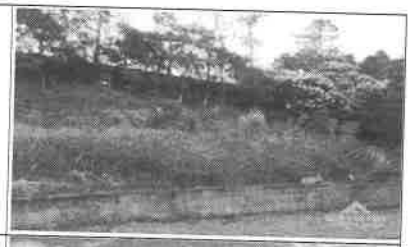
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 413
RUBRICA

Página 414. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

4	http://www.ebaocorretor.com.br/imovel/1144524/terreno-venda-presidente-getulio-sc-primavera?cod=1	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Loteamento Paraiso 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	Asfalto	Aclive	Não	300,00	
5	http://www.ebaocorretor.com.br/imovel/1146143/terreno-venda-presidente-getulio-sc-centro	Corretor Eitor 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	Aclive	Não	640,00	
6	http://www.ebaocorretor.com.br/imovel/1144527/terreno-venda-presidente-getulio-sc-pinheiro	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Localizado na Rua: Ralf Koepsel, no Bairro Pinheiro na cidade de Presidente Getúlio, S/C.	Vende-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.ebaocorretor.com.br/imovel/1144524/terreno-venda-presidente-getulio-sc-pinheiro	Corretor Eitor 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 Vende-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	Aclive	Não	228,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 414
RUBRICA

Página 415. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

8	http://www.olx.com.br/imoveis/terreno-sc-florianopolis-1189637/terreno-vende-se-presidente-getulio-sc-com-preco-acessivel	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 043 Endereço: Rua Ivo Frech Complemento: Beco Bairro: Pinheiro	Vendo terreno urbano de 465m² no bairro Pinheiro em Presidente Getúlio. Medindo 15,5x30m, está bem localizado próximo à mercado, creche, escola e posto de saúd	85.000,00	465,00	182,80	Sem Pavimentação	Aclive	Não	321,00	
9	http://www.olx.com.br/imoveis/terreno-sc-florianopolis-1189637/terreno-vende-se-presidente-getulio-sc-com-preco-acessivel	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 168 Bairro: Revólver	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**	**Aclive**	**Não**	**300,00**	
10	http://www.olx.com.br/imoveis/terreno-sc-florianopolis-1189637/terreno-vende-se-presidente-getulio-sc-com-preco-acessivel	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**	**Aclive**	**Não**	**231,00**	
11	http://www.olx.com.br/imoveis/terreno-sc-florianopolis-1189637/terreno-vende-se-presidente-getulio-sc-com-preco-acessivel	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Rua Anna Oestreich, 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**	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 415
RUBRICA

Página 416. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.olx.com.br/imoveis/terrenos-lotes-venda/estado-sc/regiao-de-sao-miguel-do-oeste/presidente-getulio/presidente-getulio-revolver-558m2-1017...	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	https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos-lotes-venda/estado-sc/regiao-de-sao-miguel-do-oeste/presidente-getulio/bairro-niteroi-terrreno-no-bairro-niteroi-1017...	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	BAIRRO NITEROI	TERRRENO NO BAIRRO NITEROI EXCELENTE OPORTUNIDADE DE:R$85.000,00 POR R$75.000,00 CRECI/SC 4639J	75.000,00	360,75	207,90	Asfalto	Declive	não	205,00	
14	http://www.olx.com.br/imoveis/terrenos-lotes-venda/estado-sc/regiao-de-sao-miguel-do-oeste/presidente-getulio/terreno-para-venda-com-area-de-375-m-apto-para-financiamento-excelente-localizacao-1017...	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	ndereço: Rua: Pres.Jucelino Bairro: Centro	Terreno para venda com área de 375 m². Apto para financiamento, excelente localização. Localizado na Rua: Pres.Jucelino no Bairro Centro na cidade de Pres.Getúlio. R$ 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.olx.com.br/imoveis/terrenos-lotes-venda/estado-sc/regiao-de-sao-miguel-do-oeste/presidente-getulio/terreno-para-venda-com-area-de-450-m-apto-para-financiamento-excelente-localizacao-rua-com-calcamento-1017...	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 181 Endereço: Rua Giovani Frare Bairro: Revólver	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: Giovani Frare no Bairro Revolver na cidade de Pres.Getúlio. R$ 97.000,00.	97.000,00	450,00	215,56	Bloco Sextavado	Aclive	não	243,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 455
RUBRICA

Página 417. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/...	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Excelente Localização, Localizado na Rua Roland Bahr s/n no Bairro Niteroi em Presidente Getúlio,SC.	Endereço: Rua Roland Bahr Bairro: Niterói Ponto de Referência: Próximo a Creche Área Total: 620,28 m² Área Terreno: 620,28 m² Terreno Frente: 18,00 Metros Terreno Fundo: 19,00 Metros Terreno Esquerda: 34,46 Metros Terreno Direita: 34,46 Metros	110.000,00	620,28	177,34	Sem Pavimentação	Plano	não	593,00	
18	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/...	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Localizado na Rua Delirio Cucco,	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	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/...	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 188 Endereço: Rua Aloysio Kuhnen 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 Kuhnen, 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	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/...	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Rua Delirio Cucco Bairro: Centro	Área Total: 650,12 m² Terreno Frente: 26,04 Metros Terreno Fundo: 11,42 Metros Terreno Esquerda: 25,00 Metros Terreno Direita: 25,00 Metros Terreno de esquina diferenciado, com área total de 504 m² e 24m de frente. Localizado na rua Delirio Cucco, esse terreno tem vocação residencial uni ou multi-familiar.	185.000,00	504,00	367,06	Bloco Sextavado	Plano	sim	191,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 417
RUBRICA

Página 418. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

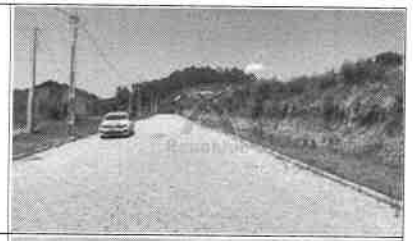
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	[illegible]	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - Rio Ferro Área privativa: 360,00 m² Área total: 360,00 m²	OPORTUNIDADE! LOTE 78 LOTEAMENTO COLINA DO VALE PROXIMO A PADARIA, CRECHE, COLEGIO, POSTO DE SAUDE DE:R$85.000,00 POR R$80.000,00	80.000,00	360,00	222,22	Bloco Sextavado	Aclive	não	230,00	
22	[illegible]	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	TERRENO NO BAIRRO REVOLVER	EXCELENTE OPÇÃO! TERRENO NO BAIRRO REVOLVER NÃO PERCA ESTA OPORTUNIDADE CRECI 4639-J	90.000,00	360,00	250,00	Bloco Sextavado	Plano	não	194,00	
23	[illegible]	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - REVOLVER Área privativa: 463,59 m² Área total: 463,59 m² R$ 110.000,00	ATENÇÃO! NÃO PERCA ESTA OPORTUNIDADE EXCELENTE TERRENO NA RUA GEOVANI FRARE NO BAIRRO REVOLVER.	110.000,00	463,59	237,28	Bloco Sextavado	Aclive	não	140,00	
24	[illegible]	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - Pinheiro	Presidente Getúlio - Pinheiro Área privativa: 325,00 m² Área total: 325.00 m² R$ 100.000,00	100.000,00	325,00	307,69	Sem Pavimentação	Plano	não	152,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 418
RUBRICA

Página 419. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

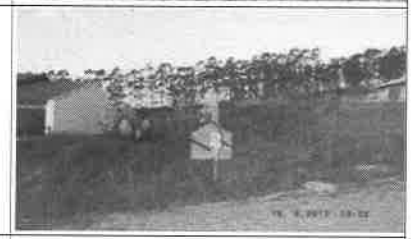
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	http://www.silvania.imb.br/imovel/ver-terreno-urbano-rio-ferro-presidente-getulio-sc/1281	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	http://www.silvania.imb.br/imovel/ver-terreno-urbano-rio-ferro-presidente-getulio-sc/2425	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 879298 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Ambrosio Poffo Bairro Rio Ferro	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	https://www.silvania.imb.br/imovel/ver-terreno-urbano-rio-ferro-presidente-getulio-sc/2426	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Valor de Venda R$ 85.000,00 Código 1039095 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Benta 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	https://www.silvania.imb.br/imovel/ver-terreno-urbano-rio-ferro-presidente-getulio-sc/1064485	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Valor de Venda R$ 85.000,00 Código 1064485 Endereço Lidia Uhlmann Bairro Pinheiro	Belissimo terreno com 367,90m², localizado no Bairro Pinheiro Frente 14,79 metros Fundos 14,79 metros Lado direito 25,00 metros Lado direito 25,00 metros	85.000,00	367,90	231,04	Bloco Sextavado	Plano	não	228,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 419
RUBRICA

Página 420. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

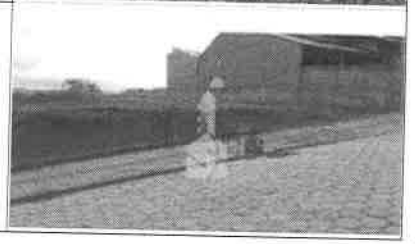
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	https://www.silvania.imb.br/imovel/detalhe/?acao=detalhe&id=879915	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 880796 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Roland Bahr Complemento Lote 10 Bairro Niteroi	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	https://www.silvania.imb.br/imovel/detalhe/?acao=detalhe&id=1064432	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Endereço Rua Perreira Número LOTE 04 Complemento Loteamento Santa Lúcia Bairro Centro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	TERRENO ESCRITURADO NO CENTRO DE PRESIDENTE GETÚLIO ÁREA DE 400,00 m² SENDO: 16,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS 25,00 METROS EM SUAS LATERAIS. MATRÍCULA DO IMÓVEL 8494 APTO PARA FINANCIAMENTOS BANCÁRIOS. PRÓXIMO A AGROPECUÁRIA JADIR.	90.000,00	400,00	225,00	Bloco Sextavado	Declive	não	430,00	
31	https://www.silvania.imb.br/imovel/detalhe/?acao=detalhe&id=1064432	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	https://www.silvania.imb.br/imovel/detalhe/?acao=detalhe&id=879015	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Endereço Rua Professor Antonio Beckauser 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	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 420
RUBRICA

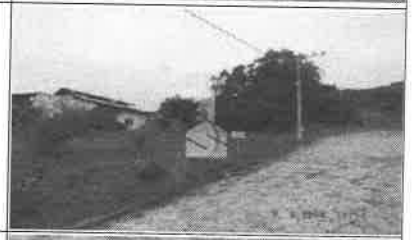
Página 421. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 421
RUBRICA

Página 422. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	[illegible]	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Endereço Rua Ambrosio Poffo BairroRio Ferro	Valor de Venda R$ 150.000,00 Código 879105 Categoria TERRENO URBANO CidadePRESIDENTE GETÚLIO	150.000,00	876,50	171,14	Bloco Sextavado	Declive	não	440,00	
38	[illegible]	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 1064307 Categoria TERRENO URBANO Endereç Rua Dr. Getúlio Vargas NúmerO sn Bairro Revolver Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	TERRENO DE FRENTE PARA PRINCIPAL NO BAIRRO REVOLVER PRÓXIMO AO MERCADO SALVADOR POSSÚI 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	367,65	Bloco Sextavado	Declive	não	30,00	
39	[illegible]	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	[illegible]	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 879183 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Hermann Oestreich 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	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 422
RUBRICA

Página 423. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 423
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Dsitancia à Rua Principal (m)	«Fonte da Informação»
1	Aclive	[ ]Não	191,00	Rosablue (047) 99146-6720
2	Aclive	[ ]Não	120,00	Rosablue (047) 99146-6720
3	Aclive	[x]Sim	130,00	Rosablue (047) 99146-6720
5	Aclive	[ ]Não	640,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
6	Declive	[ ]Não	286,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-

Página 424. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 424
RUBRICA

				0410
7	Aclive	[ ]Não	228,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
9	Aclive	[ ]Não	300,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
10	Aclive	[ ]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	Aclive	[ ]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	Aclive	[ ]Não	230,00	Rosablue (047) 99146-6720
22	Plana	[ ]Não	140,00	Rosablue (047) 99146-6720
23	Aclive	[ ]Não	140,00	Rosablue (047) 99146-6720
24	Plana	[ ]Não	152,00	Rosablue (047) 99146-6720
25	Aclive	[ ]Não	216,97	Silvania Imobiliária (47) 33521676
26	Aclive	[ ]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.

Página 425. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 425
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	r² 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

Página 426. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 426
RUBRICA

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

Página 427. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 427
RUBRICA

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/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(2) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(3) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(4) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(5) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(6) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(7) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(8) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(9) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(10) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Esquina] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(11) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(12) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(13) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(14) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(15) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(16) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(17) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(18) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(19) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(20) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(21) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(22) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(23) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(24) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(25) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(26) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]

Página 428. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 428
RUBRICA

(27) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(28) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(29) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(30) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Esquina] + b2*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(31) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Esquina] + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(32) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(33) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(34) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(35) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(36) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(37) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(38) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(39) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(40) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(41) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(42) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(43) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(44) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(45) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(46) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(47) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(48) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(49) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(50) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 10,00%
(b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%
(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 1,0%
(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

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

Variáveis Independentes :

• Valor do Terreno (variável não utilizada no modelo)

Página 429. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 429
RUBRICA

• Área Total

• Tipo de Pavimentação (variável não utilizada no modelo)
Classificação :
Sem Pavimentação = 1; Bloco Sextavado = 2; Asfalto = 3;

• Topografia (variável não utilizada no modelo)
Classificação :
Declive = 1; Aclive = 2; Plana = 3;

• Esquina
Opções : Sim|Não

• Dsitancia à Rua Principal (m)

• Fonte da Informação (variável não utilizada no modelo)

Estatísticas Básicas

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

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário (R$/m²)	$4{,}224 \times 10^{-3}$	$8{,}116 \times 10^{-4}$	19,21%
Área Total	421,17	112,890	26,80%
Esquina	0,10	0,305	305,13%
Ln(Dsitancia à Rua Principal (m))	5,327	0,605	11,37%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 24.

Distribuição das Variáveis

Página 430. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 430
RUBRICA

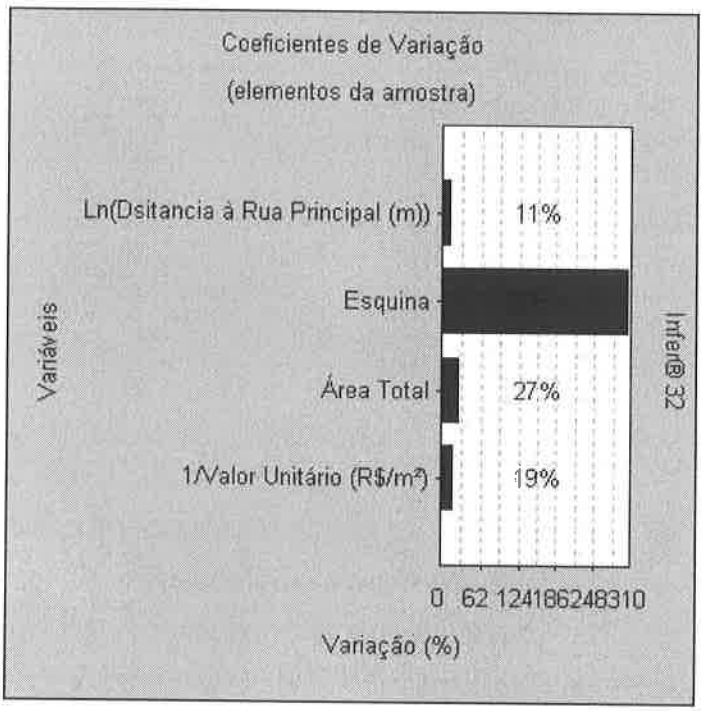
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



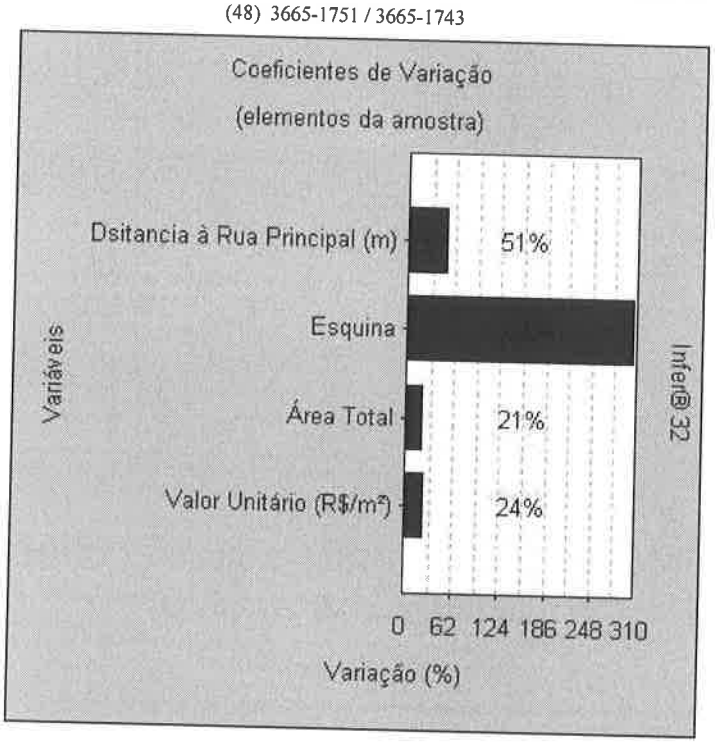
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

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

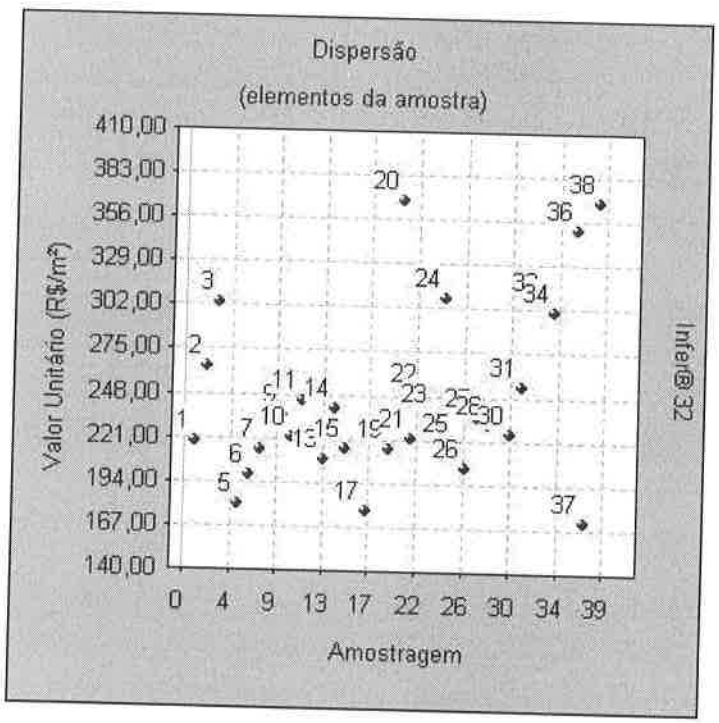
Distribuição das Variáveis não Transformadas

Página 431. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 431
RUBRICA



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

Página 432. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 432
ROBRICA

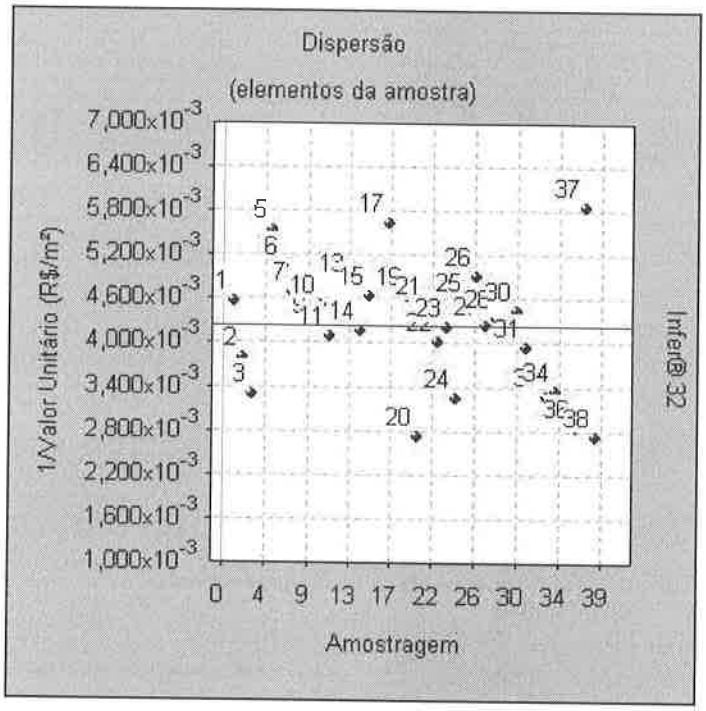


Tabela de valores estimados e observados

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 %

Página 433. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

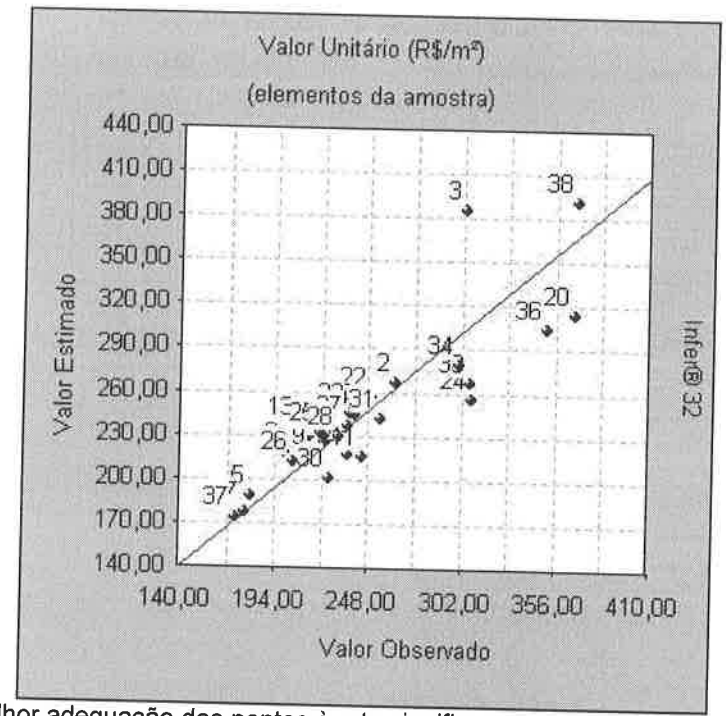
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 433
RUBRICA

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

$1/[\text{Valor Unitário (R\$/m²)}] = -1{,}2258\times10^{-3} + 1{,}6072\times10^{-6} \times [\text{Área Total}] - 1{,}2323\times10^{-3} \times [\text{Esquina}] + 9{,}1899\times10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}])$

Modelo para a Variável Dependente

Página 434. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 434
RUBRICA

[Valor Unitário (R$/m²)] = 1/(-1,2258x10^{-3} + 1,6072x10^{-6} x [Área Total] - 1,2323x10^{-3} x [Esquina] + 9,1899x10^{-4} x Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)]))

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

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

Correlação do Modelo

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	5,544x10^{-4}	54,430	9,346x10^{-3}
Área Total	1,263x10^{4}	54,430	5,691x10^{6}	1315,720
Esquina	3,000	9,346x10^{-3}	1315,720	3,000
Dsitancia à Rua Principal (m)	159,839	0,686	6,789x10^{4}	15,894

	Dsitancia à Rua Principal (m)
Valor Unitário (R$/m²)	0,686
Área Total	6,789x10^{4}
Esquina	15,894
Dsitancia à Rua Principal (m)	862,257

Análise da Variância

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

Página 435. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 435
RUBRICA

Residual	$3,370x10^{-6}$	26	$1,296x10^{-7}$	
Total	$1,910x10^{-5}$	29	$6,587x10^{-7}$	

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

Significância do modelo igual a $6,1x10^{-8}$%

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário (R$/m²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R$/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	∞

Página 436. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 436
RUBRICA

(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%)

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

Variável	Coeficiente	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 ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

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

Variável	Coeficiente	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

Página 437. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 437
RUBRICA

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

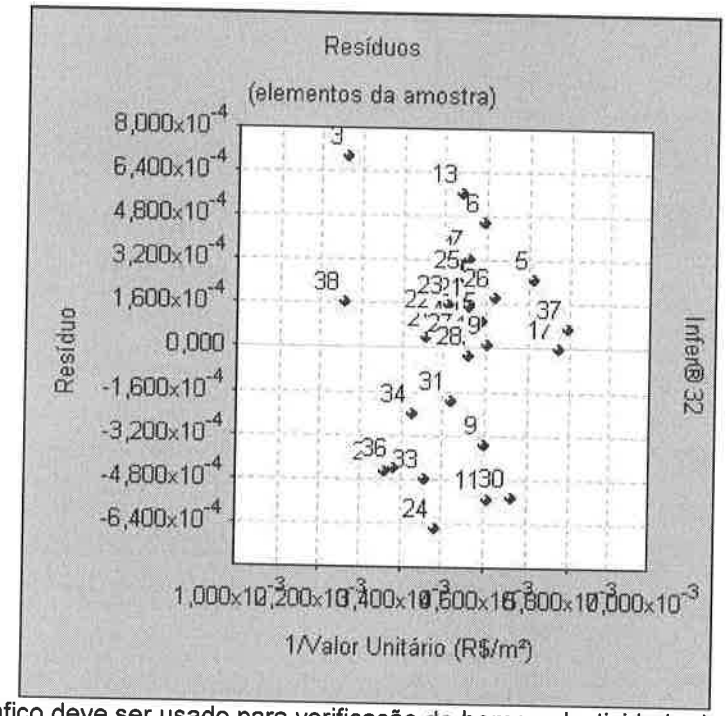
Nº Am.	Quadrático
1	$9,309x10^{-8}$
2	$1,372x10^{-9}$
3	$4,841x10^{-7}$
5	$6,127x10^{-8}$
6	$2,064x10^{-7}$
7	$1,018x10^{-7}$
9	$1,253x10^{-7}$
10	$5,678x10^{-9}$
11	$3,075x10^{-7}$
13	$3,183x10^{-7}$
14	$4,907x10^{-9}$
15	$8,762x10^{-9}$
17	$1,432x10^{-14}$
19	$1,575x10^{-10}$
20	$2,064x10^{-7}$
21	$2,242x10^{-8}$
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	$3,869x10^{-8}$

Página 438. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 438
RUBRICA

33	$2,347x10^{-7}$
34	$5,831x10^{-8}$
36	$1,930x10^{-7}$
37	$4,438x10^{-9}$
38	$2,703x10^{-8}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

Página 439. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 439
RUBRICA

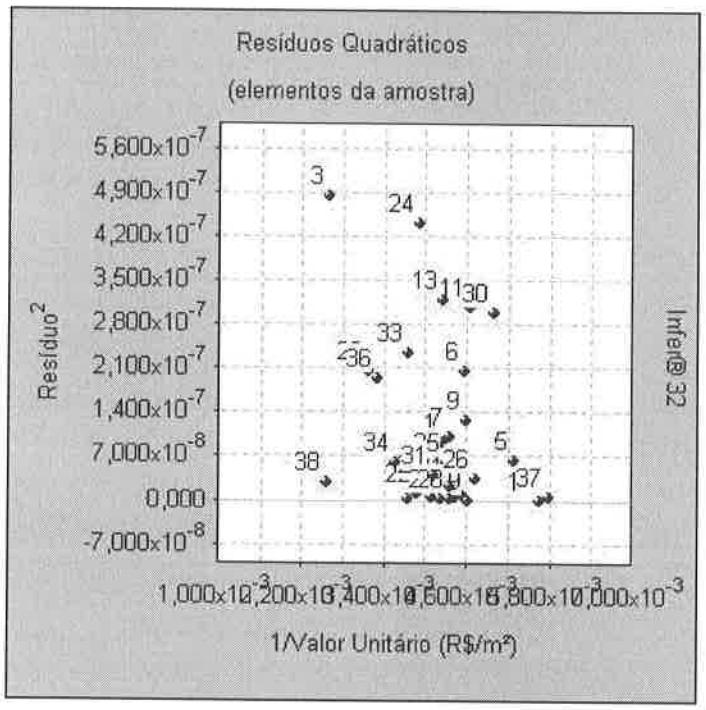


Tabela de Resíduos Deletados

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

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$3{,}170\times10^{-4}$	$1{,}309\times10^{-7}$	0,843	0,859
2	$3{,}972\times10^{-5}$	$1{,}347\times10^{-7}$	0,100	0,104
3	$1{,}085\times10^{-3}$	$1{,}046\times10^{-7}$	2,151	2,687
5	$3{,}094\times10^{-4}$	$1{,}317\times10^{-7}$	0,681	0,762
6	$4{,}819\times10^{-4}$	$1{,}260\times10^{-7}$	1,279	1,317
7	$3{,}341\times10^{-4}$	$1{,}305\times10^{-7}$	0,883	0,903
9	$-3{,}800\times10^{-4}$	$1{,}294\times10^{-7}$	-0,984	-1,019
10	$7{,}844\times10^{-5}$	$1{,}345\times10^{-7}$	0,205	0,209
11	$-5{,}956\times10^{-4}$	$1{,}216\times10^{-7}$	-1,590	-1,648
13	$5{,}920\times10^{-4}$	$1{,}214\times10^{-7}$	1,619	1,658
14	$7{,}327\times10^{-5}$	$1{,}346\times10^{-7}$	0,190	0,195
15	$9{,}760\times10^{-5}$	$1{,}344\times10^{-7}$	0,255	0,260
17	$-1{,}501\times10^{-7}$	$1{,}348\times10^{-7}$	$-3{,}259\times10^{-4}$	$-3{,}650\times10^{-4}$
19	$1{,}574\times10^{-5}$	$1{,}348\times10^{-7}$	$3{,}418\times10^{-2}$	$3{,}829\times10^{-2}$
20	$-6{,}959\times10^{-4}$	$1{,}221\times10^{-7}$	-1,299	-1,608
21	$1{,}577\times10^{-4}$	$1{,}338\times10^{-7}$	0,409	0,420
22	$1{,}121\times10^{-4}$	$1{,}343\times10^{-7}$	0,288	0,297
23	$1{,}643\times10^{-4}$	$1{,}338\times10^{-7}$	0,420	0,434
24	$-7{,}085\times10^{-4}$	$1{,}160\times10^{-7}$	-1,947	-2,012
25	$2{,}590\times10^{-4}$	$1{,}322\times10^{-7}$	0,678	0,695
26	$1{,}901\times10^{-4}$	$1{,}334\times10^{-7}$	0,491	0,505
27	$1{,}949\times10^{-5}$	$1{,}348\times10^{-7}$	$5{,}060\times10^{-2}$	$5{,}183\times10^{-2}$

Página 440. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 440
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

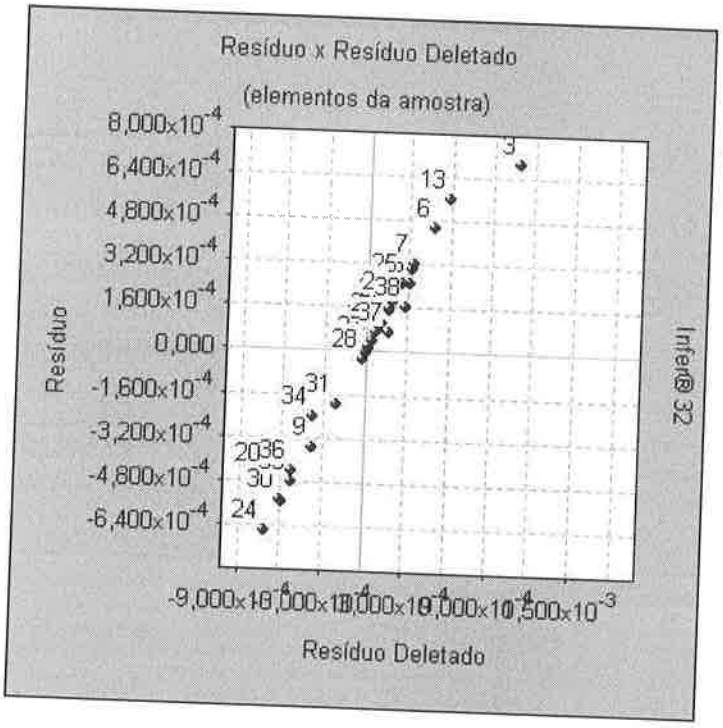
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

28	$-2,804x10^{-5}$	$1,347x10^{-7}$	$-7,276x10^{-2}$	$-7,455x10^{-2}$
30	$-6,042x10^{-4}$	$1,216x10^{-7}$	-1,563	-1,645
31	$-2,056x10^{-4}$	$1,331x10^{-7}$	-0,538	-0,551
33	$-5,203x10^{-4}$	$1,247x10^{-7}$	-1,371	-1,421
34	$-3,745x10^{-4}$	$1,311x10^{-7}$	-0,666	-0,830
36	$-5,213x10^{-4}$	$1,256x10^{-7}$	-1,239	-1,350
37	$1,684x10^{-4}$	$1,343x10^{-7}$	0,181	0,288
38	$2,801x10^{-4}$	$1,329x10^{-7}$	0,450	0,588

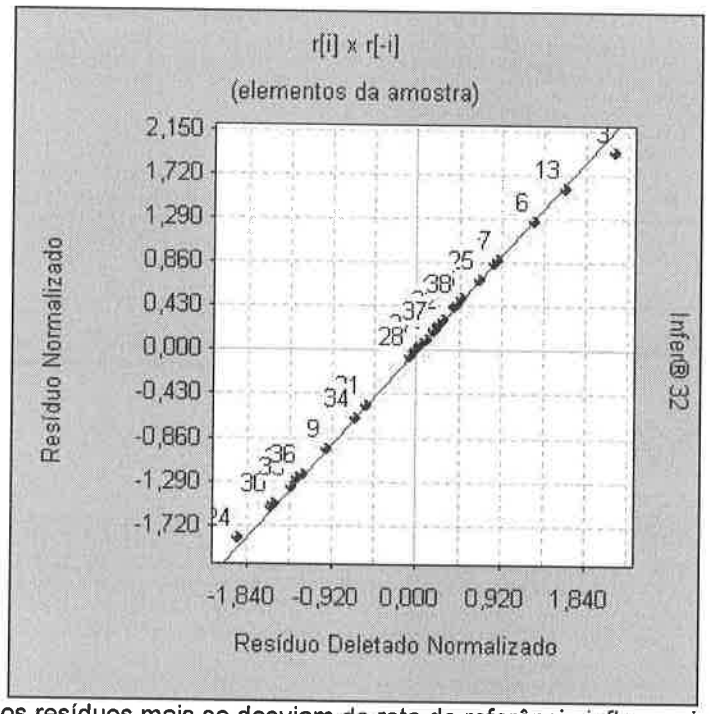
Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

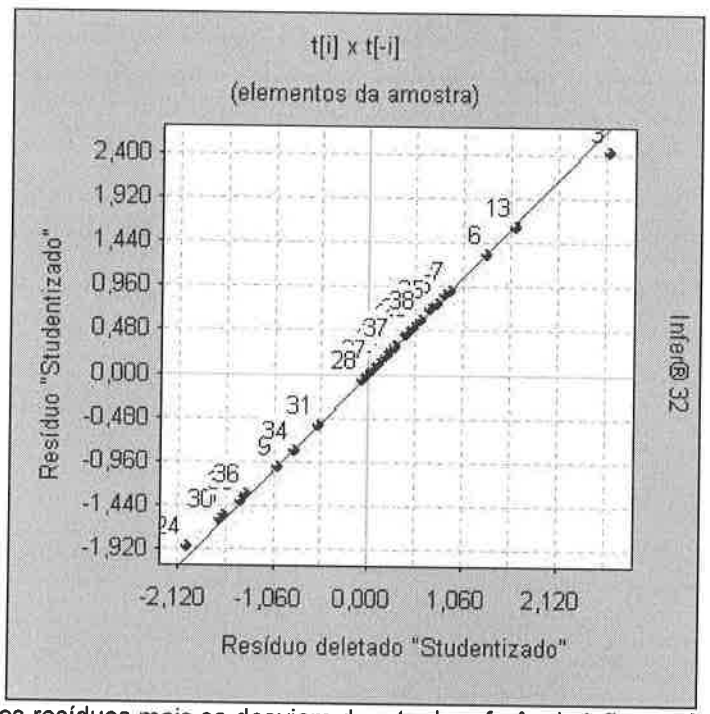
Página 441. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 441
RUBRICA



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

Página 442. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 442
RUBRICA

valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 30
Graus de liberdade ..... : 29
Valor médio ..... : $-4,235x10^{-23}$
Variância ..... : $1,123x10^{-7}$
Desvio padrão ..... : $3,351x10^{-4}$
Desvio médio ..... : $2,640x10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) ..... : $1,296x10^{-7}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : $3,600x10^{-4}$
Valor mínimo ..... : $-6,633x10^{-4}$
Valor máximo ..... : $6,957x10^{-4}$
Amplitude ..... : $1,359x10^{-3}$
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : $2,718x10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-4,235x10^{-23}$
Momento central de 2ª ordem : $1,123x10^{-7}$
Momento central de 3ª ordem : $-8,706x10^{-12}$
Momento central de 4ª ordem : $-2,902x10^{-13}$

Coeficiente	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	$-6,633x10^{-4}$	$-3,915x10^{-4}$	6	20,00	$-5,235x10^{-4}$
2	$-3,915x10^{-4}$	$-1,197x10^{-4}$	3	10,00	$-2,640x10^{-4}$
3	$-1,197x10^{-4}$	$1,521x10^{-4}$	11	36,67	$5,478x10^{-5}$
4	$1,521x10^{-4}$	$4,239x10^{-4}$	7	23,33	$2,309x10^{-4}$
5	$4,239x10^{-4}$	$6,957x10^{-4}$	3	10,00	$5,714x10^{-4}$

Histograma

Página 443. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ... Fls. 443 RUBRICA

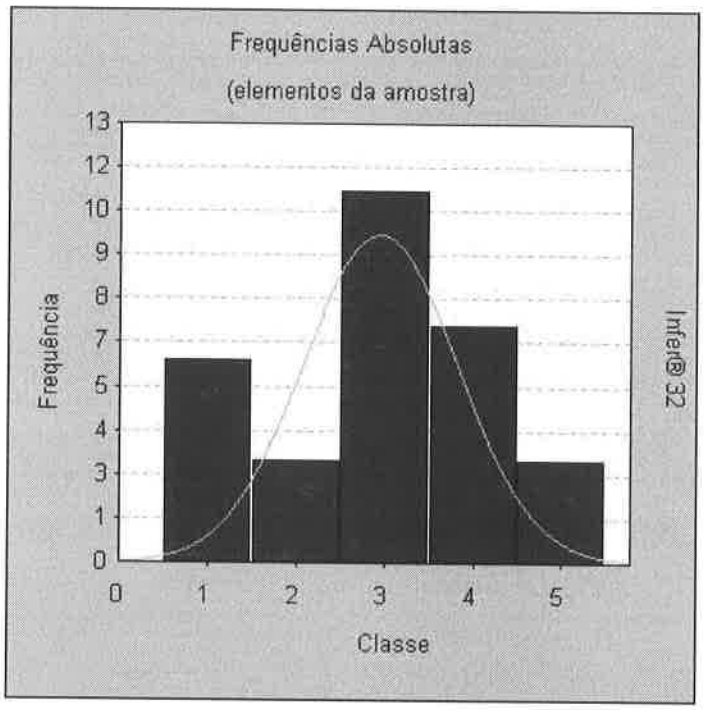
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

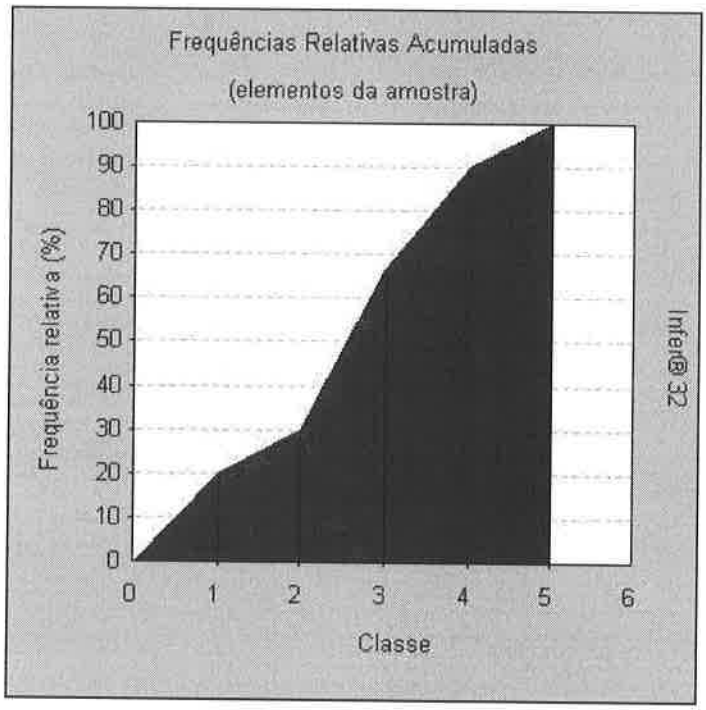
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Página 444. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 444
RUBRICA

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

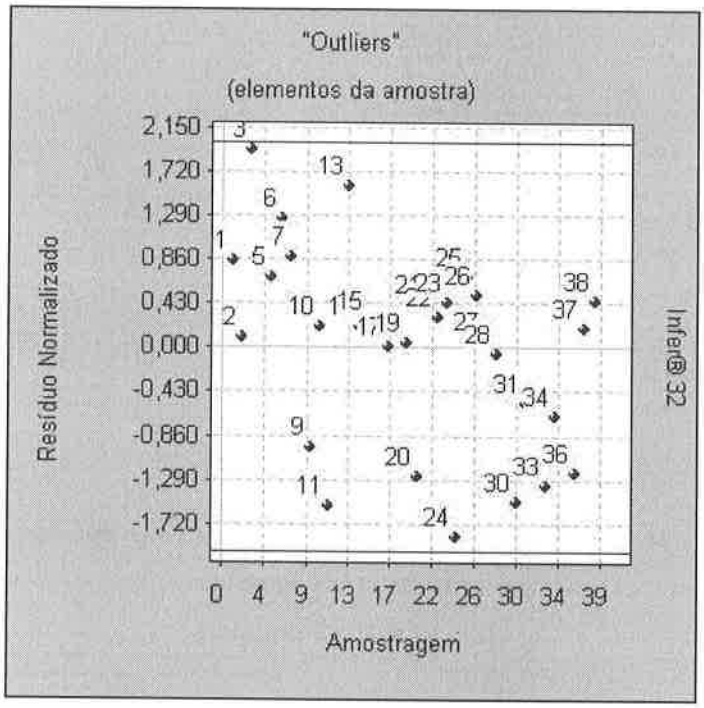
Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers

Página 445. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 445
RUBRICA



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	$7{,}303\times10^{-3}$	$3{,}767\times10^{-2}$	Sim
2	$2{,}053\times10^{-4}$	$6{,}746\times10^{-2}$	Sim
3	0,816	0,359	Sim
5	$3{,}696\times10^{-2}$	0,200	Sim
6	$2{,}570\times10^{-2}$	$5{,}738\times10^{-2}$	Sim
7	$9{,}751\times10^{-3}$	$4{,}527\times10^{-2}$	Sim
9	$1{,}909\times10^{-2}$	$6{,}853\times10^{-2}$	Sim
10	$4{,}682\times10^{-4}$	$3{,}945\times10^{-2}$	Sim
11	$4{,}721\times10^{-2}$	$6{,}900\times10^{-2}$	Sim
13	$3{,}179\times10^{-2}$	$4{,}702\times10^{-2}$	Sim
14	$4{,}555\times10^{-4}$	$4{,}398\times10^{-2}$	Sim
15	$7{,}520\times10^{-4}$	$4{,}093\times10^{-2}$	Sim
17	$8{,}821\times10^{-9}$	0,202	Sim
19	$9{,}710\times10^{-5}$	0,203	Sim
20	0,324	0,347	Sim
21	$2{,}429\times10^{-3}$	$5{,}064\times10^{-2}$	Sim
22	$1{,}349\times10^{-3}$	$5{,}561\times10^{-2}$	Sim
23	$3{,}336\times10^{-3}$	$6{,}400\times10^{-2}$	Sim
24	$6{,}173\times10^{-2}$	$6{,}376\times10^{-2}$	Sim
25	$6{,}108\times10^{-3}$	$4{,}718\times10^{-2}$	Sim
26	$3{,}843\times10^{-3}$	$5{,}513\times10^{-2}$	Sim

Página 446. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

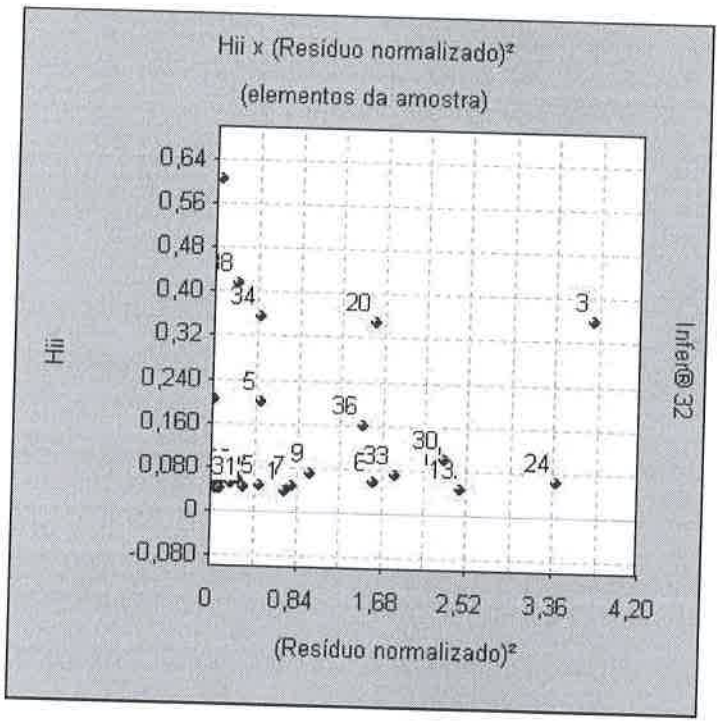
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 446
RUBRICA

27	$3,425x10^{-5}$	$4,675x10^{-2}$	Sim
28	$7,197x10^{-5}$	$4,745x10^{-2}$	Sim
30	$6,883x10^{-2}$	$9,776x10^{-2}$	Sim
31	$3,555x10^{-3}$	$4,358x10^{-2}$	Sim
33	$3,598x10^{-2}$	$6,890x10^{-2}$	Sim
34	$9,614x10^{-2}$	0,355	Sim
36	$8,245x10^{-2}$	0,157	Sim
37	$3,307x10^{-2}$	0,604	Sim
38	$6,250x10^{-2}$	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

Página 447. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 447
RUBRICA

		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	$-6{,}633\times10^{-4}$	0,0327	0,0333	$3{,}270\times10^{-2}$	$6{,}311\times10^{-4}$
11	$-5{,}545\times10^{-4}$	0,0617	0,0667	$2{,}841\times10^{-2}$	$4{,}920\times10^{-3}$
30	$-5{,}451\times10^{-4}$	0,0650	0,1000	$1{,}672\times10^{-3}$	$3{,}500\times10^{-2}$
33	$-4{,}845\times10^{-4}$	0,0892	0,1333	$1{,}080\times10^{-2}$	$4{,}414\times10^{-2}$
20	$-4{,}543\times10^{-4}$	0,1035	0,1667	$2{,}983\times10^{-2}$	$6{,}316\times10^{-2}$
36	$-4{,}393\times10^{-4}$	0,1112	0,2000	$5{,}549\times10^{-2}$	$8{,}883\times10^{-2}$
9	$-3{,}540\times10^{-4}$	0,1627	0,2333	$3{,}727\times10^{-2}$	$7{,}060\times10^{-2}$
34	$-2{,}414\times10^{-4}$	0,2512	0,2667	$1{,}787\times10^{-2}$	$1{,}545\times10^{-2}$
31	$-1{,}967\times10^{-4}$	0,292	0,3000	$2{,}574\times10^{-2}$	$7{,}586\times10^{-3}$
28	$-2{,}671\times10^{-5}$	0,470	0,3333	0,170	0,137
17	$-1{,}196\times10^{-7}$	0,500	0,3667	0,166	0,133
19	$1{,}255\times10^{-5}$	0,514	0,4000	0,147	0,113
27	$1{,}858\times10^{-5}$	0,521	0,4333	0,120	$8{,}724\times10^{-2}$
2	$3{,}704\times10^{-5}$	0,541	0,4667	0,107	$7{,}430\times10^{-2}$
37	$6{,}661\times10^{-5}$	0,573	0,5000	0,106	$7{,}339\times10^{-2}$
14	$7{,}005\times10^{-5}$	0,577	0,5333	$7{,}713\times10^{-2}$	$4{,}380\times10^{-2}$
10	$7{,}535\times10^{-5}$	0,583	0,5667	$4{,}955\times10^{-2}$	$1{,}622\times10^{-2}$
15	$9{,}360\times10^{-5}$	0,603	0,6000	$3{,}589\times10^{-2}$	$2{,}564\times10^{-3}$
22	$1{,}059\times10^{-4}$	0,616	0,6333	$1{,}569\times10^{-2}$	$1{,}763\times10^{-2}$
21	$1{,}497\times10^{-4}$	0,661	0,6667	$2{,}793\times10^{-2}$	$5{,}403\times10^{-3}$
23	$1{,}538\times10^{-4}$	0,665	0,7000	$1{,}225\times10^{-3}$	$3{,}455\times10^{-2}$
38	$1{,}644\times10^{-4}$	0,676	0,7333	$2{,}395\times10^{-2}$	$5{,}729\times10^{-2}$
26	$1{,}796\times10^{-4}$	0,691	0,7667	$4{,}223\times10^{-2}$	$7{,}556\times10^{-2}$
25	$2{,}468\times10^{-4}$	0,754	0,8000	$1{,}312\times10^{-2}$	$4{,}645\times10^{-2}$
5	$2{,}475\times10^{-4}$	0,754	0,8333	$4{,}587\times10^{-2}$	$7{,}920\times10^{-2}$
1	$3{,}051\times10^{-4}$	0,802	0,8667	$3{,}170\times10^{-2}$	$6{,}504\times10^{-2}$
7	$3{,}190\times10^{-4}$	0,812	0,9000	$5{,}442\times10^{-2}$	$8{,}775\times10^{-2}$
6	$4{,}543\times10^{-4}$	0,896	0,9333	$3{,}505\times10^{-3}$	$3{,}683\times10^{-2}$
13	$5{,}642\times10^{-4}$	0,941	0,9667	$8{,}128\times10^{-3}$	$2{,}520\times10^{-2}$
3	$6{,}957\times10^{-4}$	0,973	1,0000	$6{,}686\times10^{-3}$	$2{,}664\times10^{-2}$

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.

Página 448. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 448
RUBRICA

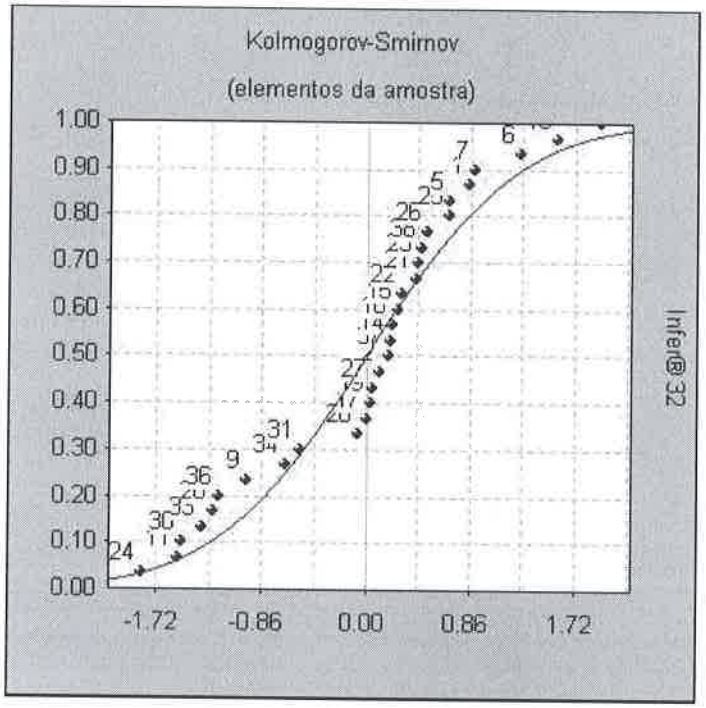
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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)

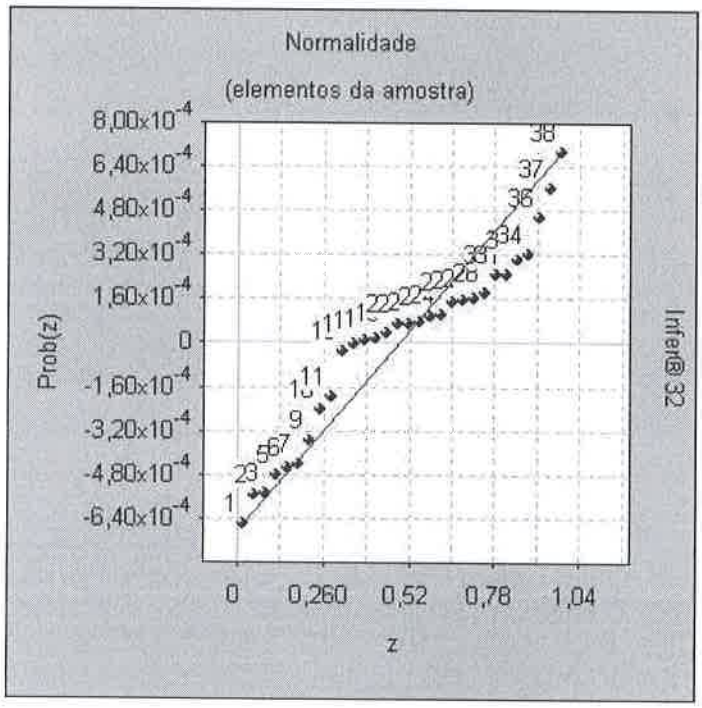
Valor z (calculado) ..... : 1,4606
Valor z (crítico) ..... : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

Página 449. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 449
RUBRICA

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

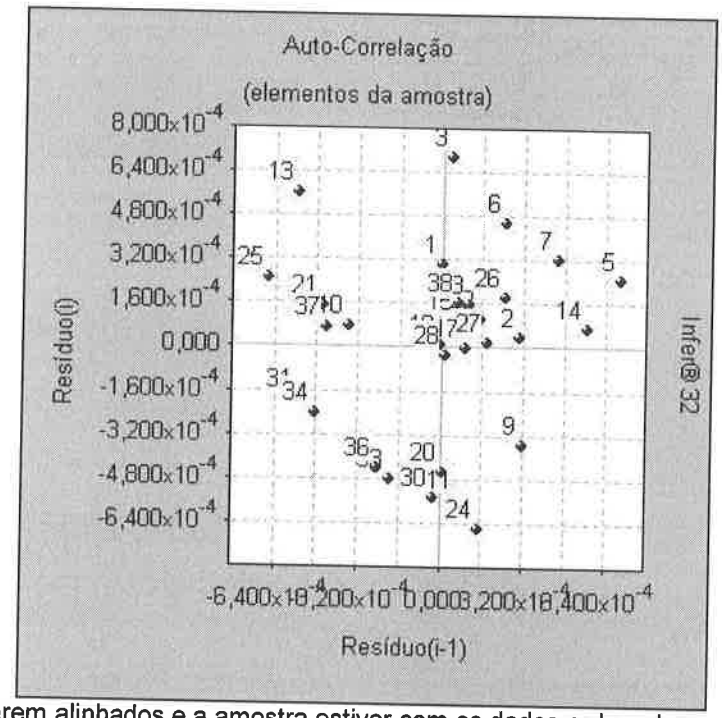
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

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

Página 450. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 450
RUBRICA



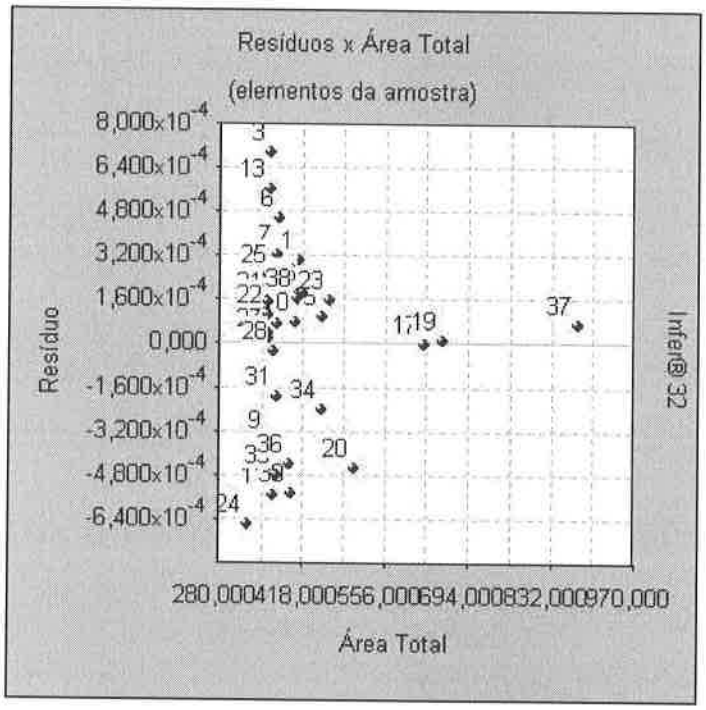
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

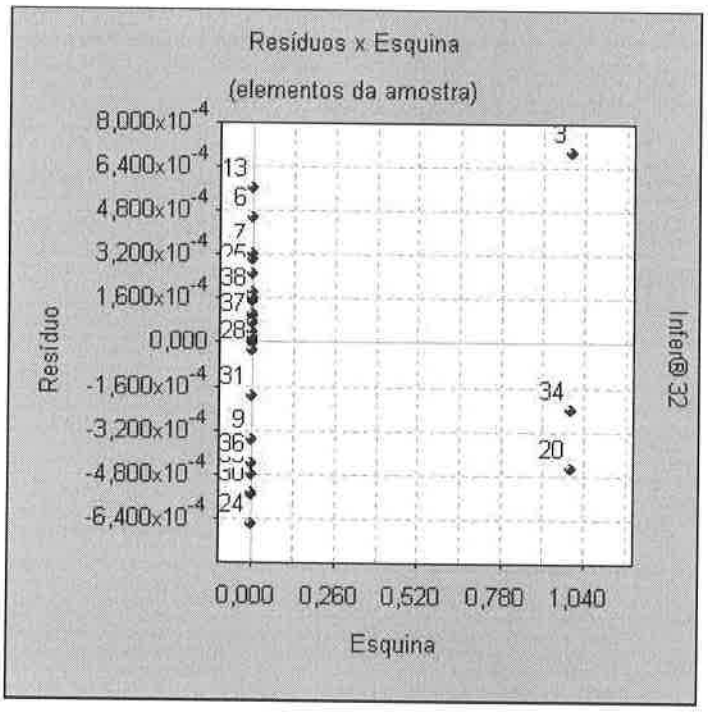
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

Página 451. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

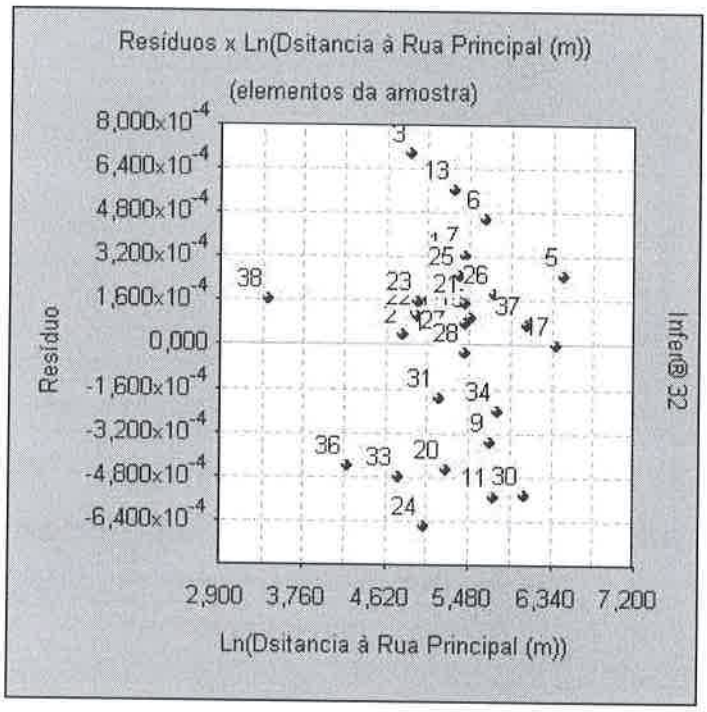
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 451
RUBRICA



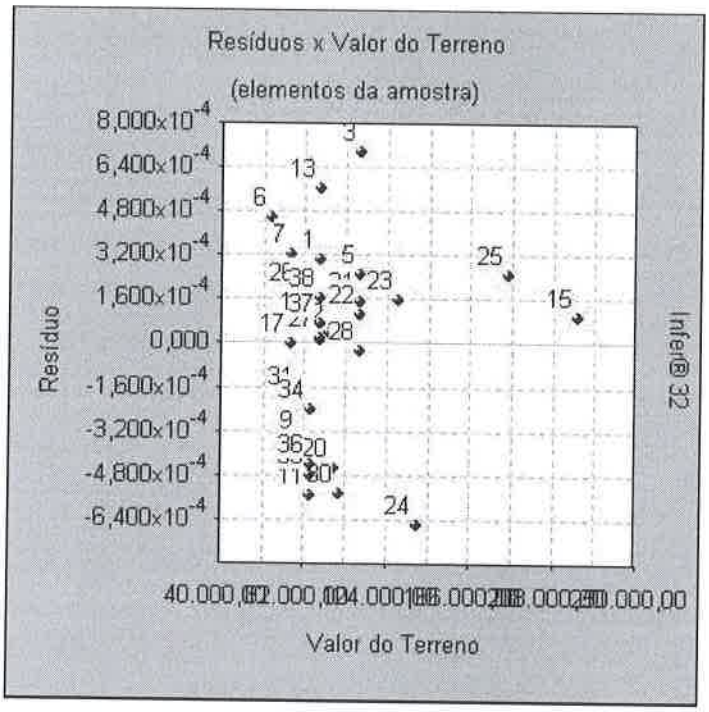


Página 452. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 452
RUBRICA



Resíduos x Variáveis Omitidas



Página 453. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

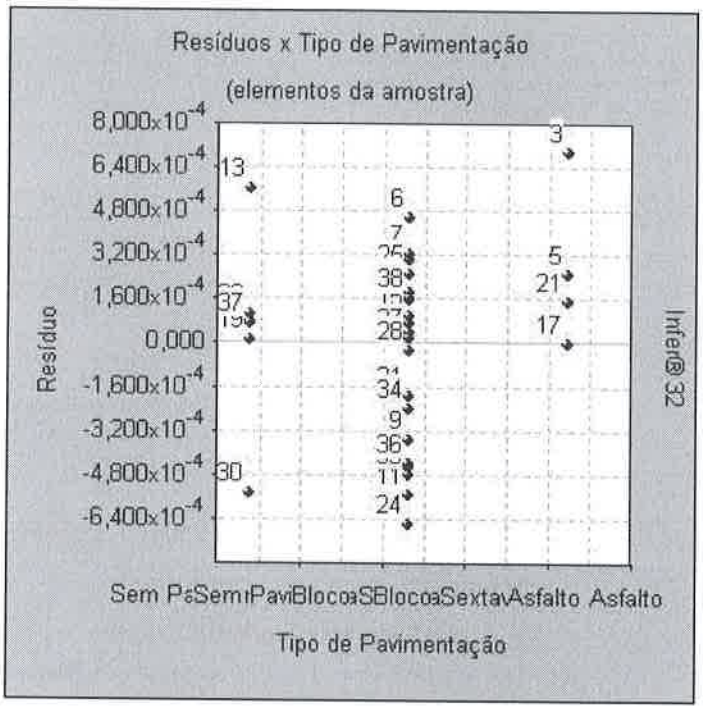
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 453
RUBRICA

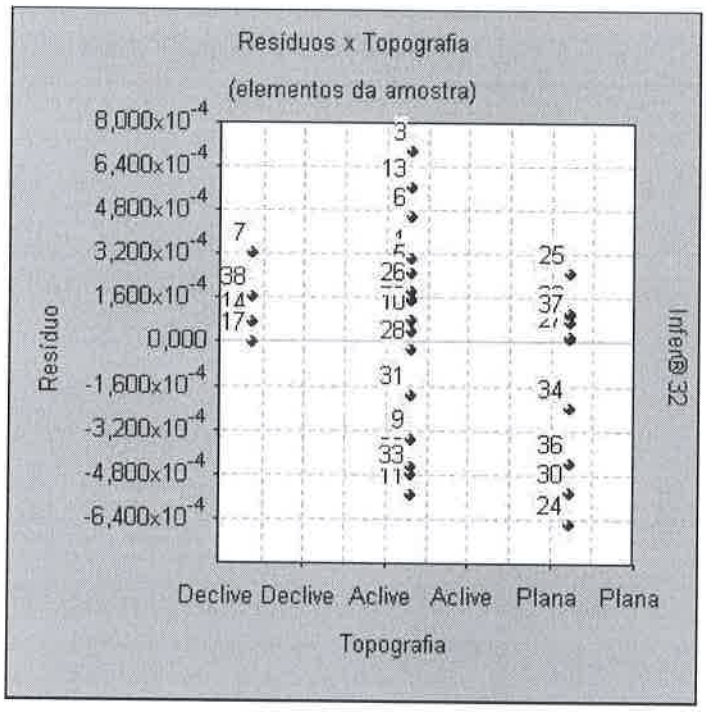
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 454. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 454
RUBRICA

Variável	Mínimo	Máximo	Avaliando
Área Total	325,00	876,50	450,00
Esquina	Não	Sim	Não
Dsitancia à Rua Principal (m)	30,00	640,00	320,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

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

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Valor do Terreno ..... = ???
- Tipo de Pavimentação ..... = Bloco Sextavado
- Topografia ..... = Aclive
- Fonte da Informação ..... = ???

Estima-se Valor Unitário (R$/m²) do Terreno = 208,40

O modelo utilizado foi :

$[\text{Valor Unitário (R\$/m²)}] = 1/(-1{,}2258\text{x}10^{-3} + 1{,}6072\text{x}10^{-6} \text{ x } [\text{Área Total}] - 1{,}2323\text{x}10^{-3} \text{ x } [\text{Esquina}] + 9{,}1899\text{x}10^{-4} \text{ x Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]))$

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

Página 455. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 455
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Total	325,00	876,50	450,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Esquina	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo	Aprovada
Dsitancia à Rua Principal (m)	30,00	640,00	320,00	Dentro do intervalo	Aprovada

* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Total	217,51	182,35	208,40
Esquina	208,40	280,42	208,40
Dsitancia à Rua Principal (m)	381,23	183,98	208,40

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total	Dentro do intervalo	Aprovada
Esquina	Dentro do intervalo	Aprovada
Dsitancia à Rua Principal (m)	Dentro do intervalo	Aprovada

** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total	207,39	209,43	2,04	0,98
Esquina	207,16	209,66	2,51	1,20
Dsitancia à Rua Principal (m)	205,54	211,34	5,80	2,78
E(Valor Unitário (R$/m²))	189,22	231,91	42,68	20,27
Valor Estimado	203,68	213,34	9,66	4,63

Página 456. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 456
RUBRICA

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

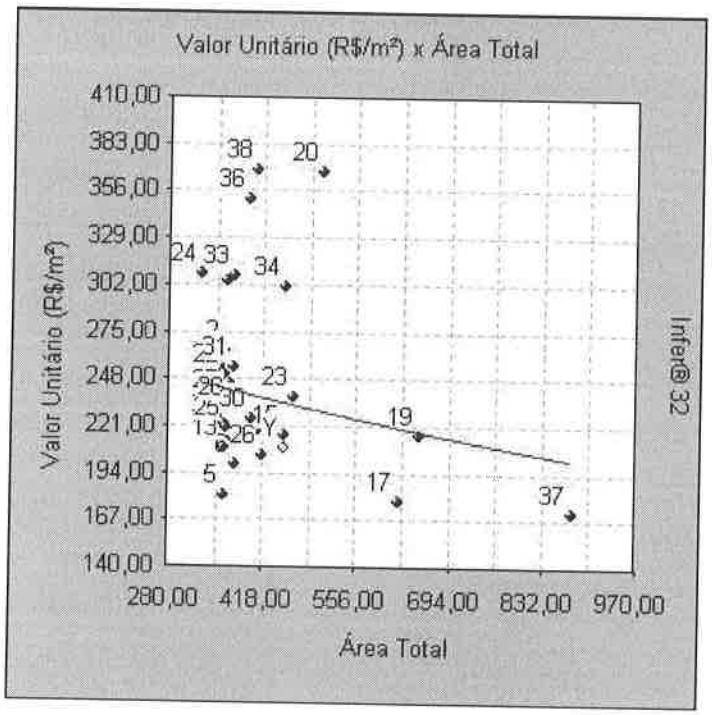
Variação da variável dependente (Valor Unitário (R$/m²)) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

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



Página 457. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

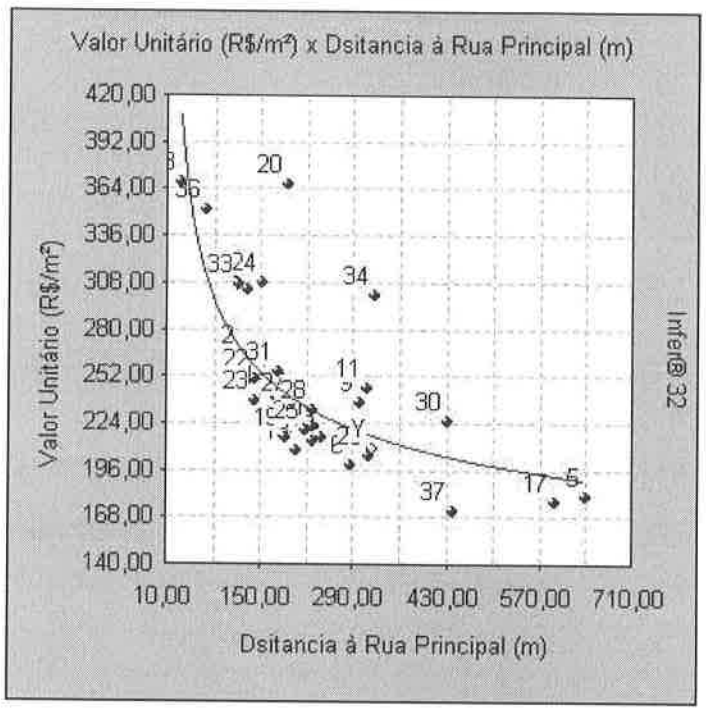
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 457
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 458. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 458
RUBRICA

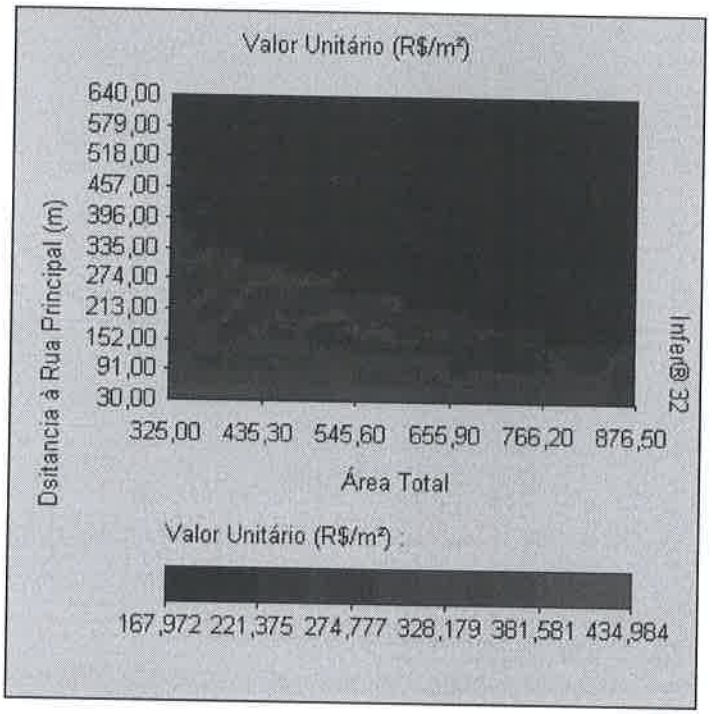
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



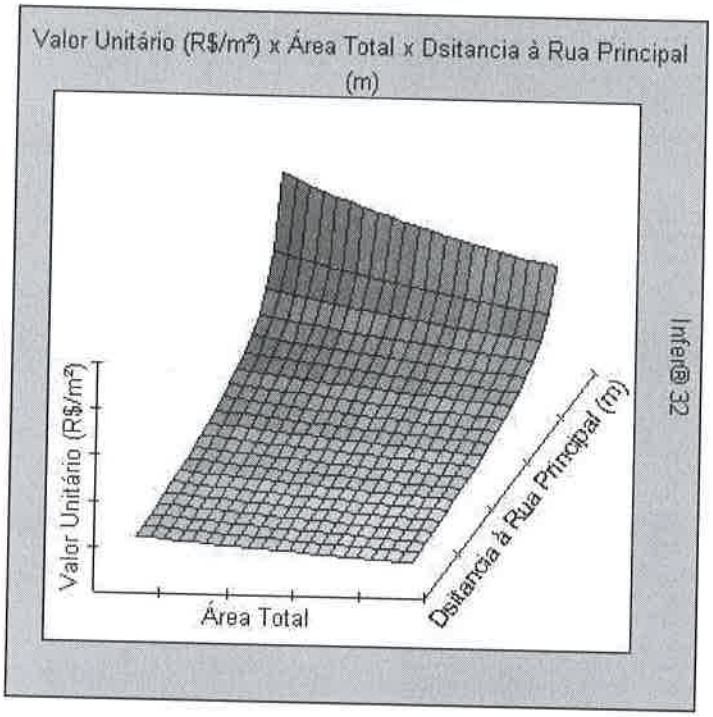
Gráficos da Regressão (3D)

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]

Página 459. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 459
RUBRICA



Página 460. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

DADOS DO IMÓVEL Nº 4167

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 460
RUBRICA

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO RURAL
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANOPOLIS
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
ESTRADA ESTRADA GERAL DO INFERNINHO
ESTIVA DO INFERNINHO BIGUAÇU - SC
ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

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

Página 461. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

ADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 461
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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).***

Página 462. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 462
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 463. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 463
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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*:

Página 464. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 464
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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

Página 465. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 465
RUBRICA

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

Página 466. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 466
RUBRICA

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.

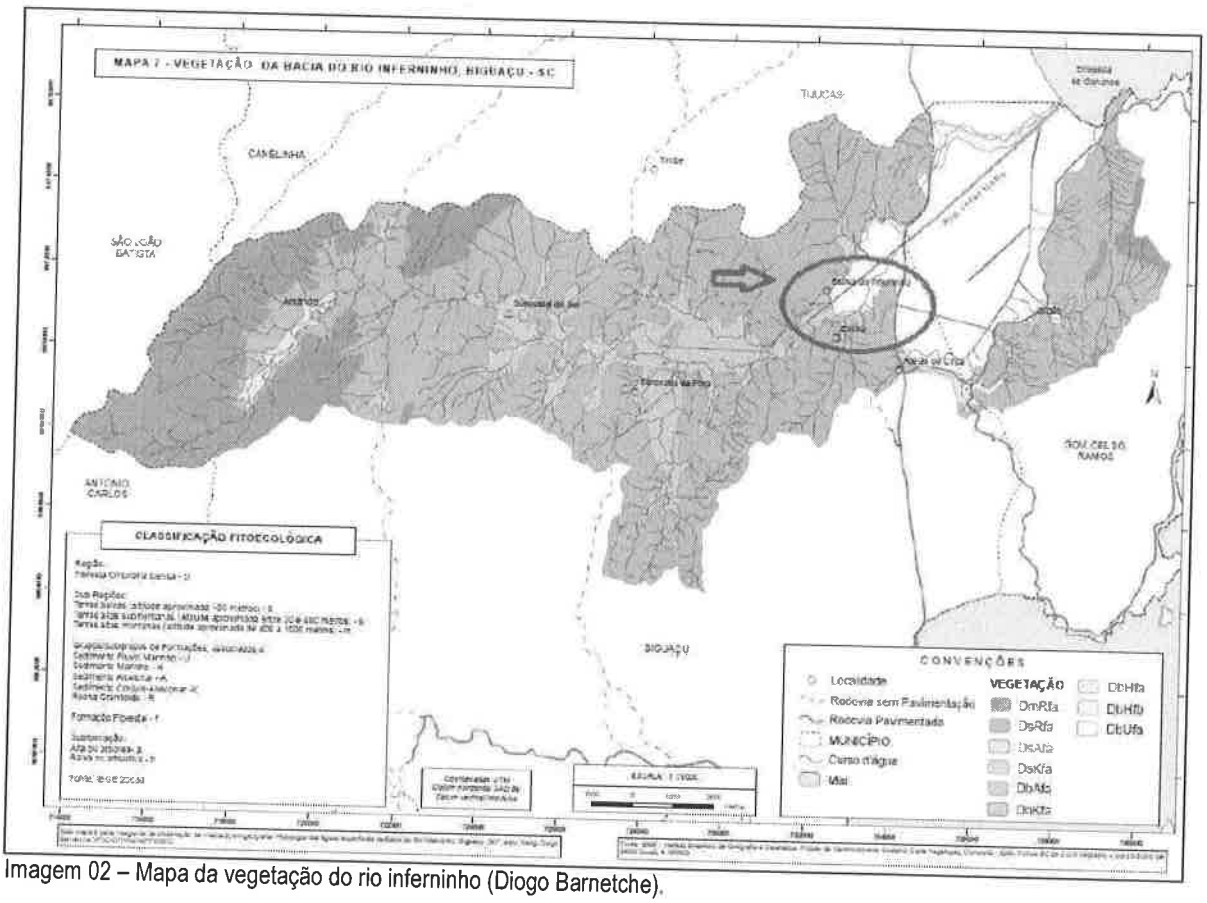


Imagem 02 – Mapa da vegetação do rio inferninho (Diogo Barnetche).

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

Página 467. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 467
RUBRICA

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 morados 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.

Página 468. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 468
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

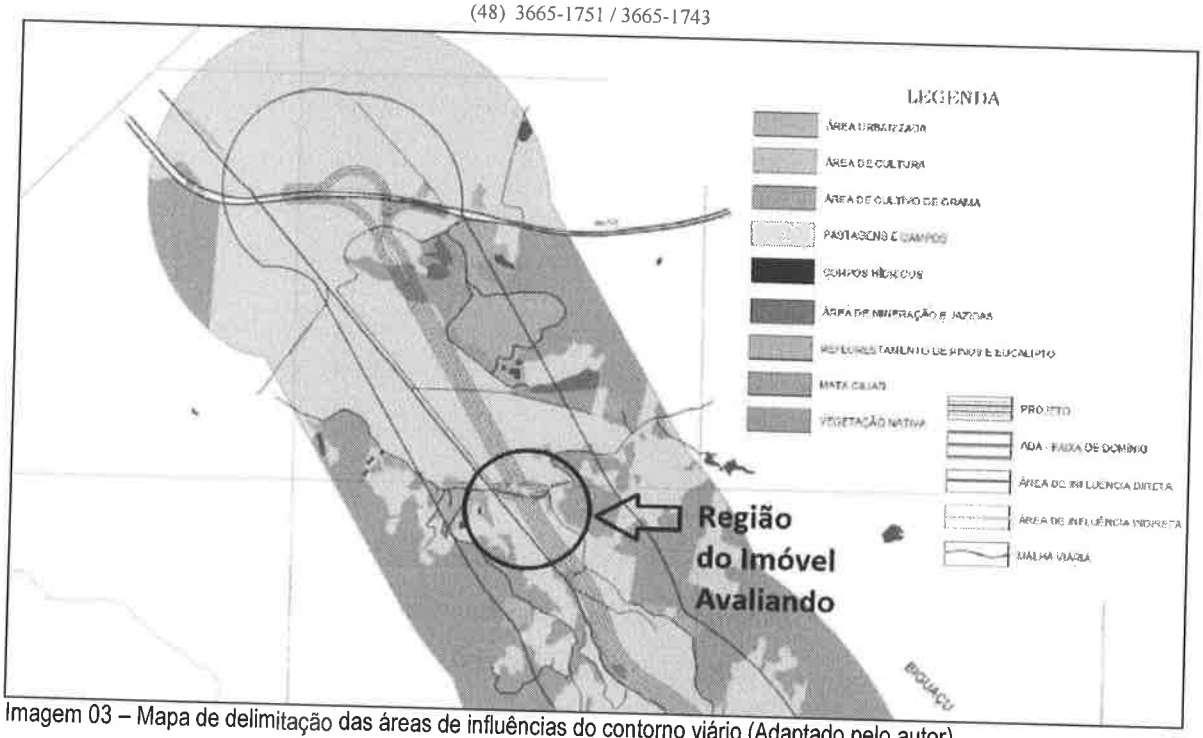


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

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.

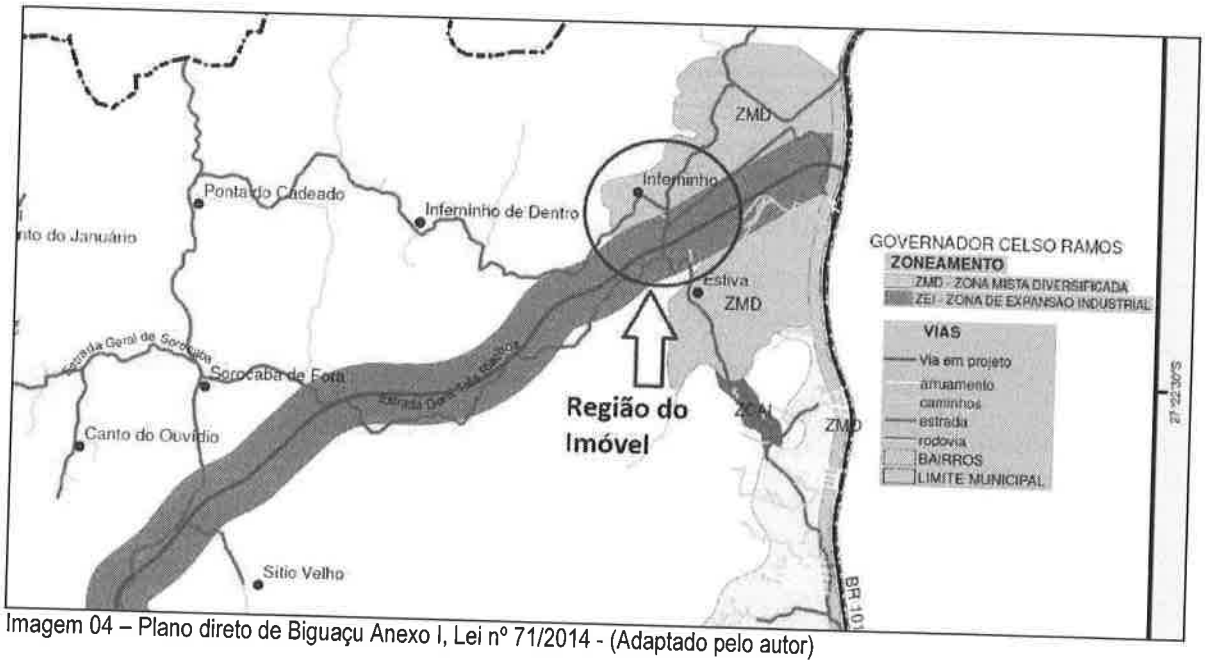


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

Página 469. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 469
RUBRICA

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO(m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Ieb (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 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:

a) Matrícula de nº 18.067 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.

b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;

c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2

d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;

e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;

f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;

g) Verificação dos a aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região

Página 470. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 470
RUBRICA

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 georreferênciamento 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.

Página 471. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 471
RUBRICA

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 apesenta 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.

Página 472. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 470
RUBRICA

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:

Página 473. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 473
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 474. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 474
RUBRICA

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:

[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])

Página 475. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 475
RUBRICA

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

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 $3{,}7x10^{-5}$% 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:

Página 476. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 476 RUBRICA

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(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	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 ß 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 (crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	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.**

Página 477. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 477
RUBRICA

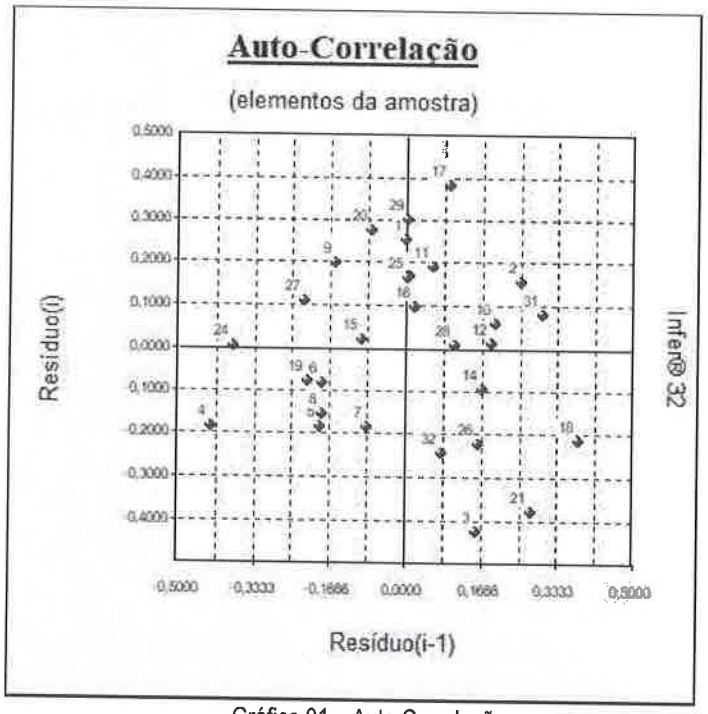


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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.

Página 478. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 470
RUBRICA

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:

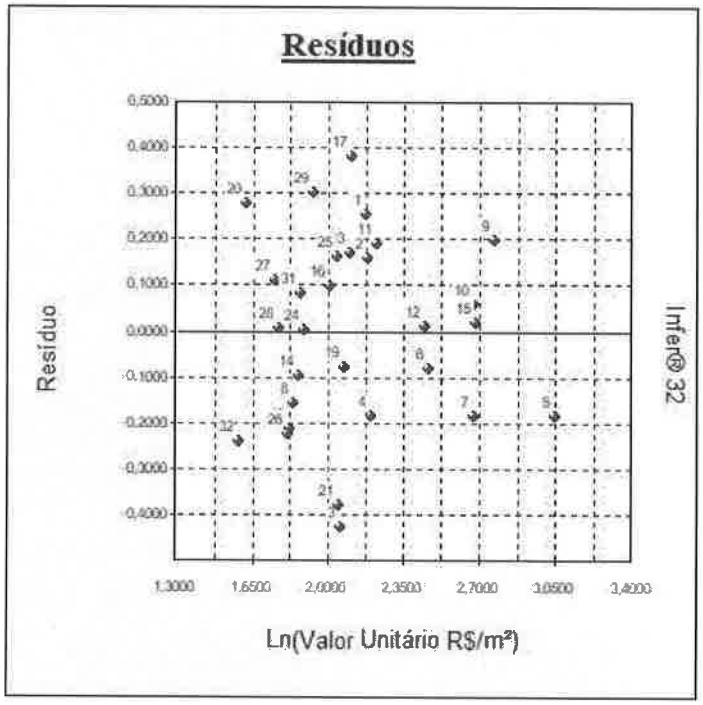


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

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:

Página 479. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 479
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

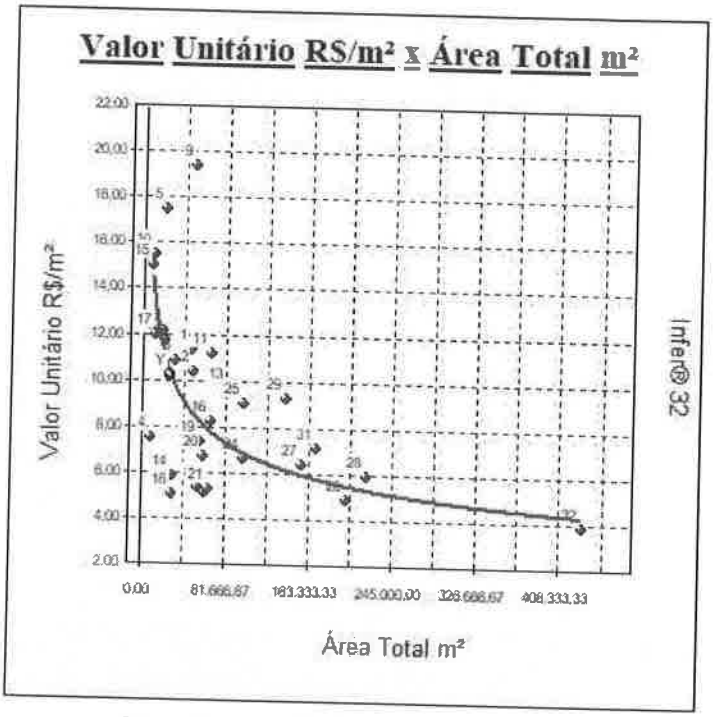


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área do Terreno

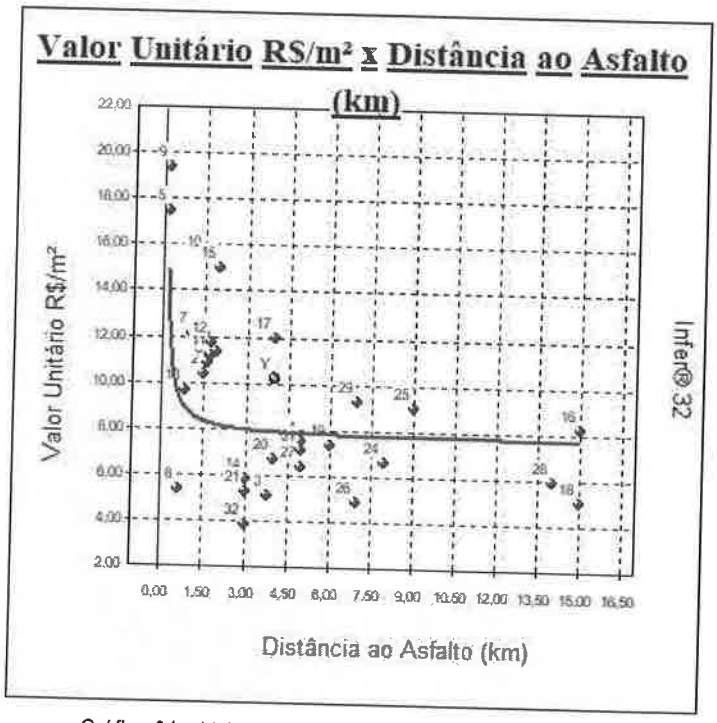


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância ao asfalto (km)

Página 480. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 480
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

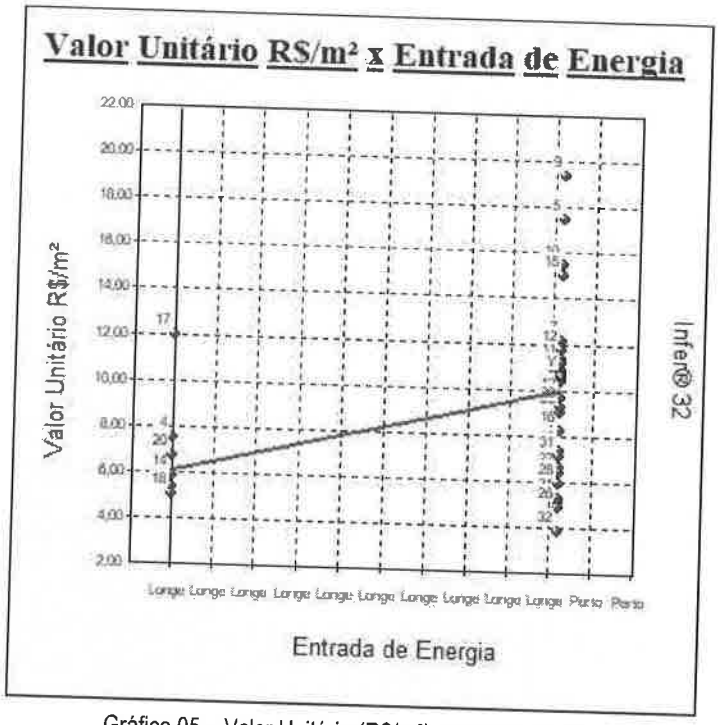


Gráfico 05 – Valor Unitário (R$/m²) x Entrada de Energia.

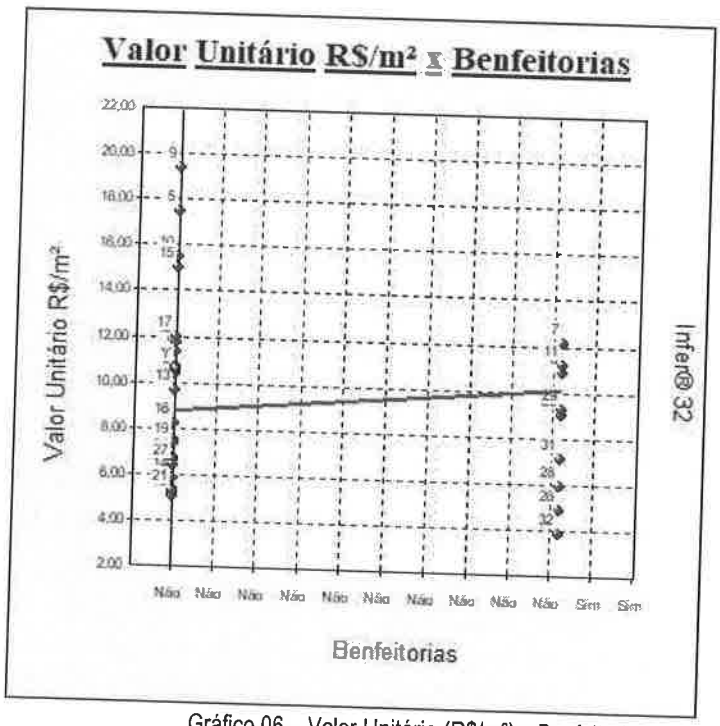


Gráfico 06 – Valor Unitário (R$/m²) x Benfeitorias

Página 481. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 481
RUBRICA

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

Página 482. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 482
RUBRICA

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 arbítrio.

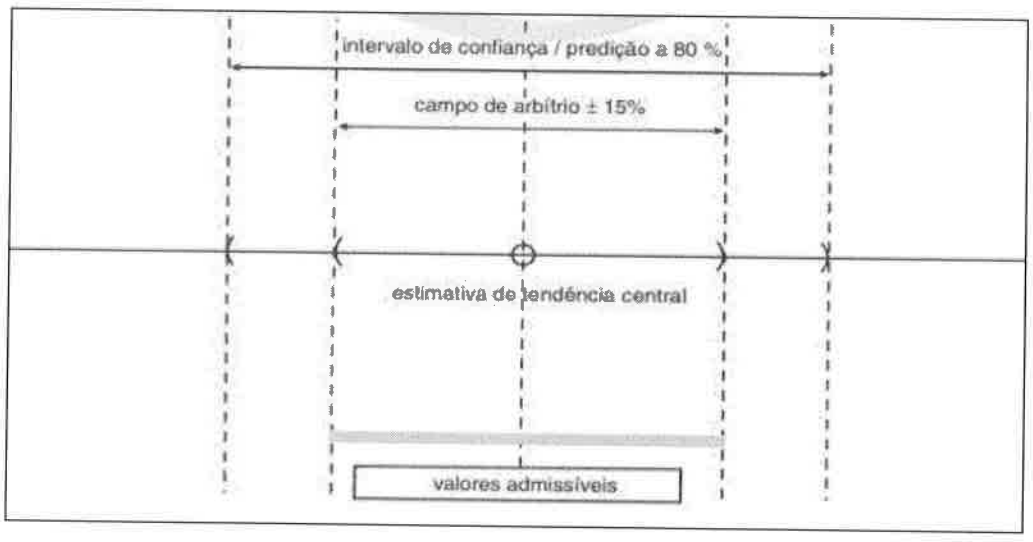


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

Página 483. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 483
RUBRICA

*"**O campo de arbítrio** é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação".*

Por esse motivo, como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme citado no início deste capítulo.

Mínimo: R$**291.279,29** x 0,85 = R$ 247.587,39;
Estimado: R$291.279,29; (Amplitude 30 %) (Campo de Arbítrio +-15%)
Máximo: R$**291.279,29** x 1,15 = R$ 334.971,18.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R$ 10,57/m², multiplicado pela área total de 27.552,00m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

VT = Vu x AT
VT: Valor do Terreno
Vu: Valor Unitário R$/m²
AT: Área Total do Terreno

VT= 10,57/m² x 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.

Página 484. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 484
RUBRICA

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:

Página 485. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 485
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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	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

Página 486. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 486
RUBRICA

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.

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(11,35 - 9,79) \times 100\%}{10,57} = 14,74\%$

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.

Página 487. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 487
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 488. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 488
RUBRICA

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.

Página 489. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 489
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

Para verificar a autenticidade, acesse https://portal.certidao.org.br/validacao
informe o código 706.IC237.F845.03F3.I737.S

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 18.067, datada de 01 de setembro de 2004, conforme imagem abaixo:

Documento Assinado Digitalmente por Lmarara Silveira

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Livro Nº 2 – CW
BEL. HUMBERTO SIQUEIRA DE AZEVEDO OFICIAL COMARCA DE BIGUAÇU - SC
Fls. 126
Ano 2.004

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 Rubro do Interminho, Distrito de Guaporanga, com a área de 27.352,00m2, confrontando na frente, ao Sul, com terras de Anacleto Bernardino Marcos, nos fundos ao Norte, confrontando com terras dos proprietários, ao Leste com terras de Georgina Constantino, e ao Oeste, com terras do proprietário, cadastrado no INCRA sob nº950.018.154.314-2.
PROPRIETÁRIO: ADUCI FERNANDES também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, brasileiro, pecuarista, solteiro, maior, nascido neste Município, cujo termo foi lavrado no Cartório desta Cidade, no livro nº33-A, às fls.103, sob nº 11.548, em 23.10.1957, inscrito no CPF sob nº007.832.529-72 e CI nº498.847-7-SSP/SC residente à rua Domingos Coelho, nº805, Rio Caveiras, nesta Cidade.
REGISTRO ANTERIOR: transcrições nº13.012, às fls.90, do livro nº2-J, datada de 21 de dezembro de 197), desta Ofício.
O OFICIAL.

R.1-18.067, Biguaçu, 01 de setembro de 2.004. TRANSMITENTE: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, acima qualificado, representado por Francisco Fernandes Neto, sob termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro nº68, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: MALWA DA SILVEIRA, brasileira, do lar, solteira, maior, natural de Antonio Carlos, cujo termo foi lavrado no cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, no livro nº8-A, às fls.46, sob nº01.441, em 27.12.1983, inscrita no CPF sob nº039.465.021-92 e CI nº4.702.981-8-SSP/SC, residente à rua Dona Cocoa Coelho nº805, Rio Caveiras, nesta Município, representada por Francisco Fernandes Neto, sob termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antonio 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 nº593.454.259-04 e CI nº4.821.869-8-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 nº127.629-SSP/SC, residente à rua 25 de Dezembro nº444, F Ior 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 Antonio Carlos, nesta Comarca, Airton José dos Santos, às fls.142 e 143, do livro nº67, em 19 de agosto de 2.004. VALOR: R$4.000,00; Emolumentos: R$43,00. PROTOCOLO: prenotado sob nº44.601, pág.180, do livro nº201-K.
O OFICIAL.

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 n.º 4.771/65, compõe-se através de compensação**, recaindo assim, a respectiva reserva, **sobre o imóvel matriculado sob n.º 18.069**, conforme Averbação nº AV.3-18.069, a fls. 128, do livro n.º 2-CW, deste Ofício. Emolumentos: R$ 63,90; Selo de Fiscalização: R$ 1,00. PROTOCOLO: prenotado sob o n.º 59.958, pag. 81, do livro n.º 01-K, datado de 21 de janeiro de 2010.
A ESCREVENTE.

R.3-18.067, Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 127.629-6-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 4.821.869-6-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 593.454.259-04, 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 Substabelecimento 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 11.199.242/0001-58, com sede no Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bentes Jurema, anteriormente

Página 490. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 490
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://central.certisign.com.br/validacao
Informe o código 705.C237.F949.03F9.1737.B3

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. 128v.

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 5163, 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 a 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 Transmitentes, ao Leste, mede 153,61m., com terras de Georgino Constâncio, e ao Oeste, mede 114,31m., com terras dos Transmitentes; 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 NIRF 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 ESCREVENTE:

R.4-18.067. Biguaçu, 15 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 5163, fls. 65, Ato 50. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 82.951.561/0001-42, 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 00099, 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 Tiuquinhas, 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: 22.465, 22.467 e 18.066 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente têm ciência da Área de Reserva Legal citada na Averbação n.º AV.2-18.067 supra. Documentos mencionados na Escritura, em nome da Transmitente: 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, Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de isenção de ITBI n.º 599/89, de 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

Cont...

Documento Assinado Digitalmente por Limamara Silveira

Página 491. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 491
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.centralsc.com.br/validacao
Informe o código 706/0237-F949-03FB-1737-F3

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

Livro nº 2 - Fls. 136 Ano 2010

Matrícula nº 18.007 (Continuação) Data: 18 de Junho de 2010

Fiscalização: isento PROTOCOLO: prenotado sob nº 61.467, do livro nº 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial (Maurício Passaia)

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 3/4
15/05/2020

Página 492. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 492
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://central.ribigua.com.br/validacao
Informe o código 706C237-F549-CF3B-1737-E3

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.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
FFS48501-YBSZ
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

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 remanesoente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação** (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

Página 493. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 493
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.certidao.org.br e informe o código EDP83004-AAAA-SCRS3MOCAB

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: 002.560.610-76

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. 176, § 1°, 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

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Gerado FFS48905-UBAS Confira os selos em selo.tjsc.jus.br

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

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 494. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 494
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://central.certisign.com.br/validar.asp informe o código 0RA27BDA 9841 39834627B36

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 Livamara Silveira

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Gerado
FFS48909-CT3O
Consulte os selos em selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 495. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 495
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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: SITIO VERDE ESPERANCA

Município: BIGUACU **UF: SC**
Área total (em hectares): 7,0

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.

Página 496. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 496
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV – CCIR – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

DADOS DO IMÓVEL RURAL — 2ª VIA - PAG.: 1/1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			
950.033.154.516-2	Matrículas 16067 e 16066			
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO	ÁREA CERTIFICADA	
7,1302	Minifúndio	28/07/2020	0,0000	
INDICAÇÕES PARA A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL	UF	
Estiva Do Inferninho		BIGUAÇU	SC	
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
10,5425	0,71	12,0000	0,5942	2,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	DATA REGISTRO	LIVRO DO CARTÓRIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SC/BIGUAÇU	18/04/2018	108423	16067	R4	2	2,7552
SC/BIGUAÇU	18/04/2018	108433	16066	R4	2	4,3750

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)			
REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
7,1302	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	82.951.351/0001-42
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRAÇILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	QUOTA(%)
82.951.351/0001-42	Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	Proprietário Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO DOAR	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR	DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020
02/09/2019	30115693209	28/07/2020	

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
46,02	4,07	50,09	0,81	0,37	53,27

OBSERVAÇÕES

ESCLARECIMENTOS GERAIS

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

Número de Autenticidade
077.10.18300.09533.04148

Página 497. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 487
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

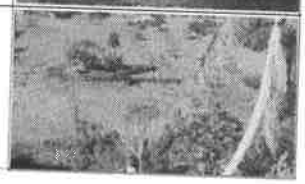
Diretoria de Gestão Patrimonial

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	Vendedor	Fonte Imobiliária/corretor endereço e fone	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotos localização
1				Chácara localizada no Bairro Três Riachos em Biguaçu SC com uma área de 48.890 m²	550.000,00	48.890,00	11,25	1,00	sim	NÃO	
2		Imobiliária Okuhara Fone (48) 3259 5600 Plantão (48) 99647-4750	Fundos - Biguaçu/SC	Ampla área para clube ou loteamento rural. 12m alto perante da cidade com belíssima vista mar. Próximo escolares. Estuda permuta por imóveis na região	512.960,00	50.000,00	10,26	1,50	sim	NÃO	
3		Cassiano Imobiliária (48) 3243-3334 (48) 99102-4580	Sítio localizado na Fazenda do Cerro. Acesso não asfaltado a 1100 metros da BR-101	com 62.400 m2 , sendo 35,75 m de frente e 1.700m de fundos. Área total bem cartesiana, vista de morro em relação leste da Rua de Florianópolis Visão 20 km do morro para o mar, belíssima vista do **Água pura, cristalina**. Área plana e com declive. Escritura e em boa região. Distante 12km de Biguaçu aproximadamente.	300.000,00	52.800,00	5,68	5,00	sim	NÃO	

Elemento	Vendedor	Fonte Imobiliária/corretor endereço e fone	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotos localização
4		Vinicius Cunha (48) 99627-1656	Fazenda em Biguaçu Próximo ao anel viário	Fazenda medindo 500m x 20 Na Fazenda há Biguaçu Próximo ao anel viário Ótima pra clube com quiosque e ar livre. Declividade natural, a parte da cidade de Biguaçu	75.000,00	10.000,00	7,50	5,00	não	NÃO	
5		Cassio Imóveis (48) 3296-0000 (48) 99999-9999	Fazenda Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis localizada de Canavieiras-Três Riachos- Biguaçu	Casa de um bairro tradicional de Biguaçu. Aos arredores que você talvez encontre na região de Três Riachos - Biguaçu, uma ótima área de terreno para pastagem e especular é basicamente, zona a com água abundante, cortando o terreno. Site , a 100m da BR-101, sendo o acesso bom, asfaltado. Terreno ideal para quem procura um local tranquilo, amplo e de fácil acesso. Aguarde uma oferta e venha este lindo terreno.	315.000,00	21.150,00	17,43	0,20	sim	NÃO	
6		Imobiliária Fabrini (48) 3329-0000	Fazenda Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis	Área de terreno com 30.310,80m². Casa localização privilegiada. Possui uma extensão com 4,14 hectares e 20,56 metros. Testada do terreno com 33,00 metros e 605,00 metros de comprimento/aproximados. Preço para tal atrativo!	350.000,00	30.310,00	10,91	1,50	sim	SIM	

Página 498. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 498
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Imobiliária	Fonte (endereço/telefone)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto localização
7	[illegible]	[illegible]	Fazenda / Sítio / Chácara com 2 dormitórios e churrasqueira, 20240 m² em Santos, Biguaçu / AP imóveis	Localizado a distância 2,5km da BR 101, dois deles 8km de estrada de chão devidamente sinalizada. 63.220 348m2 de área dos quais 70% ainda com mata nativa, incluindo frutíferas. Uma casa de alvenaria e uma de madeira, piratininga, varias fontes de água pela propriedade. Local com acesso (estradas) somente para moradores. Não é casa, são condomínios, mas sem cobrança de taxa	240.000,00	20.240,00	12,15	5,00	sim	sim	
8	[illegible]	[illegible]	Localizado no Sítio Nativos	Ótimo terreno para descanso e corte e madeira. Localizado no Sítio Nativos, próximo a mina nascente, nascentes, Lagos, poderia Cedo 600 m de rua geral de estrado	300.000,00	54.000,00	5,55	6,00	não	não	
9	Imobiliária [illegible] (48) 9 9915 1943	[illegible]	fazendinha de São Martins	Terreno de 5 hectares na fazendinha de São Martins com todas as documentações em dia! Você que é comerciante que deseja ganhar, gran potencial, construção plantios, ou até mesmo fazer um loteamento, o momento é agora. Financiamento a 2,5km de Centro em vias	975.000,00	50.000,00	19,50	0,20	sim	não	

Elemento	Imobiliária	Fonte (endereço/telefone)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto localização
10	[illegible]	Dono (48) 99845-7374	Terreno - Gachereau De Antônio - Biguaçu - SC	Vende-se terreno com 11.000m2 apto. ao financiamento com escritura e pascoeles de água (poço) no terreno - ambiente silencioso - Local muito bonito. Estuda-se proposta(s). Diretamente ao proprietário através do (WhatsApp) (48) 99845-7374, caso não, envie e-mail para (betomarq@gsi.com.br).	120.000,00	11.000,00	10,45	5,00	sim	não	
11	ACIONE DO AMARAL MICHELS CRECI/SC 32.211 Corretor e Imobiliário (48) 9 9159-4459	Rua região de Cascata em Três Rios do Norte em Biguaçu/SC	Vende-se área e sítio de 6,5 hectares * Bela Vista Panorâmica * Pequena casa de alvenaria * Riacho e nascentes fartíssimas * Água mineral * Acesso para geral de Três Riachos * Condições: • 10 km da BR 101 (Rodovia para Blumenau) • 3 km da Igreja de Limeira e a 4,5km Centro (São) • 1,5 km do Posto de Saúde local *Avaliado em R$ 750.000,00	700.000,00	65.000,00	10,76	1,20	sim	sim	
12	Dono/Proprietário CRECI 25411 (48) 9 9962-3614	Rua, São Bigaçu, Biguaçu SC	Terreno com área total 21.326,27m², frente 48,00 metros, fundo 47,60 metros, lateral direita 478,62, lateral esquerda 462,90 metros. Imóvel possui escritura pública de uma área total, para regularizar esta área que esta sendo vendida precisa ser realizado o desmembramento. Localizado a 5 km do Centro de Antônio Carlos/SC. VALOR R$ 200.000,00. Aceita-se PROPOSTA	200.000,00	21.326,27	11,72	1,70	sim	não	

Página 499. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 498
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Imobiliária	Fonte / endereço	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitorias	Foto/localização
13		Fone: 48 3665-1751	Rua próxima ao novo do governador Celso Ramos. Um quilômetro mais de meio da BR. Destino Jurerê Internacional.	Vende-se excelente terreno, localização e topografia para loteamento ou industrial, a 600m da BR 101, localizado na R. Antônio José Garcia Esquaqui com área total de 63519,22m². Para mais informações entre em contato pelo telefone: 48 3665-1751	600.000,00	63.519,22	9,45	0,60	sim	não	
14		Corretor Especial +55 47 9976-3366	Localizado na Barra Velha - Itajuba/SC	SÍTIO COM 3 NASCENTES e (20.000 m2) Terreno com aproximadamente 1 hectare e meio de Pasto e 1 hectare e meio de Mata Atlântica com Cachoeira, Mandioca, etc. Pra quem busca sossego, conforto e Natureza.	175.000,00	30.000,00	5,83	3,00	não	não	
15		Corretor Especial +55 47 9976-3366	Barra - Itajuba	Lote de 1.000 m² (1.000m2) em Barra - Itajuba	150.000,00	10.000,00	15,00	2,00	sim	não	

Nº	Imobiliária	Fonte / endereço	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitorias	Foto/localização
16		Whatsapp 48 99606 2722 MICHEL	Barra Mansa Canelinha	Área de 97.000m² (9,7 ha) Todo cercado com mourões de concreto e arame farpeado, nascente, cachoeira, energia elétrica (rural) com acesso fácil e muito valorizado. - COM ESCRITURA e muito bem valorizado. - Ponto de projeto predial para condomínio (aprox. 20 lotes). Terreno plano/inclinado, com boa localização e muita água de nascente e cachoeira.	850.000,00	97.000,00	8,21	13,60	sim	não	
17		Neto Machado (48) 99175-9703	Localizado na Morro do Mirador em Canelinha SC, totalmente escriturado se encontra a 13km Barra Mansa Da Para todas aplicações de Fotografias ou Drone todos os ângulos em para você	Vende-se excelentíssima propriedade onde o sossego amanhã palmas as crianças em ambientes, e certeza com maravilha e cristalinas águas de um bom recurso e nascentes de água. O terreno em questão conta com uma área total de 13.000 m², com partes planas prontas para construir, acesso está pronta. Energia elétrica já instalada para a fazenda	185.000,00	13.000,00	14,23	4,00	sim	não	
18		Corretora Juliana (48) 3254-5812 +55 48 9904-6343	Localizado em Canelinha no Barra Mansa	Localizado em Canelinha na barra mansa, só 15 km de distância do centro da cidade. O terreno não é plano (Em uma determinada parte do terreno mansa o resto de encostas pra cima) Terreno com área de 30.000 metros, ideal para fazer uma mini-chácara, brincar e criar animais.	150.000,00	30.000,00	5,00	15,00	sim	não	

Página 500. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 500
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hipotecas	Fonte imobiliária/nome/endereço/ LBK	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estudo mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotos/localização
18	[illegible]	Imobiliária Tijucas [illegible]	Vieira Terra Nova Cidade Tijucas - SC	Terreno com escritura pública medindo Frente ao sul com 57 metros e Fundos ao norte com 1.600 metros. Totalizando 57.000 m²	420.000,00	57.000,00	7,37	5,00	sim	NÃO	
29	[illegible]	Marcos Whats 48 [illegible]	Antônio Carlos SC Localidade do Egito	vendo terreno com 9 hectares ou 90 mil metros quadrados p/ sítio com água, mata nativa, bananal, eucaliptos, lugar perfeito p/ descanso, aceito carro de caminhoneira na troca, tanto aceito casas ou fim em local de mais interesse, valor p/ sendo R$ 300.000,00 p/ troca R$ 400.000,00. MAIS INFORMAÇÕES PELO WHATS 48 [illegible] com Marcos	400.000,00	90.000,00	0,57	4,00	não	NÃO	
31	[illegible]	Imobiliária Cia Central Marcos Carreira [illegible]	Estiva - Biguaçu	Excelente Localização Próximo Contorno Viário da Grande Fauna.	310.000,00	50.000,00	0,38	3,00	sim	NÃO	

Elemento	Hipotecas	Fonte imobiliária/nome/endereço/ LBK	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estudo mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotos/localização
22	[illegible]	Imobiliária Cia Central Marcos Carreira [illegible]	Terreno - Sorocaba - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto. Obs.: Escritura com área maior a que está sendo vendida.	360.000,00	144.000,00	2,08	10,20	sim	NÃO	
23	[illegible]	Imobiliária Cia Central Marcos Carreira [illegible]	Terreno - Sorocaba - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto, aprox. 10.000,00 m² de Área mais plana, com Nascente de Água. Obs.: Escritura com área maior a que está sendo vendida.	280.000,00	90.000,00	2,80	10,20	sim	NÃO	
24	[illegible]	PL Imóveis [illegible]	Terra nova Lindo sítio em Tijucas!!	Lindo Sítio em Tijucas! Sítio em Tijucas medindo 100 metros de frente e 1000 metros de profundidade.	960.000,00	190.000,00	5,60	8,00	sim	NÃO	

Página 501. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 501
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hyperlink	Fonte imobiliária/corretor/ endereço/ URL	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Elétrica	Rodoviária	Foto localização
25		Juciniar Serafim 48 996526537 / 48 991217056	Tijucas SC - Bairro Tesa Oliva	Lindo terreno para criação de gado, agricultura ou pecuária. Área 140.000,00 metros quadrados. Escritura Pública. Com registro legal (HPP) Casa Pronta (em cada dados de fotos). Lagoa com peixes entre eles (Tilápia, Carpa capim e outros). Passagem de um córrego por dentro do terreno. Cercado com mangueira para gado. Pronto para gado, cavalo, minha, a 12 km do Centro de Tijucas. Tijucas SC - Bairro Tesa Oliva	980.000,00	140.000,00	9,80	9,00	sim	SIM	
26		PL Imóveis 47333995839	Terra Nova, Tijucas	Lindo Sítio Com 200.000 m², Casa, Água Corrente e Nascente. Lindo terreno Rural. Área de 200.000 mets ou quadrados.	980.000,00	200.000,00	4,90	7,00	sim	SIM	
27		Corretor Cleiton Evolução Imóveis 048999575982	Antônio Carlos	Otimo Sítio Localizado no Centro de Antônio Carlos, geografia em aclive e declive, proximidade com a cidade, mata nativa bem conservada. Este sítio é composto por: *Pasto; *Coqueiros; *Mangueira; *Cachoeira; *Pastagem.	1.800.000,00	155.758,00	6,42	0,00	SIM	NÃO	

Elemento	Hyperlink	Fonte imobiliária/corretor/ endereço/ URL	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Elétrica	Rodoviária	Foto localização
28		Juciniar Serafim 48 996526537 / 48 991217056	Tijucas SC - Bairro Oliveira	229 terrenos de frente por 1.612 metros de fundos. Casa com 130 metros de área construída. Galpão de 900m com 500 m2, água e luz e infraestrutura. Obra para 3 casas. Pessoal com carrinho e motorizado plantados. Lagoa Nascente de água Bonito Terreno Galpão construído para gado. Plantação de cana para o gado no inverno. Aproximadamente 10.000 pés de eucalipto. Nesta área tem possibilidade de fazer pastagem.	1.300.000,00	220.000,00	5,91	14,00	sim	SIM	
29		PL Imóveis 47333995839	Tijucas Terra Nova	Lindo Terreno Rural com alto potencial para lavoura e pecuária. Área de 140.000 metros quadrados. Possui uma linda pastagem com capim, passagem de um córrego de água limpa e nascente, terras de boa qualidade para plantio de capim, milho, feijão, laranja, terreno todo cercado. Possui duas pequenas nascentes de água e dois lagos. Casa de alvenaria 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem, área de serviço, pomar. Opção com pastagem para tirar com Lindo sítio pra ser a venda em Tijucas.	1.300.000,00	140.000,00	9,29	7,00	sim	SIM	
30		Juciniar Serafim 48 996526537 / 48 991217056	Tijucas, bairro Oliveira, s	Terreno rural próximo ao litoral e as melhores praias da região (Raposa, Porto Belo, Bombinho Camboriú), com 200.000,00 metros quadrados (20 hectares). Localizado no município de Tijucas bairro Oliveira, saindo uma distância de 26 km da BR 101. Local perfeito para você desfrutar vários dias de tranquila com a família junto a natureza e as cachoeiras.	700.000,00	200.000,00	3,50	29,00	sim	SIM	

Página 502. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 502
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Comentário	Hipótese	Fonte (imobiliária/nome/endereço/CNPJ)	Endereço	Descrição	Valor (R$)	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estabelecimento próximo (km)	Energia (Próxima)	Benfeitoria	Foto/localização
01		Jacimar Tartaglia 48.0[illegible]/0001-[illegible] (48) 9912-[illegible]	Rua Irene Terra Nove, Centro, Tijucas	Terreno Rural à Venda em Tijucas. Maravilhoso para a sua piscina e sua vista. Olá tudo bem? Estou à disposição para mais informações. Área total de área Livre 175.000,00 metros quadrados. Sendo 1.1/2 de frente por 1500 de fundos (07 metros). Plantação de eucaliptos. 75 vagas. 1 Casa de madeira. Tijucas sc - Rodovia Terra Nova apenas 3 km e asfalto.	1.200.000,00	175.000,00	7,00	3,00	sim	sim	
02		Jacimar Tartaglia 48.0[illegible]/0001-[illegible] (48) 9912-[illegible]	localizado na rodovia BR 101/Sc/São Bonifácio apenas 3 KM de DO 419.	Oportunidade Terreno à venda em São João Batista. Terreno com 43 hectares localizado na [illegible] de São João Batista, apenas 2 KM da DO 419, o melhor ângulo de uma linda área de serra com nascente de água, tipo, casa de alvenaria.	1.200.000,00	430.000,00	3,00	3,00	sim	sim	
03							#DIV/0!				

Página 503. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 503
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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_Biguaçú\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

Página 504. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 504
RUBRICA

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	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

Página 505. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 505
RUBRICA

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

Página 506. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 506
RUBRICA

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]

Página 507. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 507
RUBRICA

(5) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(6) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(7) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(8) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(9) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(10) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(11) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(12) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(13) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(14) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(15) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(16) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(17) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(18) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(19) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(20) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(21) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(22) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(23) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(24) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(25) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(26) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(27) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(28) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(29) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(30) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(31) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(32) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(33) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(34) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(35) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(36) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) +

Página 508. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 508
RUBRICA

b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(37) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(38) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(39) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(40) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(41) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(42) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(43) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(44) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(45) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(46) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia]
(47) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Benfeitorias]
(48) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(49) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(50) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + 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 m²]

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

Página 509. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 509
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

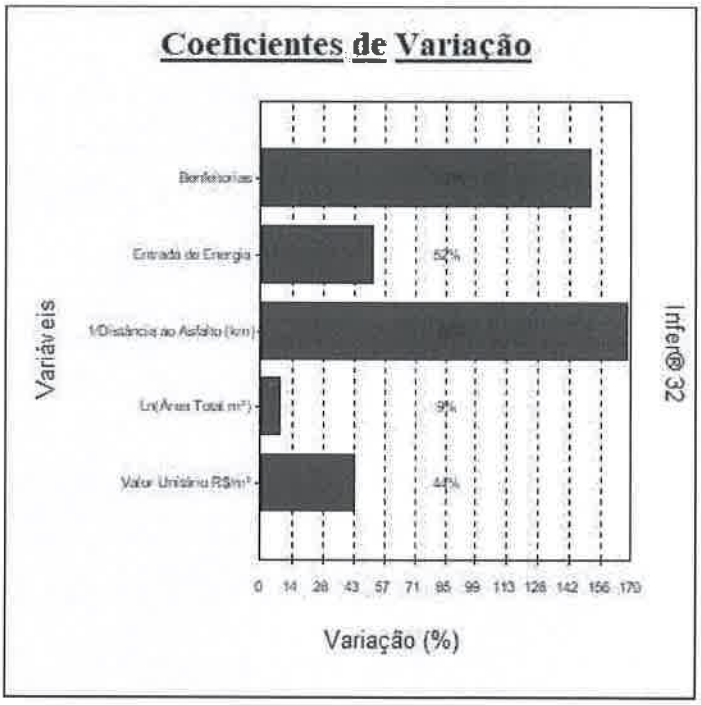
Estatísticas Básicas

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

Página 510. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 510
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

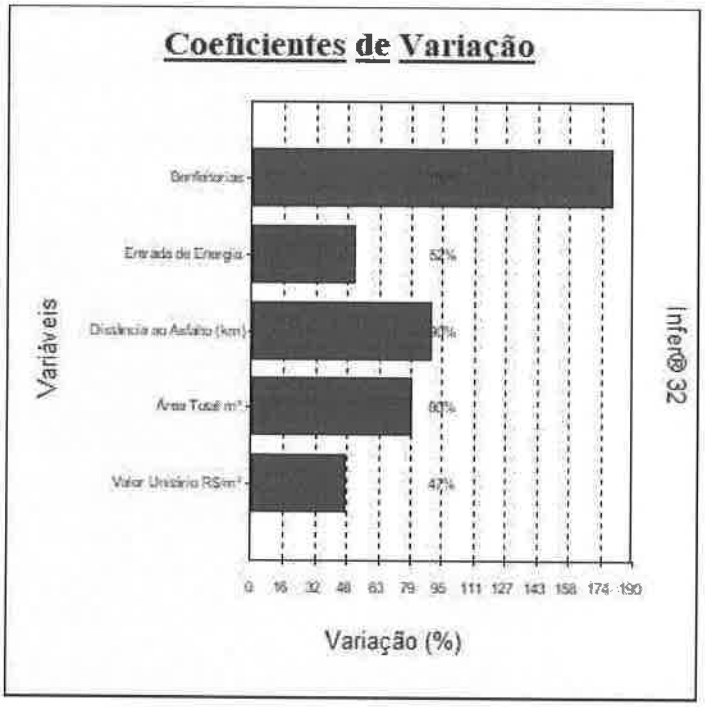
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(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	Coeficiente 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

Página 511. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 511
RUBRICA

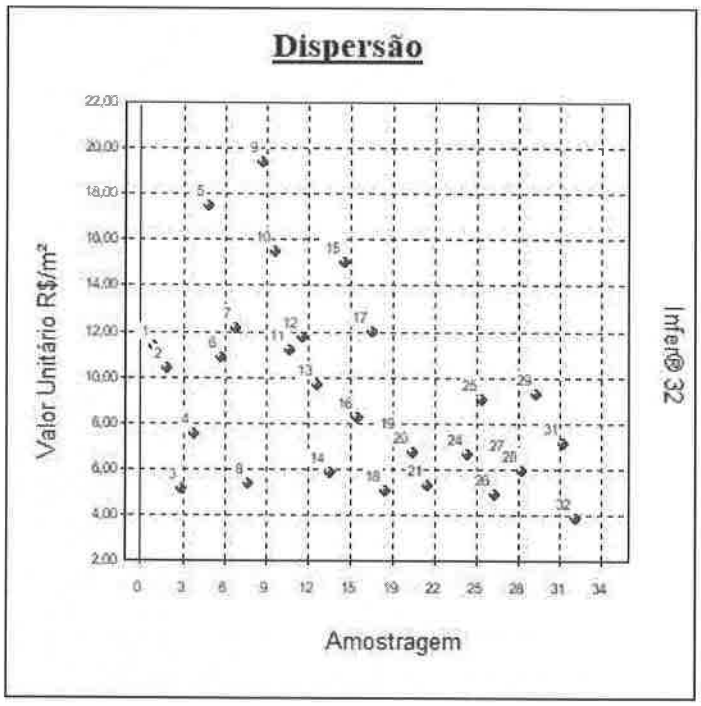
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

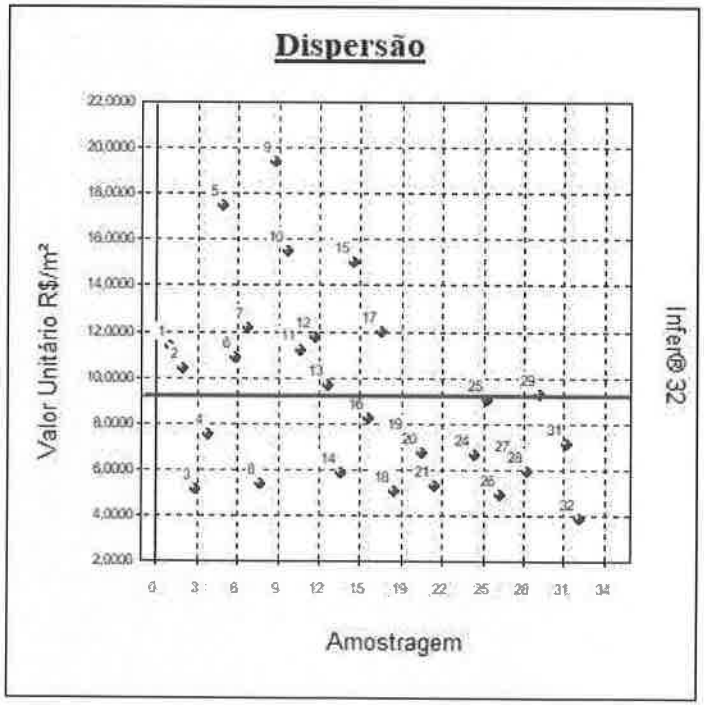


Tabela de valores estimados e observados

Página 512. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 512
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 513. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 513
RUBRICA

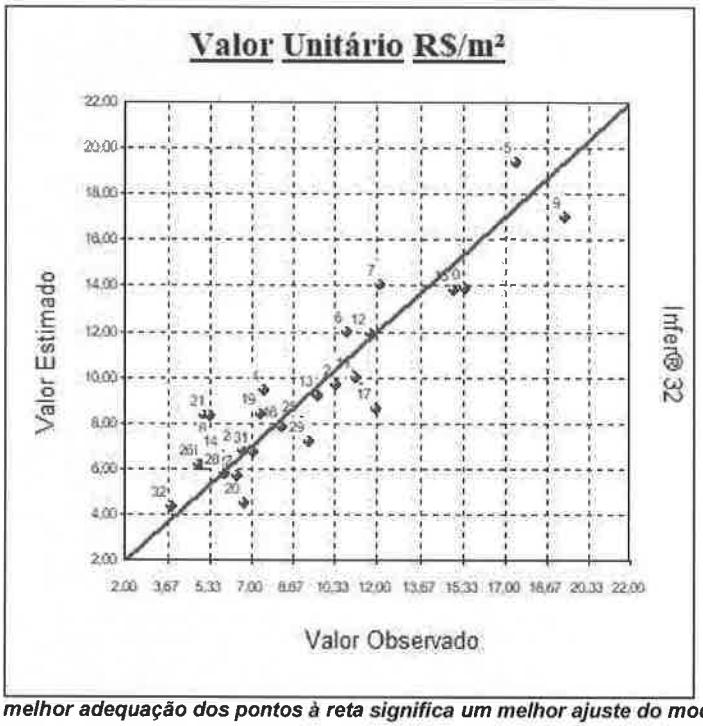
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Coeficiente	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

Página 514. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 514
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 (r^2) ... : 0,8267
Coeficiente r^2 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

Página 515. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 515
RUBRICA

	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)

Página 516. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 516
RUBRICA

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,959	$3,5x10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	6,227	$2,0x10^{-4}$%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,741	$8,0x10^{-3}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,808	8,3%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,597	$4,0x10^{-5}$%
Distância ao Asfalto (km)	b2	5,876	$2,3x10^{-4}$%
Entrada de Energia	b3	4,213	$1,5x10^{-2}$%
Benfeitorias	b4	1,507	7,2%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R$/m²].

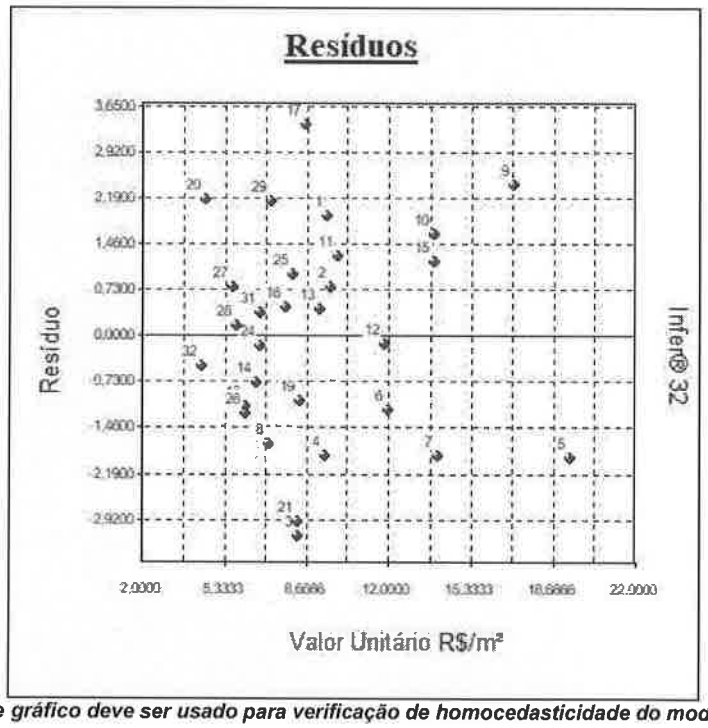
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	11,3600	9,4698	1,8901	1,0531	1,0977	3,5726
2	10,3800	9,6185	0,7614	0,4242	0,4414	0,5798
3	5,0900	8,2879	-3,1979	-1,7817	-1,8703	10,2271
4	7,5000	9,4165	-1,9165	-1,0678	-1,2154	3,6730
5	17,4300	19,3689	-1,9389	-1,0802	-1,4741	3,7595
6	10,8100	11,9840	-1,1740	-0,6541	-0,7251	1,3784
7	12,1000	14,0159	-1,9159	-1,0674	-1,2448	3,6709
8	5,3600	7,1075	-1,7475	-0,9736	-1,1202	3,0540
9	19,4000	17,0130	2,3869	1,3299	1,8384	5,6976
10	15,4500	13,8474	1,6025	0,8928	0,9940	2,5680
11	11,1800	9,9286	1,2513	0,6972	0,7445	1,5659

Página 517. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 514
RUBRICA

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

Página 518. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 512
RUBRICA

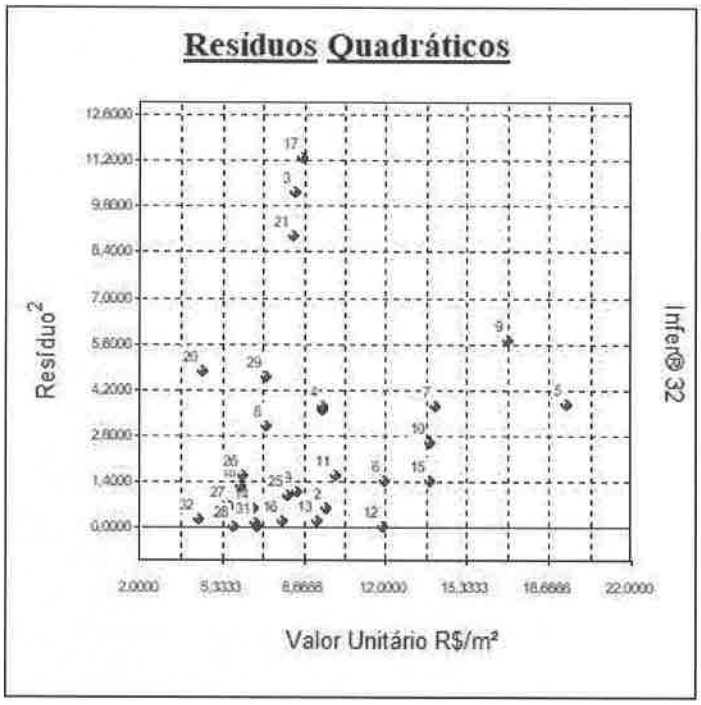


Tabela de Resíduos Deletados

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

Página 519. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 519
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

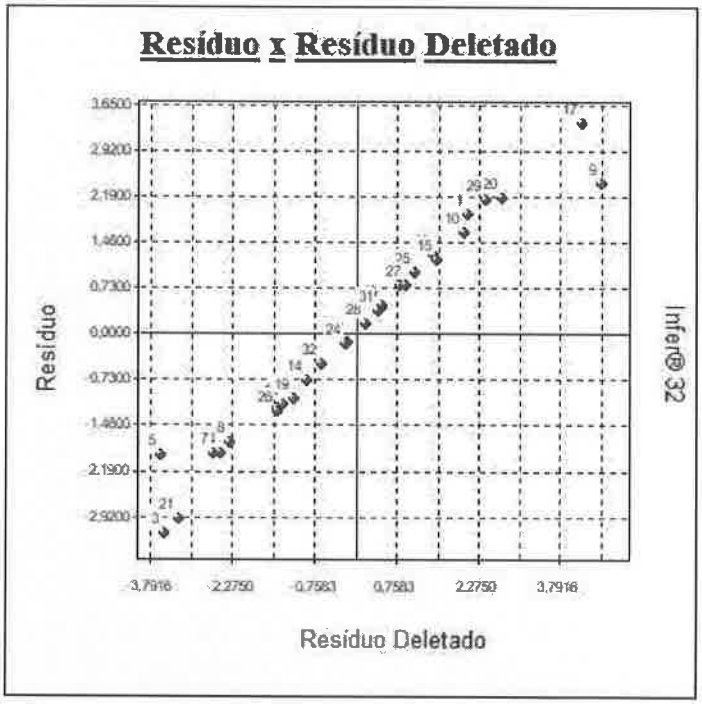
Gerência de Bens Imóveis

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

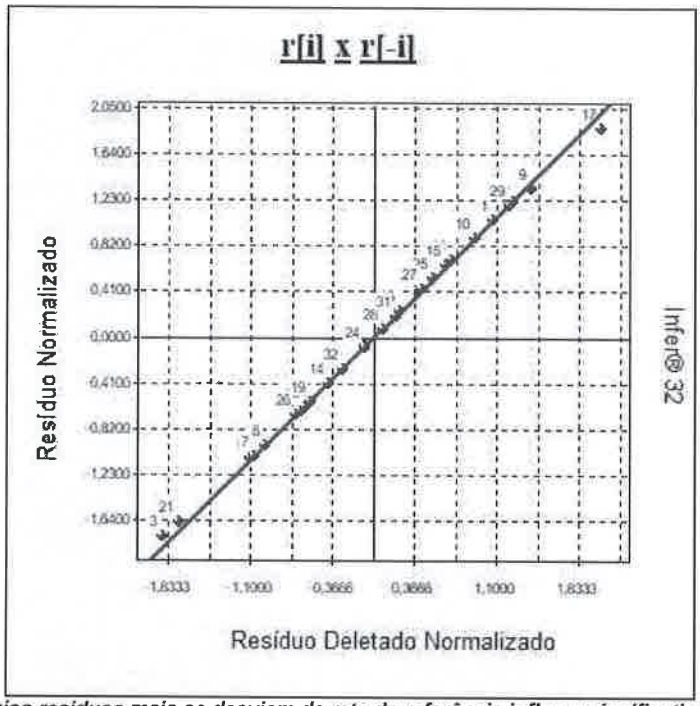
Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

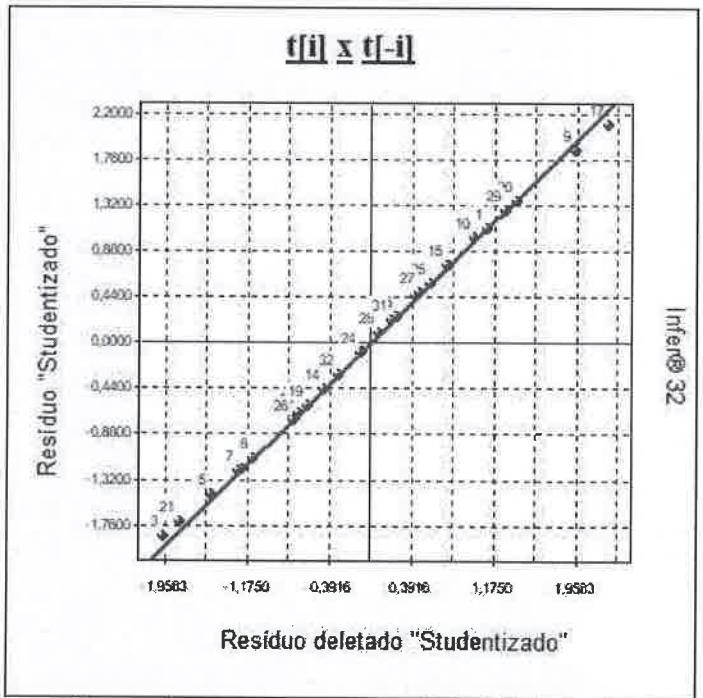
Página 520. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 520
RUBRICA



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

Página 521. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 521
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 522. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 522
RUBRICA

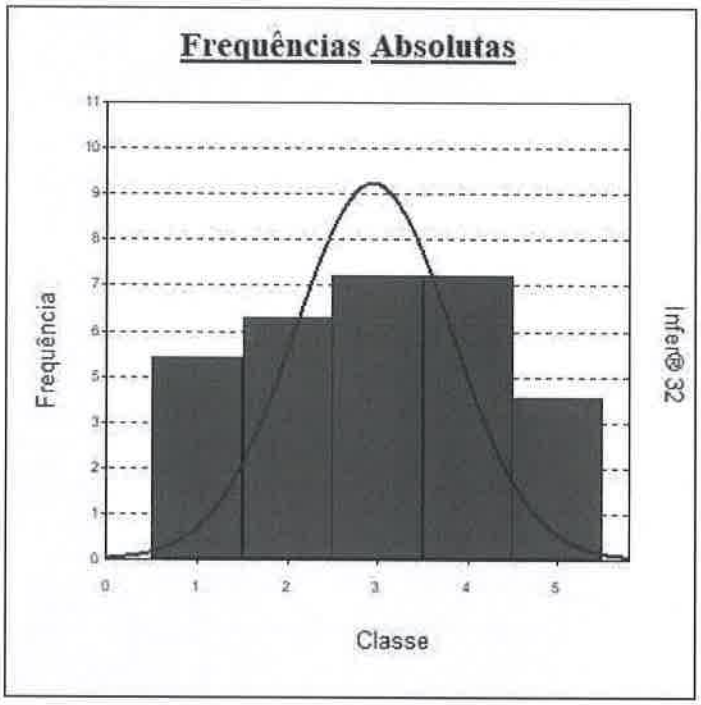
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

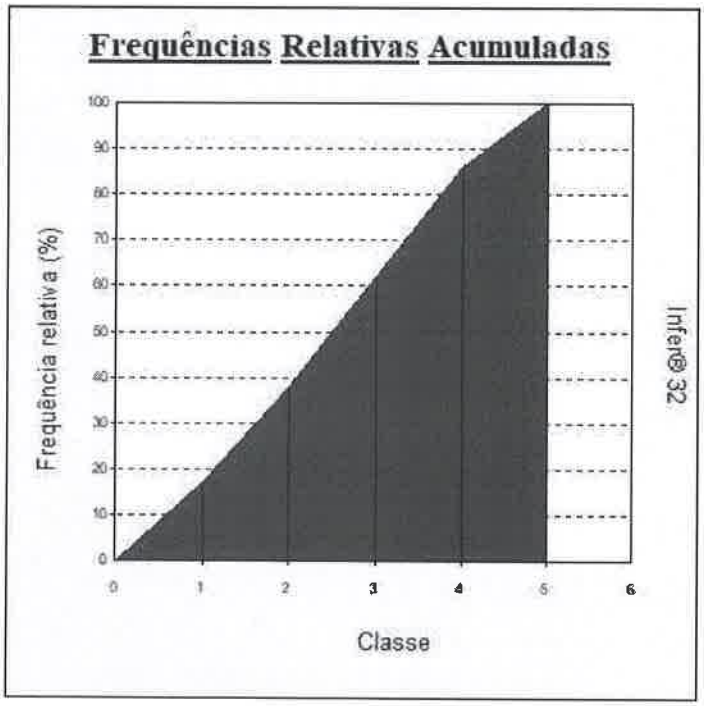
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Página 523. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 523
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 :

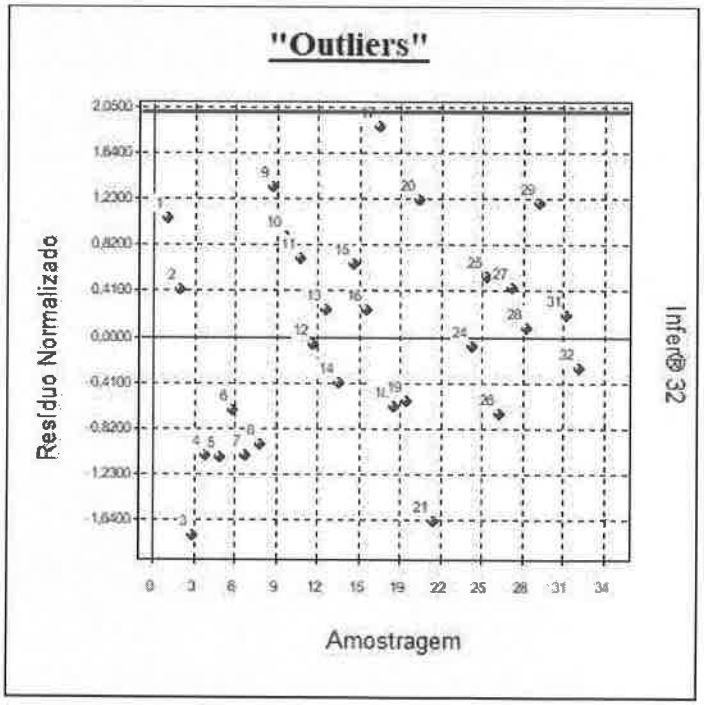
Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	2,0800	-2,9044
23	2,8000	-3,6536
30	2,3300	-2,4711

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



Página 524. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 524
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 525. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 525
RUBRICA

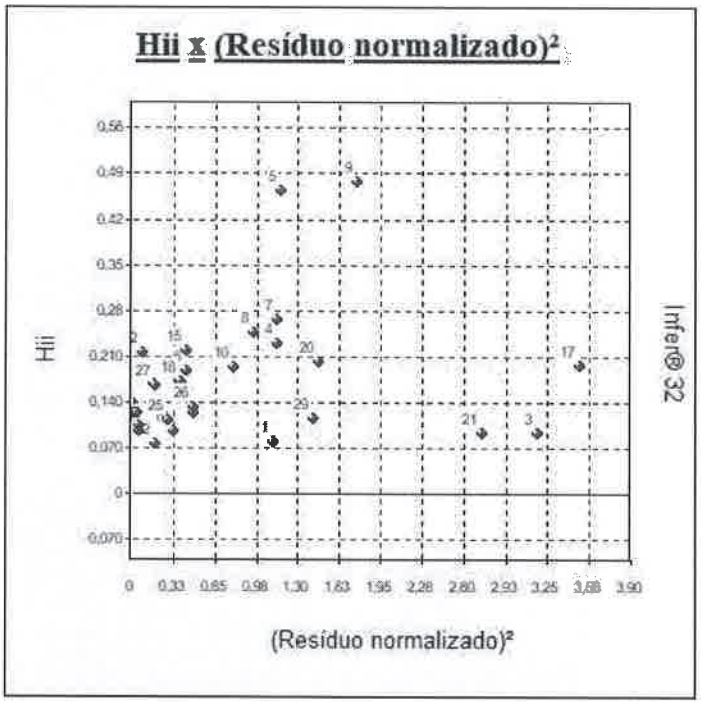
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	$2,9094 \times 10^{-3}$
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	$4,8728 \times 10^{-3}$
7	-1,9159	0,1429	0,1724	$4,9428 \times 10^{-3}$	0,0295
8	-1,7475	0,1651	0,2069	$7,3045 \times 10^{-3}$	0,0417
26	-1,2554	0,2421	0,2414	0,0352	$7,4003 \times 10^{-4}$
6	-1,1740	0,2565	0,2759	0,0151	0,0193
18	-1,1205	0,2662	0,3103	$9,6569 \times 10^{-3}$	0,0441

Página 526. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 526
RUBRICA

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

Página 527. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 527
RUBRICA

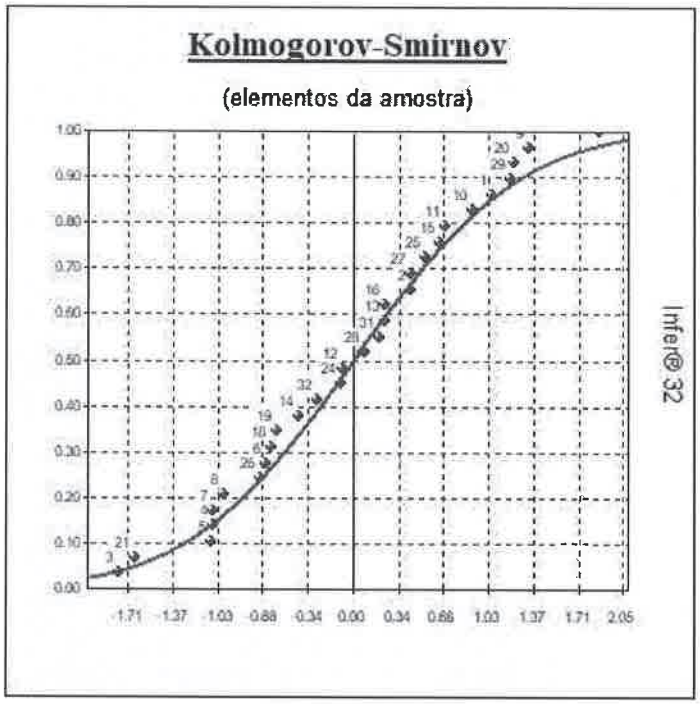
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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).

Página 528. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 528
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

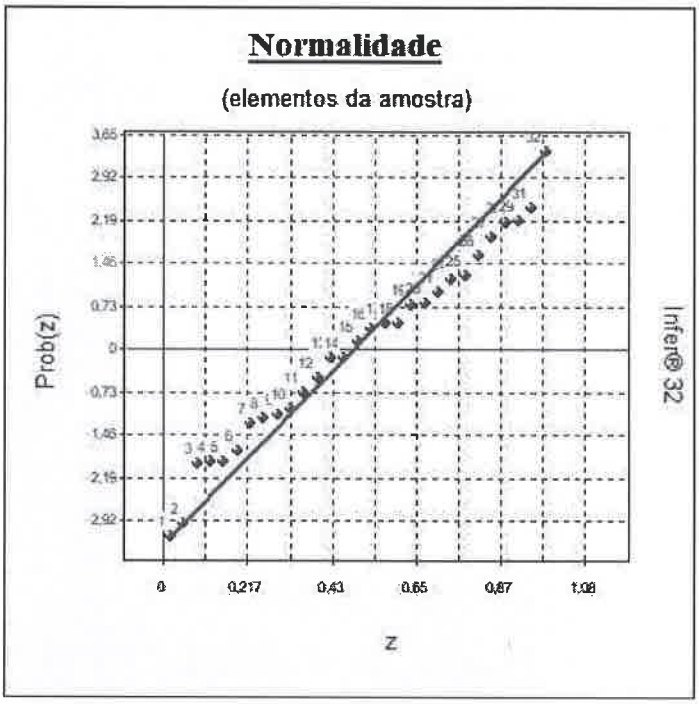
Diretoria de Gestão Patrimonial

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

Página 529. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 529
RUBRICA

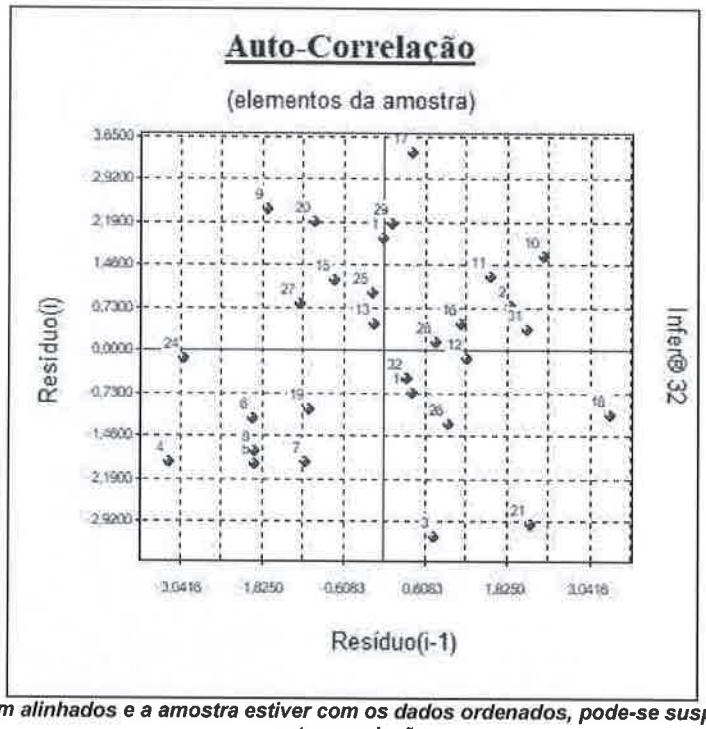
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 :

Página 530. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 530
RUBRICA

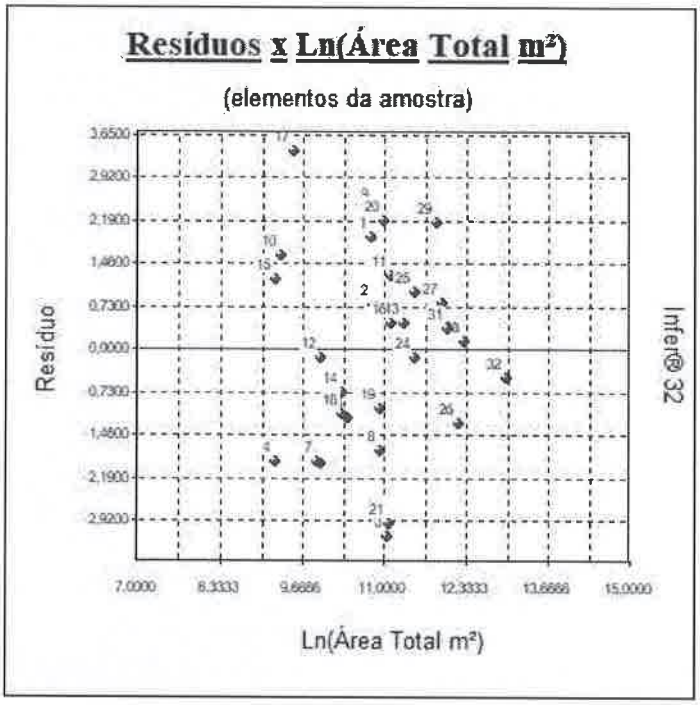
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Página 531. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 531
RUBRICA

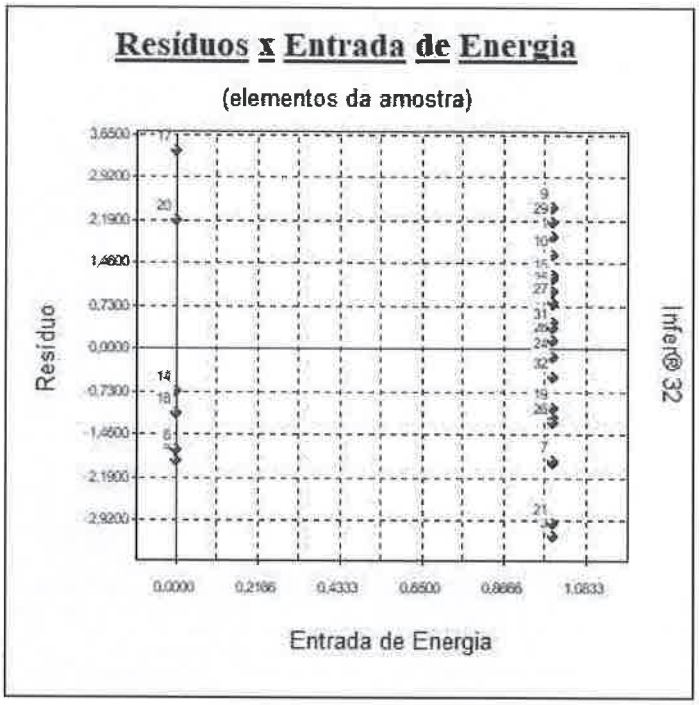
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

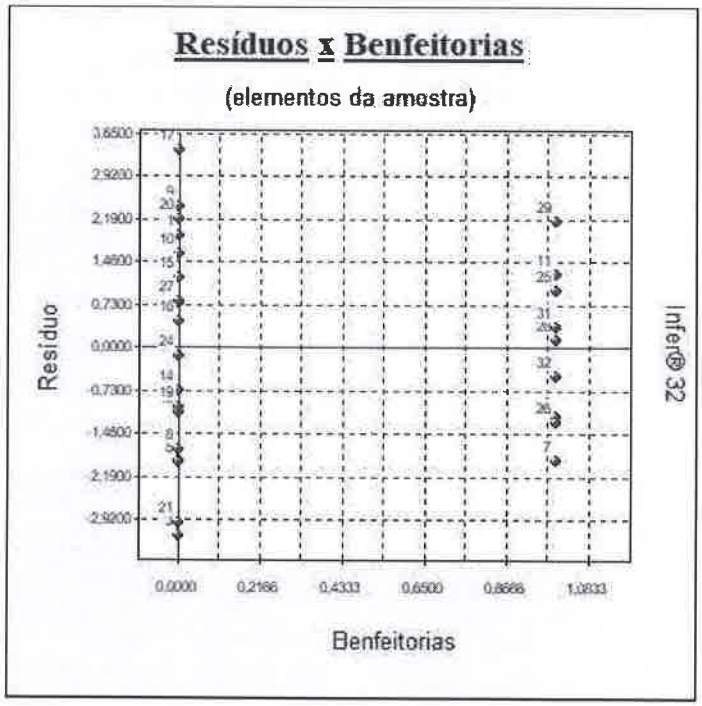
Diretoria de Gestão Patrimonial

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

Página 532. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 532
RUBRICA

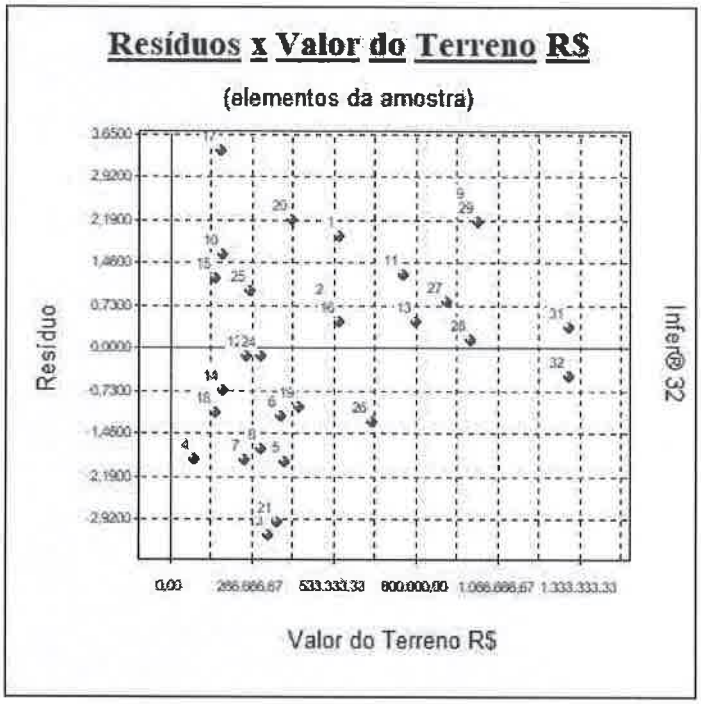
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 :

Página 533. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 533
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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$/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]

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 -***

Página 534. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 534
RUBRICA

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 criterios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:
O E(Valor Unitário R$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Página 535. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 535
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

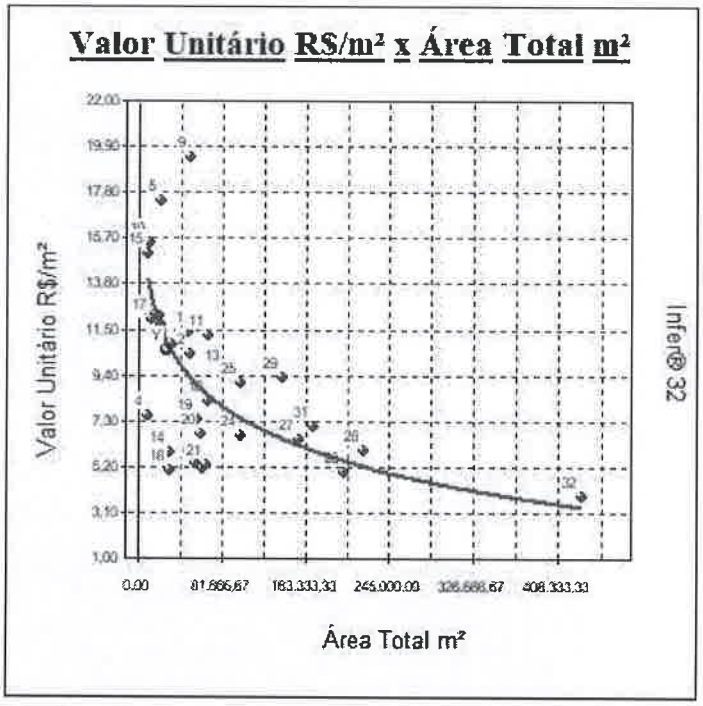
Variação da variável dependente (Valor Unitário R$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	$-1{,}0137 \times 10^{-4}$	-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.

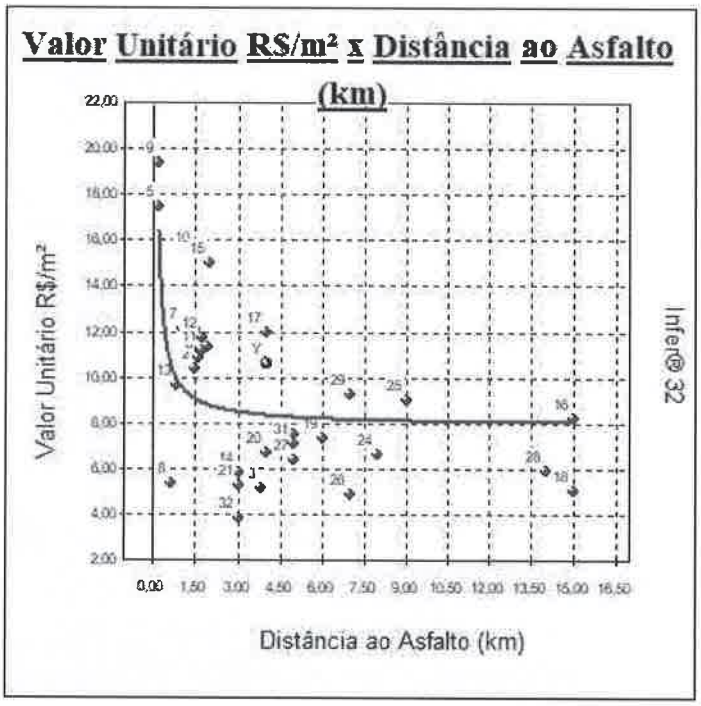
Gráficos da Regressão (2D)

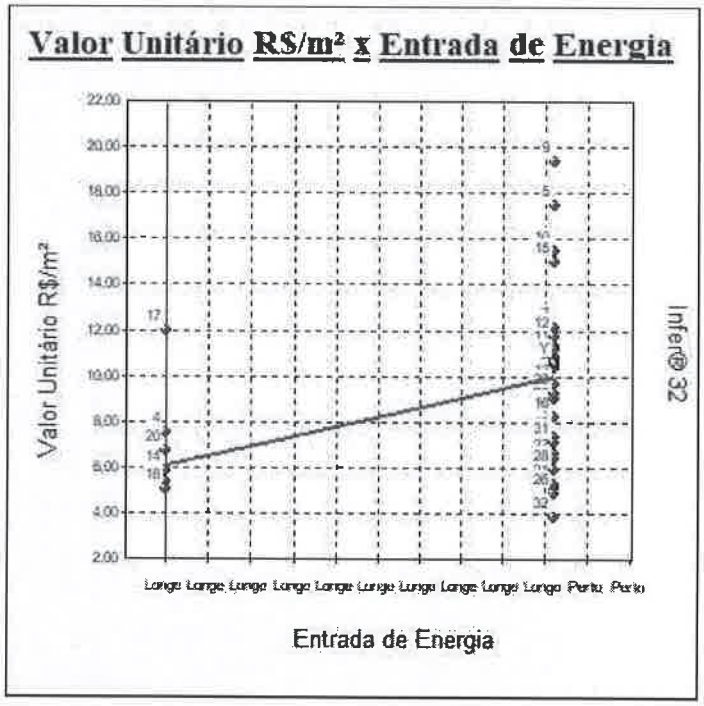
Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103



Página 536. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 536
RUBRICA





Página 537. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 537
RUBRICA

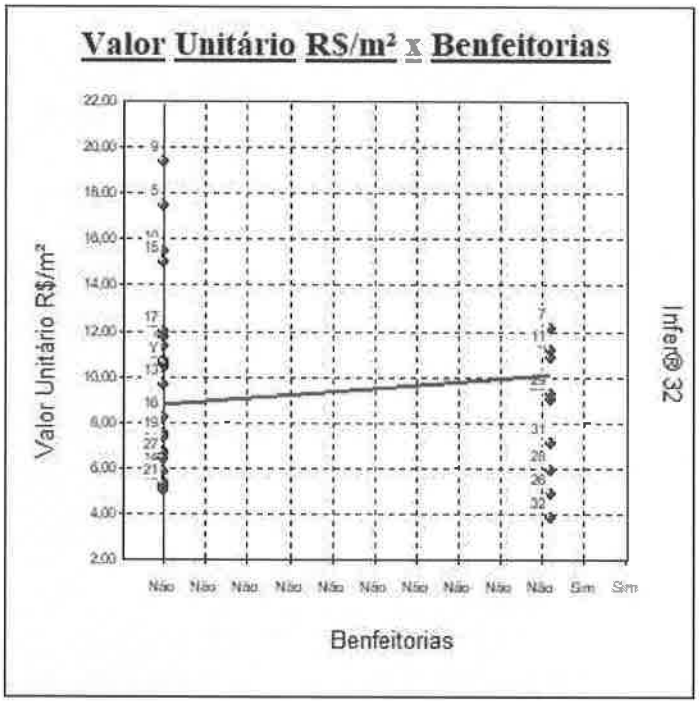
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



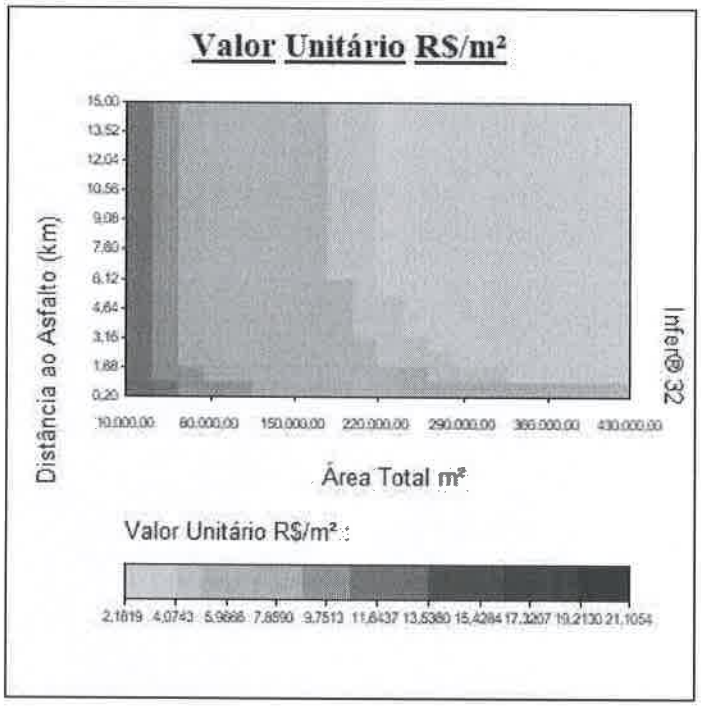
Curvas de Nível

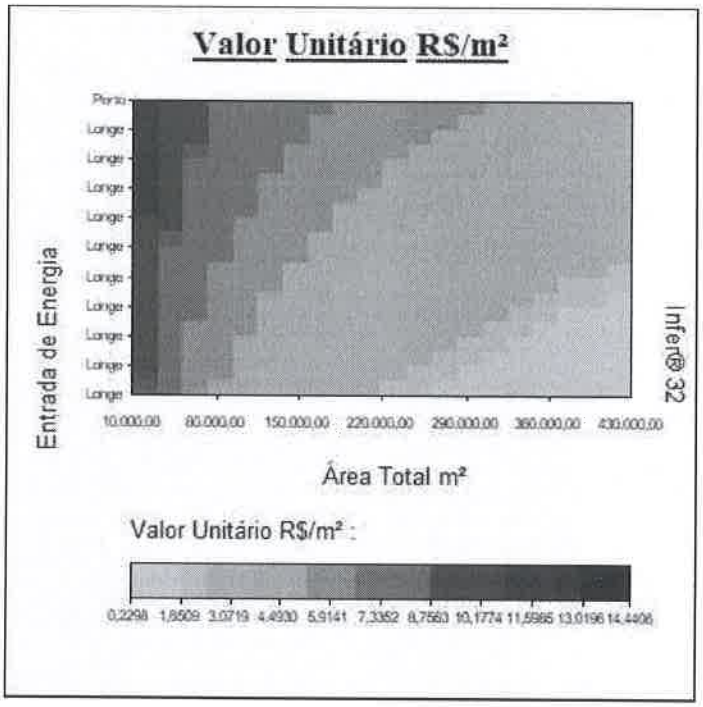
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

Página 538. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

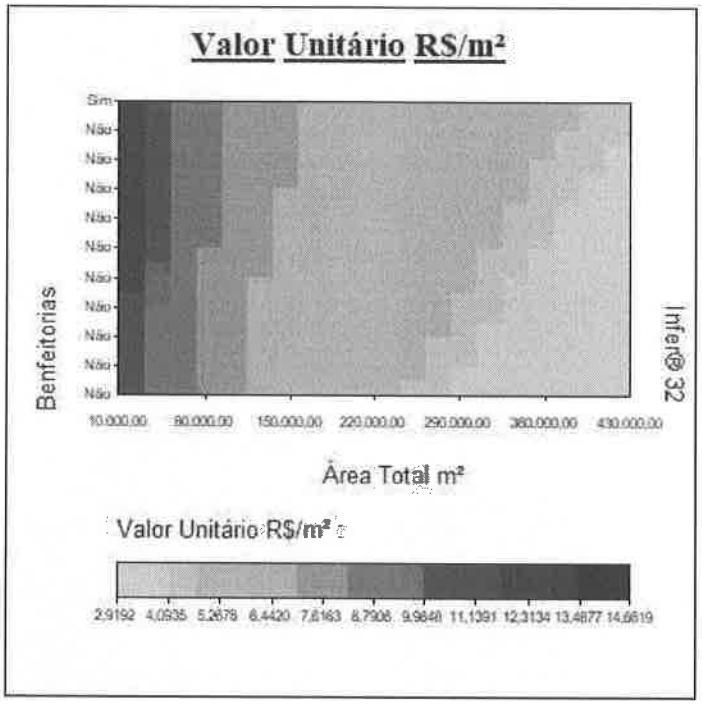
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 538
RUBRICA

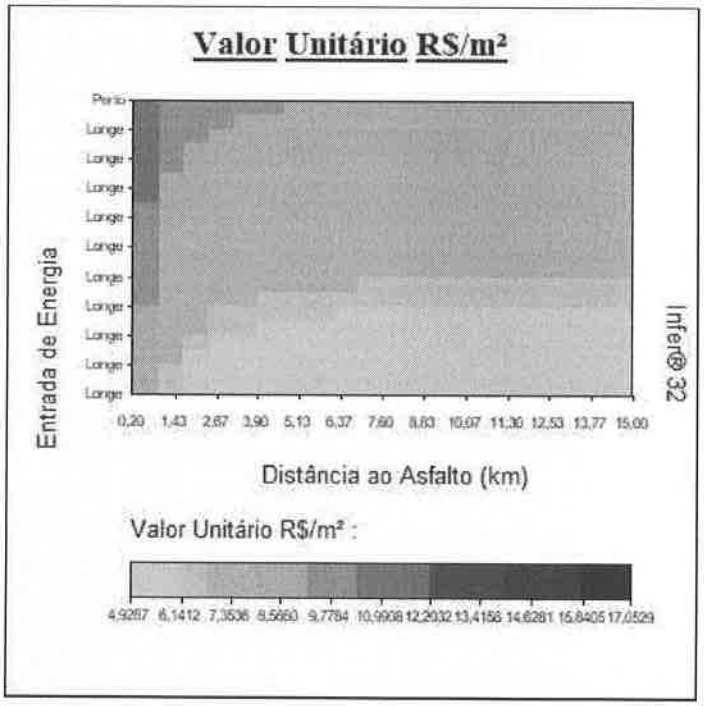




Página 539. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 539
RUBRICA





Página 540. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 540
RUBRICA

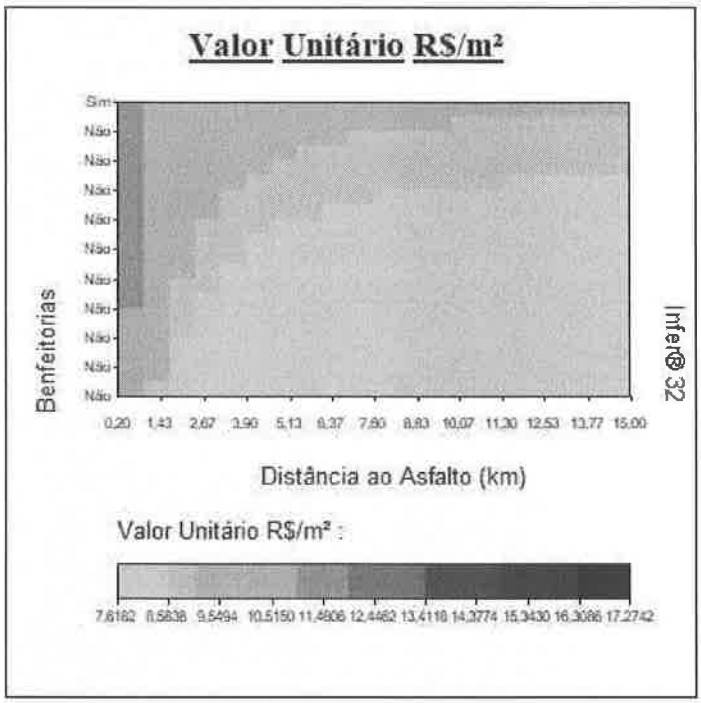
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

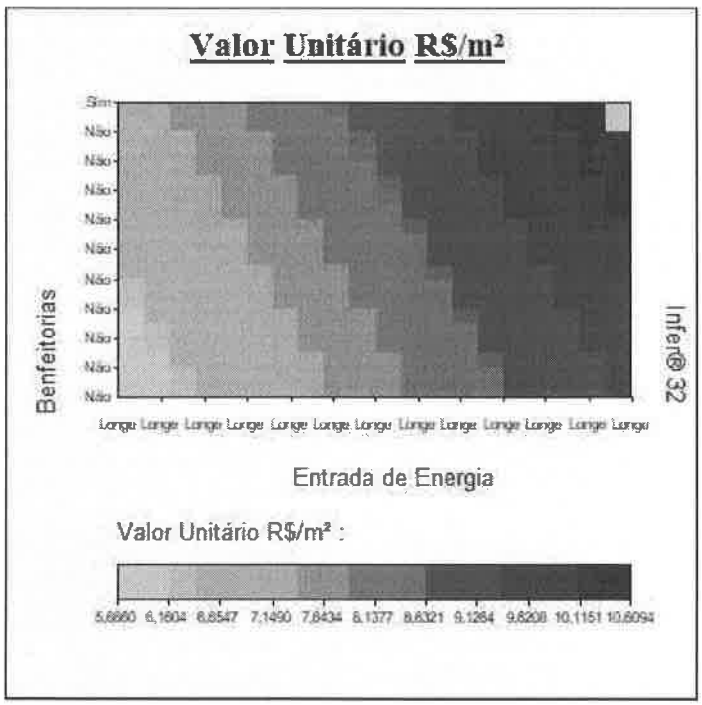
Diretoria de Gestão Patrimonial

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 :

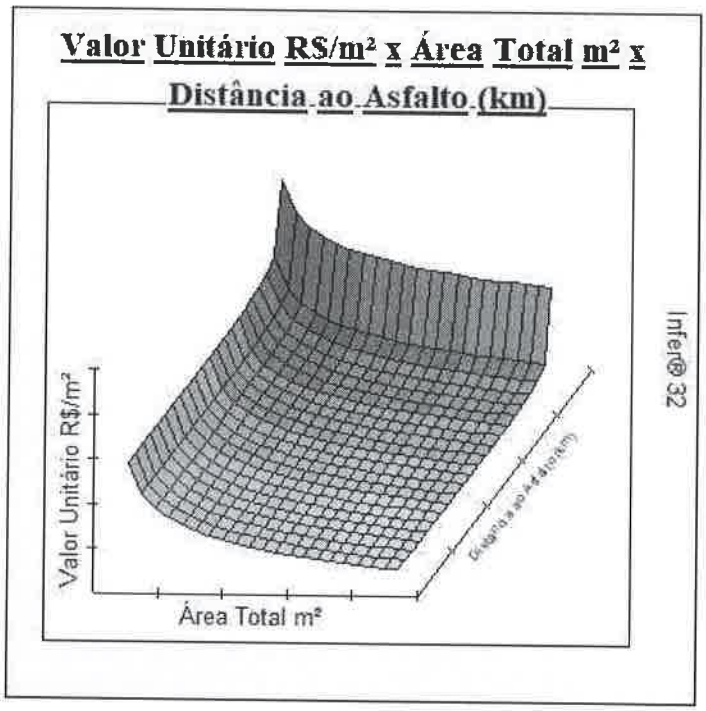
Página 541. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 541
RUBRICA

- 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.

Página 542. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 542
RUBRICA

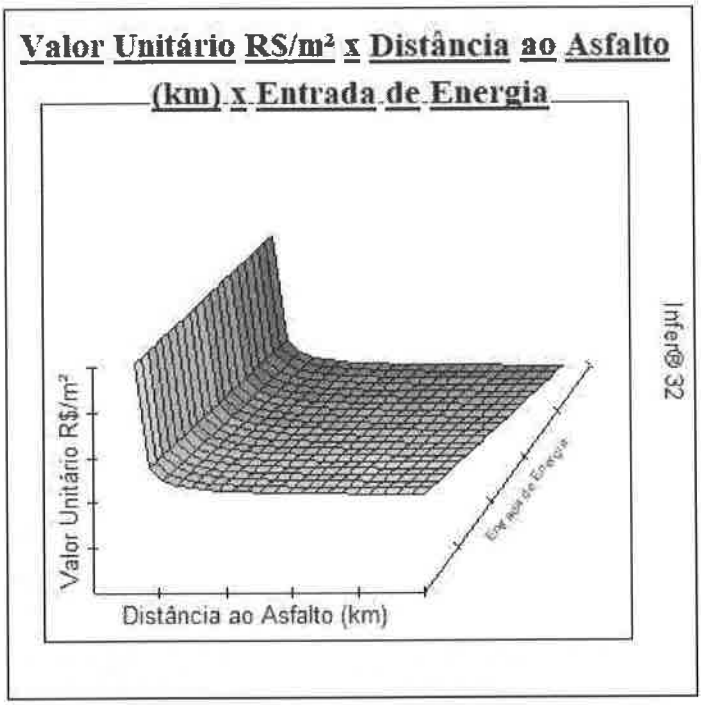
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

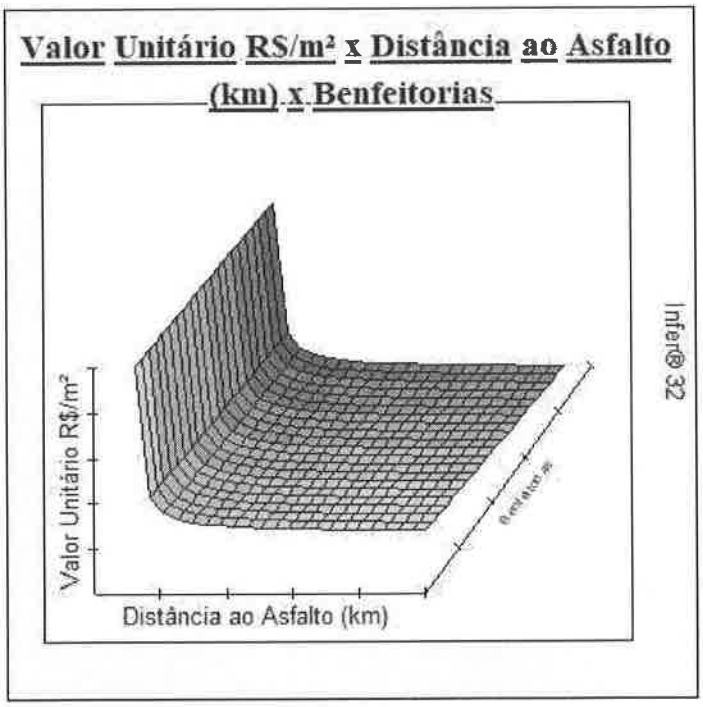
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743





Página 543. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 543
RUBRICA

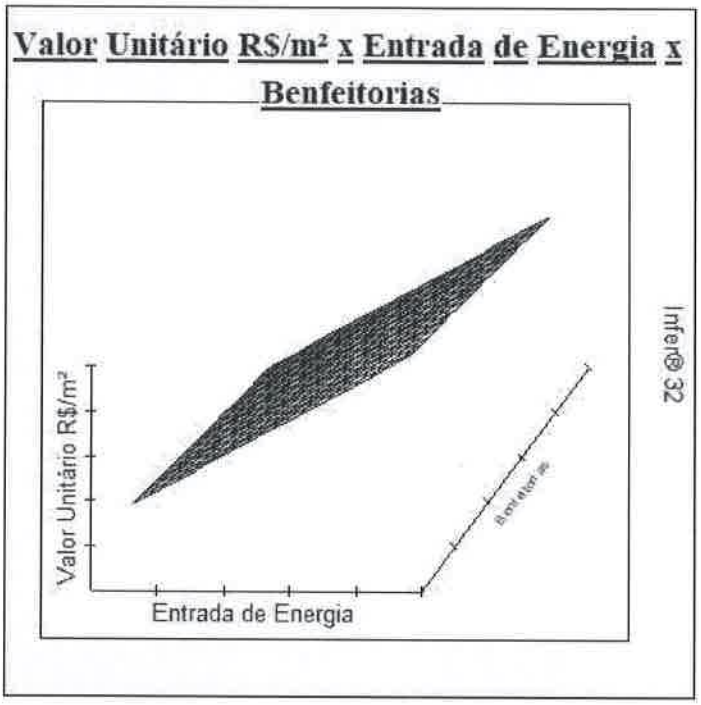
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Página 544. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 544
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 545. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 545
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

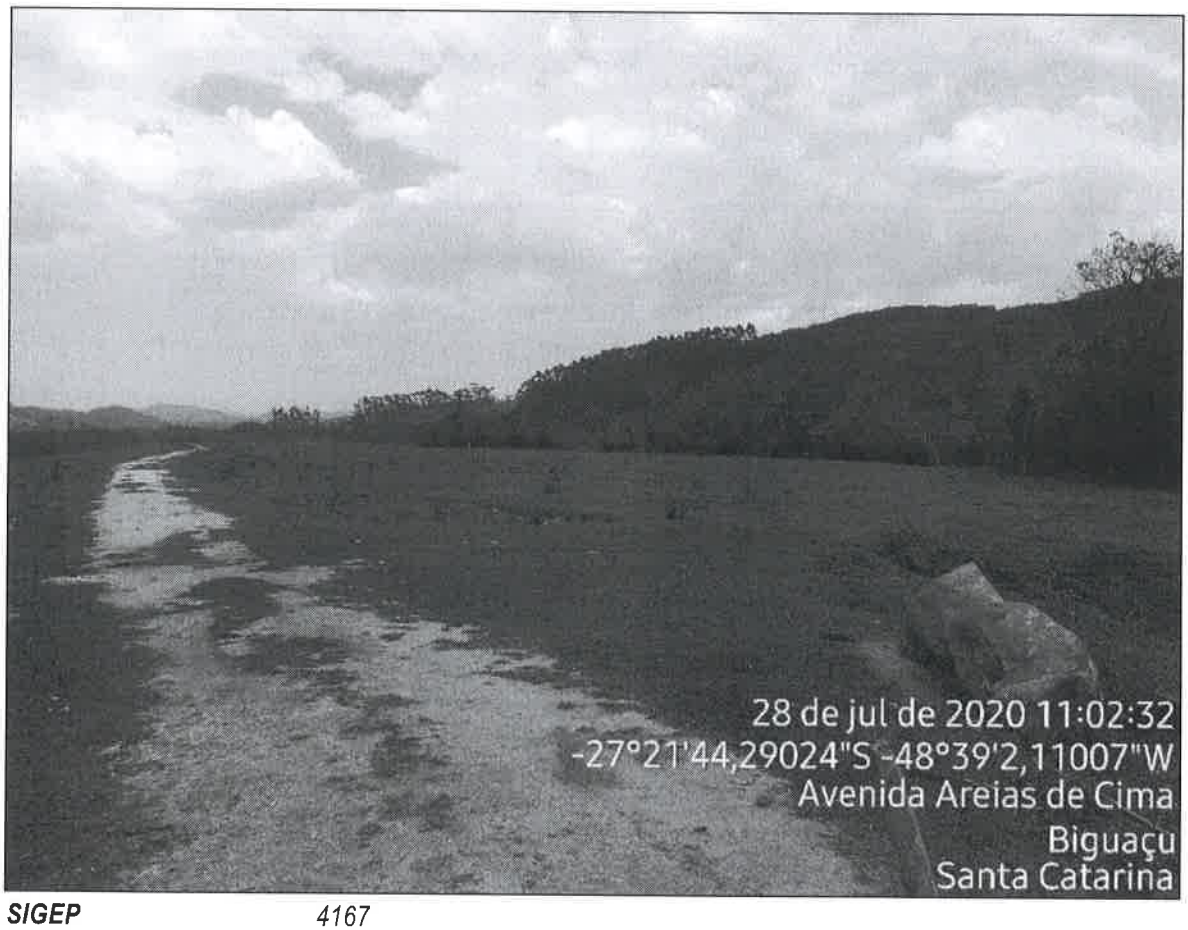
Diretoria de Gestão Patrimonial

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).***

Página 546. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 546
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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*:

Página 547. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 547
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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). *"*

Página 548. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COMISSÃO DE EXPEDIENTE
Fls. 548
RUBRICA

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.

Página 549. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 549
RUBRICA

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.

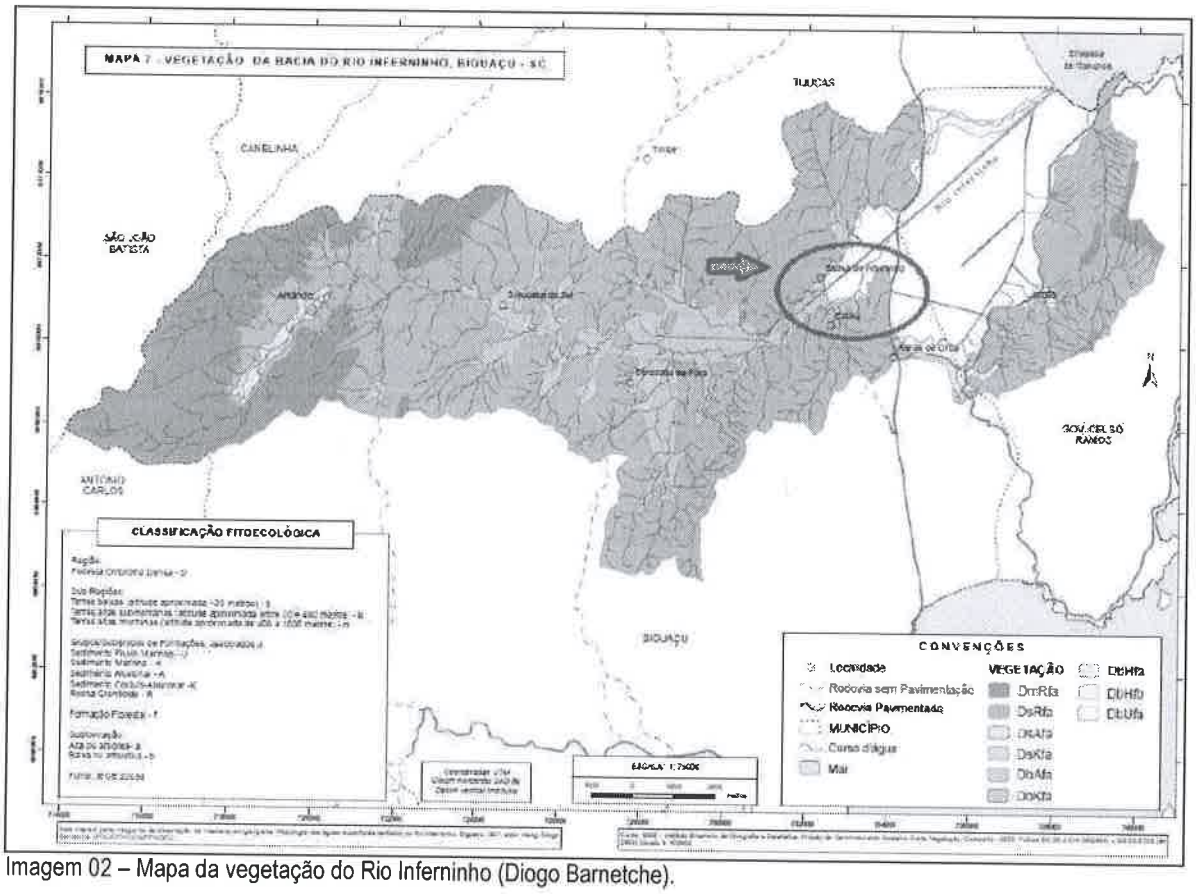


Imagem 02 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

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

Página 550. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 550
RUBRICA

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 morados 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.

Página 551. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 551
RUBRICA

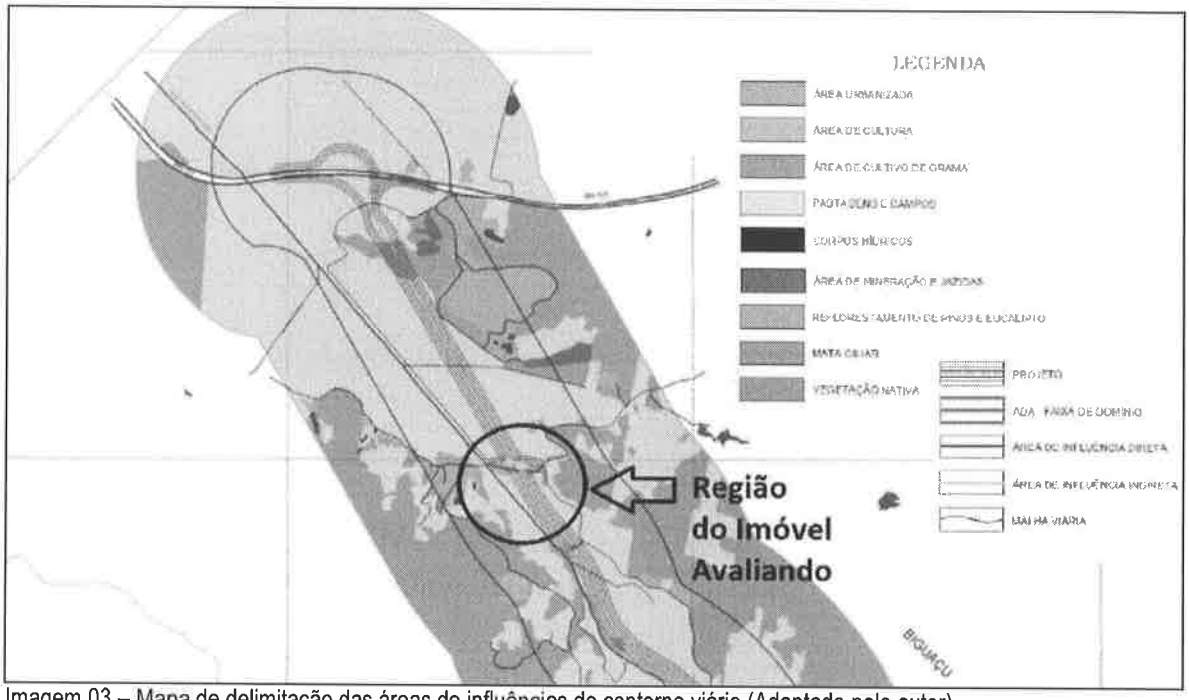


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

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.

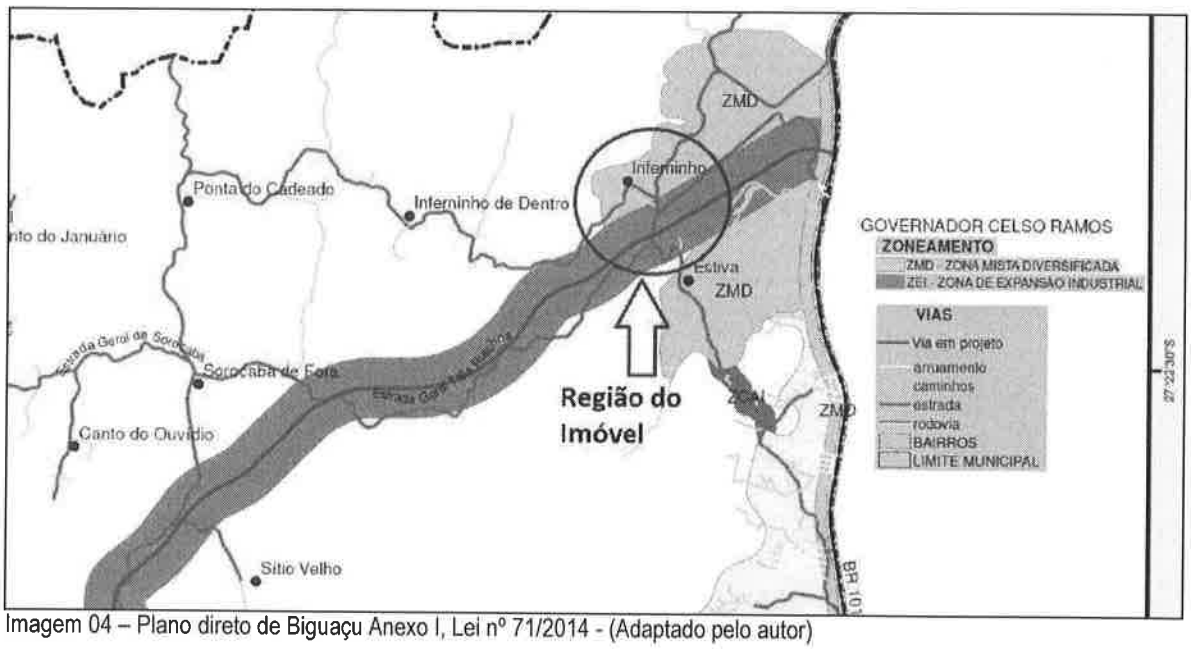


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

Página 552. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 552
RUBRICA

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS								
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO(m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice 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 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:

a) Matrícula de nº 18.068 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.

b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;

c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2

d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;

e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;

f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;

Página 553. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 553
RUBRICA

g) Verificação dos a 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 georreferênciamento 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.

Página 554. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 554
RUBRICA

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 apesenta 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:

Página 555. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 555
RUBRICA

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*

Página 556. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 556
RUBRICA

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

Página 557. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 557
RUBRICA

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:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] +

Página 558. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 558
RUBRICA

0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

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

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 $3{,}7x10^{-5}$% 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:

Página 559. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 559 RUBRICA

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(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	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 ß 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 (crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	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

Página 560. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 560
RUBRICA

autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, **pode-se descartar a existência de autocorrelação.**

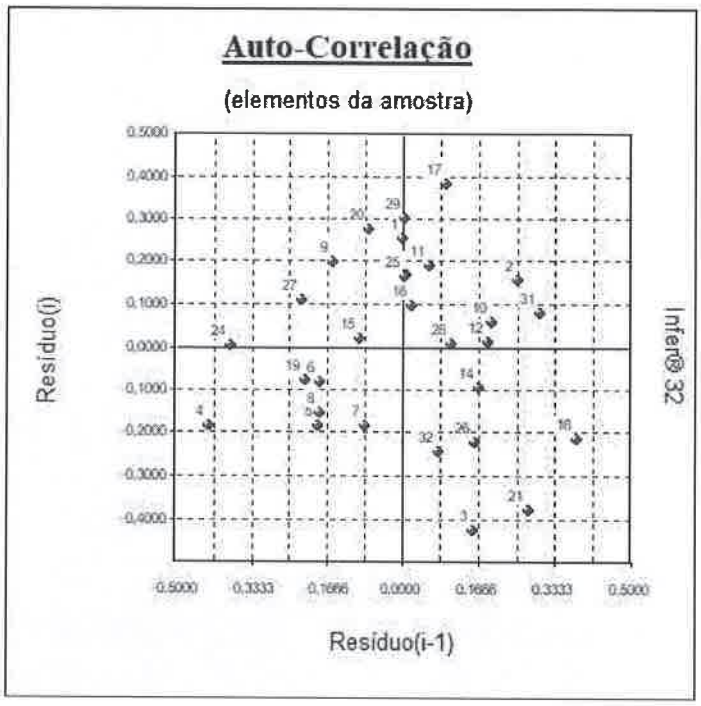


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

Página 561. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 561
RUBRICA

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:

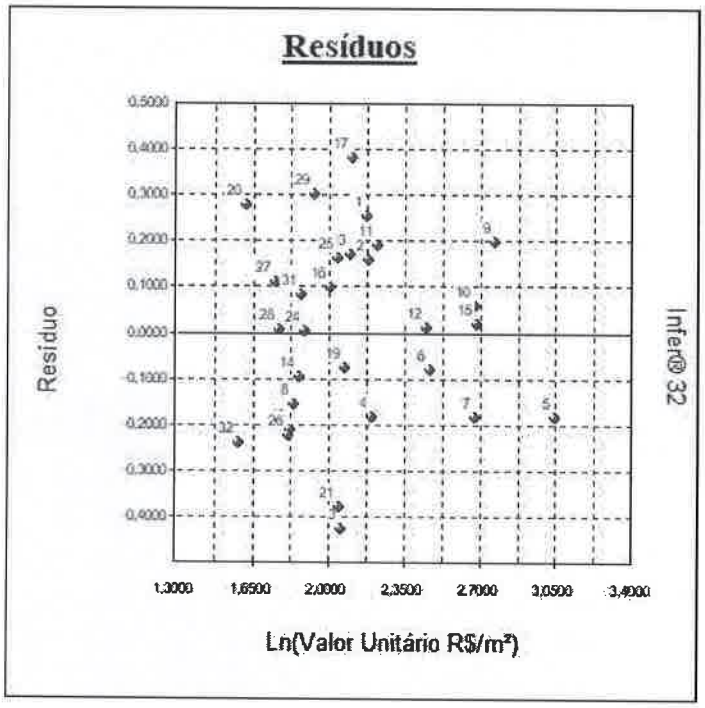


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

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:

Página 562. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 562
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

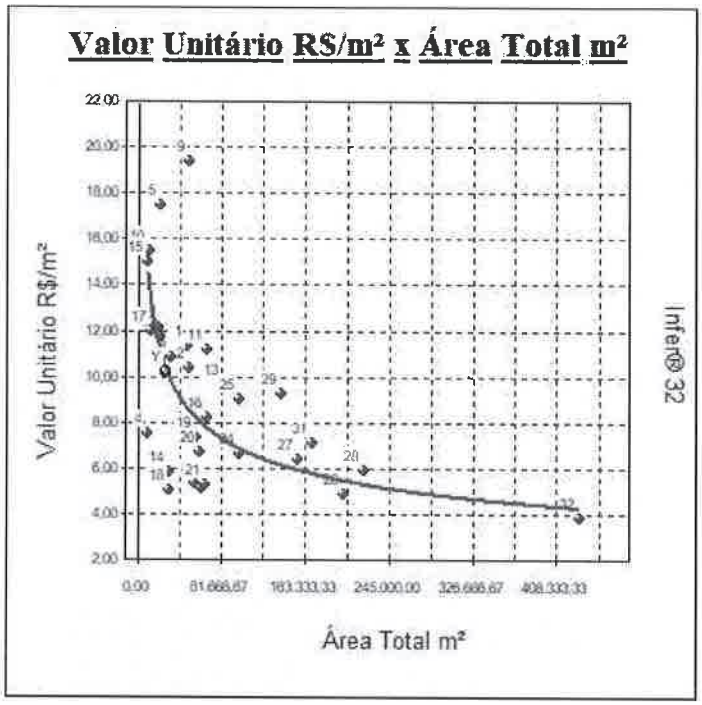


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área do Terreno

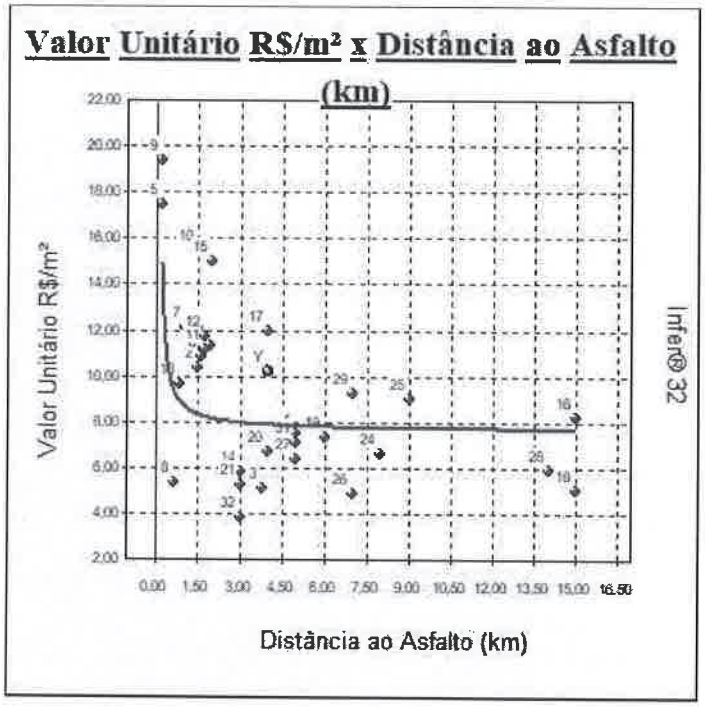


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância ao asfalto (km)

Página 563. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 563
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

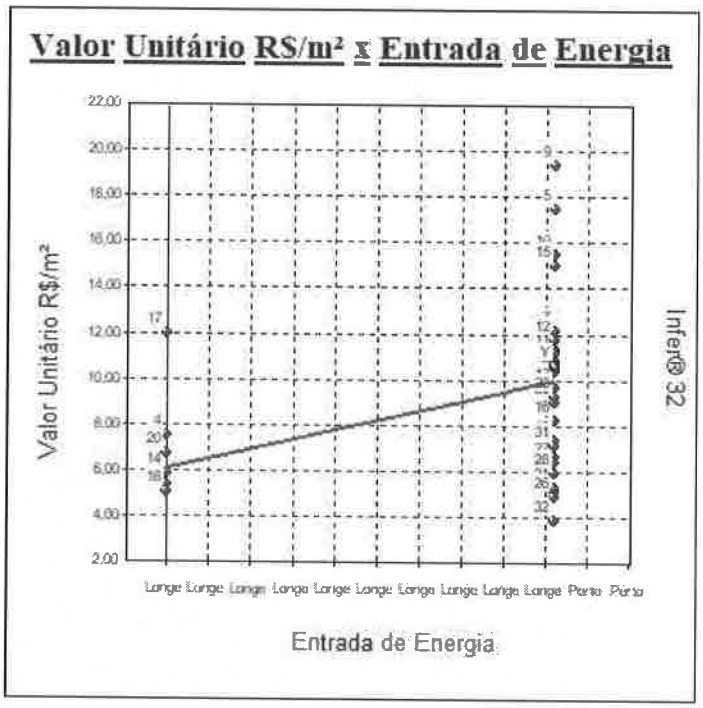


Gráfico 05 – Valor Unitário (R$/m²) x Entrada de Energia.

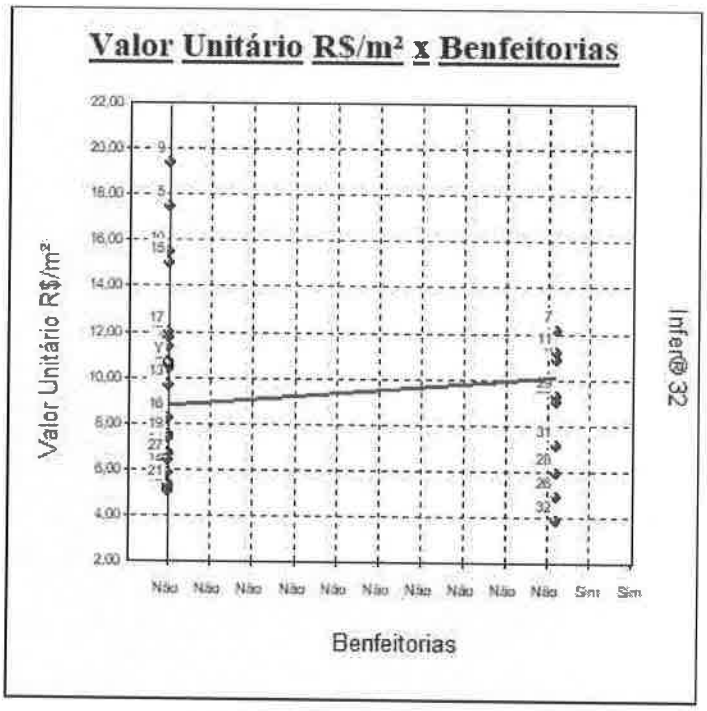


Gráfico 06 – Valor Unitário (R$/m²) x Benfeitorias

Página 564. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 564
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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:

Página 565. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 565
RUBRICA

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.

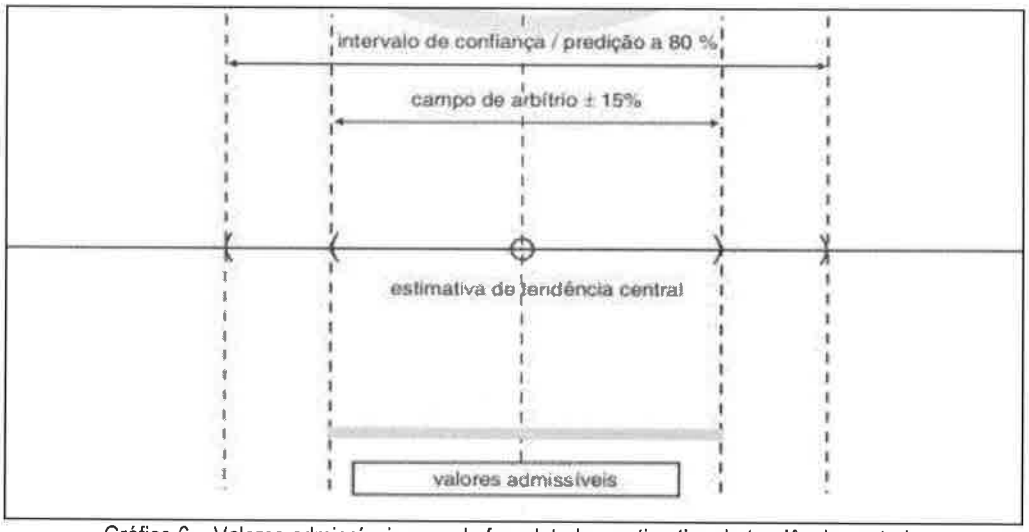


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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".*

Página 566. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 566
RUBRICA

Por esse motivo, como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme citado no início deste capítulo.

Mínimo: R$351.496,38 x 0,85 = R$ 298.771,92;
Estimado: 383.942,78 = R$383.942,78 (Amplitude de 30 %); +-15%
Máximo: R$419.384,28 x 1,15 = R$ 482.291,92.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R$ 9,30/m², multiplicado pela área total de 43.750,00 m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

VT = Vu x AT
VT: Valor do Terreno
Vu: Valor Unitário R$/m²
AT: Área Total do Terreno

VT= 8,78/m² x 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:

Página 567. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 567
RUBRICA

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:

Página 568. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORD. DE ANÁLISE DE EXPEDIENTE
Fls. 568
RUBRICA

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	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**

Página 569. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 569
RUBRICA

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= $\frac{(9,59 - 8,03) \times 100\%}{8,78} = 17,61\%$

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.

Página 570. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 570
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 571. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 571
RUBRICA

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 01 – Entrada do terreno

Figura 02 – Acesso ao terreno.

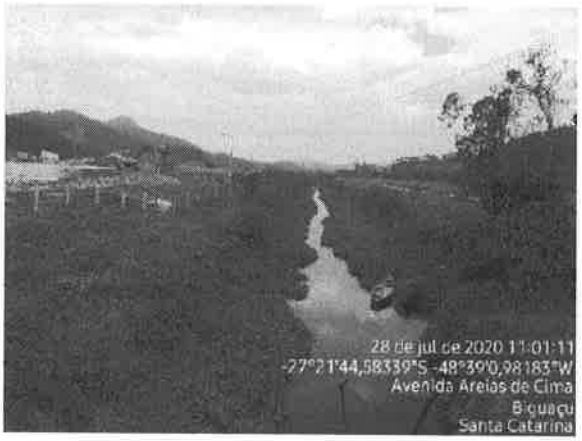


Figura 03 – Rio Inferninho – limite do terreno.

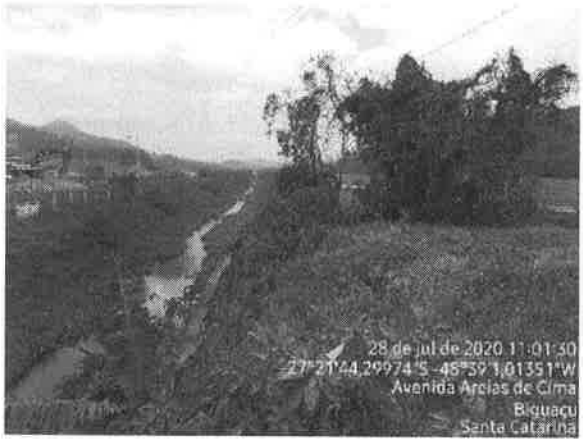


Figura 04 – Rio Inferninho – limite do terreno.

Figura 05 – Vista de dentro do terreno.

Figura 06 – Vista de dentro do terreno.

Página 572. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 572
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

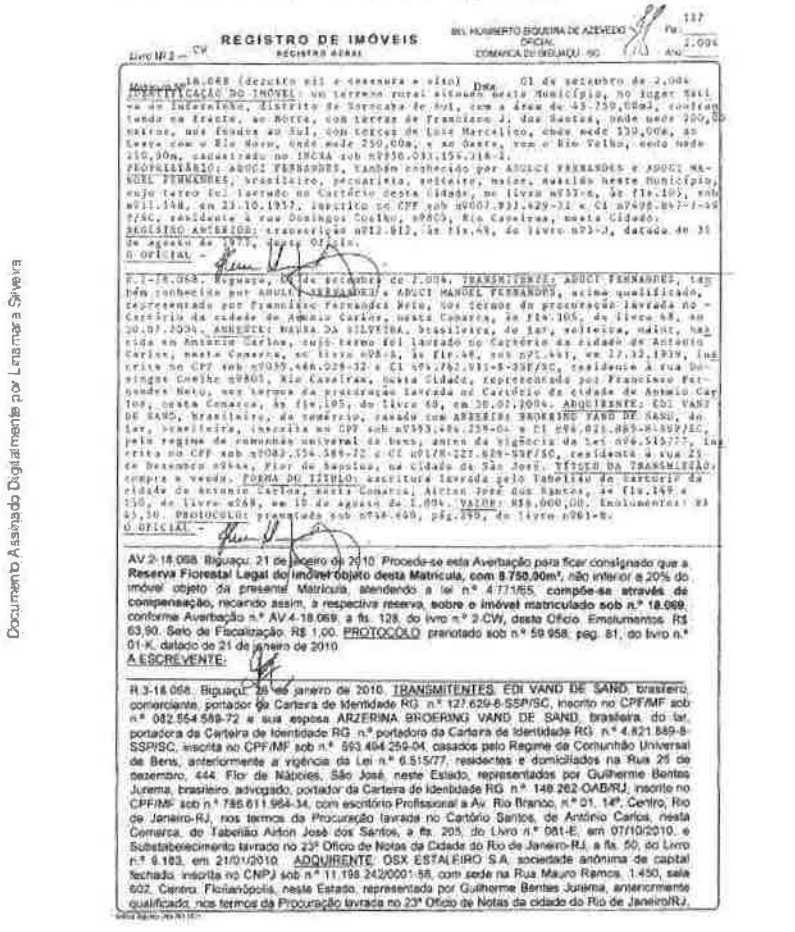
ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

Para verificar a autenticidade, acesse https://portal.sgc.sc.gov.br e informe o código 20QC8AAF-QCPT-909F-F07B-4

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: 002.660.610-76

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
BEL. HUMBERTO SIQUEIRA DE AZEVEDO
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Livro Nº 2 — CW — Fls. 137 — Ano 2.004

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 Salinas do Imaruim, Distrito de Sorocaba de Fora, com a área de 43.750,00m2, confrontando na frente, ao Norte, com terras de Francisco J. dos Santos, onde mede 250,00 metros, aos fundos ao Sul, com terras de Luiz Marcelino, onde mede 130,00m, ao Leste com o Rio Morto, onde mede 250,00m, e ao Oeste, com o Rio Velho, onde mede 210,00m, cadastrado no INCRA sob nº950.031.154.214-2.

PROPRIETÁRIO: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, brasileiro, pecuarista, solteiro, maior, residente neste Município, cujo terreno foi lavrado no Cartório desta Cidade, no livro nº33-E, às fls.190, sob nº11.148, em 23.10.1957, inscrito no CPF sob nº007.931.429-72 e CI nº498.867-SSP/SC, residente à rua Domingos Coelho, nº805, Rio Caveiras, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº12.912, às fls.48, do livro nº3-J, datada de 31 de agosto de 1977, deste Ofício.

O Oficial -

R.1-18.068, Biguaçu, 01 de setembro de 2.004. TRANSMITENTE: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, acima qualificado, representado por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro 48, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: MAURA DA SILVEIRA, brasileira, do lar, solteira, maior, nascida em Antonio Carlos, cujo termo foi lavrado no Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, no livro nº08-E, às fls.48, sob nº21.461, em 17.12.1979, inscrita no CPF sob nº009.466.229-32 e CI nº4.783.911-4-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 Antonio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro 48, 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 nº393.494.259-04 e CI nº4.821.849-8-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 nº0178-227.629-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 Antonio Carlos, nesta Comarca, Aitan José dos Santos, às fls.149 e 150, do livro nº68, em 10 de agosto de 1.004. VALOR: R$8.000,00. Emolumentos: R$ 43,30. PROTOCOLO: prenotado sob nº48.448, pág.249, do livro nº01-E.

O OFICIAL -

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 nº 4.771/65, compõe-se através de compensação, recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob nº 18.069**, conforme Averbação nº AV.4-18.069, 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, peg. 81, do livro nº 01-K, datado de 21 de janeiro de 2010.

A ESCREVENTE:

R.3-18.068, Biguaçu, 25 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 082.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG. nº portadoro da Carteira de Identidade RG. nº 4.821.849-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº. 393.494.259-04, 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 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 786.611.954-34, 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 Aidon 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 11.198.242/0001-56, 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.

Documento Assinado Digitalmente por Lenamar a Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3265-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 573. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 573
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://selos.ceriatic.com.br/validar.php informe o código 32GCAAAF-GOPT-WSFP-RDBS-H

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

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 15.068 Fls. 127v.

a 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 Anton José dos Santos, as fls. 030 a 036, do livro nº 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Faria deste Cidade, da Tabelã Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro nº 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 nº AV.2-15.068 supra; b) da Escritura que originou o presente Registro, consta que o imóvel objeto da presente Matrícula acha-se cadastrado no INCRA sob nº 950.033.154.318-2, e na Receita Federal sob NIRF 6.784.730-7 e da Escritura de Re-Ratificação referente a este Registro consta que a Adquirente tem ciência da referidas Área de Reserva Florestal Legal. Emolumentos: R$ 554,66 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 ESCREVENTE:

R.4-15.068. Biguaçu, 16 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALEIROS S.A.| sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 11.186.24370001-56, 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 835.534.547-68, 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 9153, fls. 65, Ato 30. **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 01118358257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 048.185.099-91, 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 056 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição nº 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob nº 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 nº 155, datada de 15 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196ev, do Livro nº 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabelã Elza Fernandes de Alcântara e Faria. **VALOR:** R$ 1.865.000,00, representado por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, situado neste Município, no distrito de Queporanga, no lugar Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóveis objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas nºs.: 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 nº AV.2-15.068 supra. Documentos mencionados na Escritura: em nome da Transmitente: 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; Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de Isenção de ITBI 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 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de Fiscalização: isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 61.467, do livro nº 01-L, datado de 18/05/2010. O Oficial (Mauricio Passaia).

Documento Assinado Digitalmente por Lnamar a 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 574. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 574
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://rentdal.certidaonline.com.br/validacao
Informe o código 3SSC8AAF-OCAT-[illegible]

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.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Gerais
FFS48902-T3S7
Confira os dados do ato em
selo.tjsc.jus.br

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 Atualizada - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 3/3
15/05/2020

Página 575. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 575
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://certidao.portalservicos.com.br/validar e informe o código EA0E4600-0F00-3158-9065-5F4

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: 002.560.610-76

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro nº 2 (Registro Geral) e os Livros de Transcrições desta Serventia, sobre o imóvel da matrícula número 18.068, datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - 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 Silveira

Selo Digital de Fiscalização para Justiça
FFS48910-3D94
Consulte este selo em selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

"Validade: 30 dias"

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8658 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 576. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 576
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://centrodeconfiancia.com.br/validacao
Informe o código: 03040170-A884-C3DF8784109A

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: 002.560.610-76

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro 2 de Registro Geral e os Livros de Transcrições desta Serventia, o imóvel da matrícula número **18.068**, datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - 82.951.351/0001-42, **NÃO** possui registro de ônus até a presente data.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e **não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação** (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

FFS48906-ERSV
ario.tjsc.jus.br

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

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 577. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 577
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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: SITIO VERDE ESPERANCA

Município: BIGUACU **UF: SC**
Área total (em hectares): 7,0

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.

Página 578. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 576
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV – CCIR – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

DADOS DO IMÓVEL RURAL — 2ª VIA - PÁG. 1/1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				
950.033.154.316-2	Matrículas 18067 e 18068				
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO	ÁREA CERTIFICADA
7,1302	Minifundio			25/07/2020	0,0000
LOCALIZAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL	UF
Estiva Do Inferninho				BIGUAÇU	SC
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
10,0435	0,71	12,0000	0,5942		2,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

CNM - MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	LIVRO DO CRI	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO DO CRI/ANO	ÁREA (ha)
SC/BIGUAÇU	16/06/2010	108423	18067	R4	2	2,7552
SC/BIGUAÇU	16/06/2010	108423	18068	R4	2	4,3750

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)				
REGISTRADA	POSSE E AUTO TITULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA	
7,1302	0,0000	0,0000		

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	82.951.351/0001-42
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DECLARAÇÃO (%)
82.951.351/0001-42	Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	Proprietario ou Possuidor Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO CCIR	DATA DE EMISSÃO DO CCIR	
02/09/2019	30115583209	26/07/2020	DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
46,03	4,07	82,09	0,81	0,37	83,27

OBSERVAÇÕES

EXCLARECIMENTOS GERAIS

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

Número de Autenticidade
07710.18300.05533.04148

Página 579. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 579
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Imperdível	Fonte (nome/telefone/e-mail/endereço) e link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estádio mais próximo (km)	Energia Próxima	Geradora	Foto/localização
1		Kabral Imóveis (48) 3224-3878 (48) 99101-5444 Tiemão	Bairro Três Riachos em Biguaçu SC.	Chácara localizada no Bairro Três Riachos em Biguaçu SC com uma área de 43.400,00 m²	650.000,00	43.400,00	14,98	3,80	sim	NÃO	KABRAL
2		Imobiliária Diamond Fan (48) 3224-5800 (48) 9947-4732	Fundos - Biguaçu/SC	Ampla área para lote ou loteamento rural. Um ótimo ponto localizado com ótima vista mar. Possui acesso. Estuda permuta por imóveis na região.	530.000,00	53.000,00	10,00	1,50	sim	NÃO	
3		Cabrini Imobiliária (48) 3243-2324 (48) 99142-4484	Site localizado na Fazenda da Barra, Acesso fica localizado a 150 metros da BR-101	com 62.920 m² , sendo 35,00 m de frente e 1.760m de fundos. Área rural com benfeitorias, rente ao trevo no sentido norte da ilha de Florianópolis. Vista do bairro do morro para a mata nativa (verde) ao fundo. **Água pura, cristalina.** Área plana e com declive. Escritura e topografia legal. Distante 12km de Biguaçu aproximadamente.	300.000,00	62.920,00	5,00	2,00	sim	não	

Elemento	Imperdível	Fonte (nome/telefone/e-mail/endereço) e link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estádio mais próximo (km)	Energia Próxima	Geradora	Foto/localização
4		Jéssica Cunha (48) 99627-1656	Três Riachos, Biguaçu - Próximo ao anel viário	Terreno medindo 600 m² na Três Riachos Biguaçu. Próximo ao anel viário. Ótimo para quem quer sossego e ar puro. Bastante ventilado, a pouco da cidade (centro).	75.000,00	10.000,00	7,50	6,30	não	não	
5		Eliane Cardoso (48) 3296-0016 (48) 99605-4036	Fazenda Filho / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP imóveis localizada na Cancela Três Riachos - Biguaçu	**Esse é um terreno diferente** dos demais que você teve acesso **na região de Três Riachos** - Biguaçu pois a compra, além de trazer a possibilidade especular a valorização plena **e com água abundante contando o terreno.** Fica à 5 minutos (05-10) sentido acesso do asfaltado. Terreno ideal para quem procura um lote plano, junto a de fácil acesso, agende uma visita e venha conhecer!	315.000,00	25.000,00	12,60	5,20	sim	não	
6		Imobiliária Tiarcisio 42)99101-5333 / 48)98-93-20	Fazenda Filho / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP imóveis	Área de terras com 33.340,00 m², com orientação predominante. Possui uma construção com 4,14 metros x 20 metros. Testada do terreno com 30,00 metros x 995,30 metros de comprimento (aproximado). Perfeito para sua residência.	360.360,00	33.340,00	10,81	1,40	sim	não	

Página 580. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 580
RUBRICA

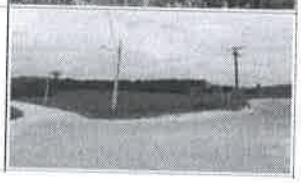
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Fonte imobiliária/nome/endereço/Link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Própria	Benfeitoria	Foto/localização
7				Localizado a aprox. 2,5km da BR 101 (km 3xx). Rio da cidade de xxxx. Há 20.240m² de área do total, 70% ainda com mata nativa, intercalada com pastagens. Uma casa de alvenaria e uma de madeira, poço artesiano, vários furos de água nas propriedade. Localizado próximo a xxxxxxx, ideal para moradores. Entre 4 a 5km, tipo condomínio, mas para construção de lotes.	340.000,00	20.240,00	16,79	5,00	sim	não	
8				Ótimo local para descanso e curte a natureza. Localizado de fácil acesso, próximo a vias asfaltadas, mercearias, bares, padaria. Casa 565 m² de área total de terreno	300.000,00	56.000,00	5,36	0,00	não	não	
9				Terreno de frente para as margens da BR-xxx/xxx com fácil acesso a documentações em dia! Você que é comerciante que deseja montar seu próprio comércio, ou até mesmo construir um lar para morar, este terreno é ideal para você! Localizado a 2,5km do Contorno em Joinville	970.000,00	69.000,00	14,06	0,20	sim	não	

Elemento	Hipótese	Fonte imobiliária/nome/endereço/Link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Própria	Benfeitoria	Foto/localização
10		Bela [illegible]	Terreno - Corticeiras, Em andamento - Biguaçu - SC	Vendo área de terreno, com 11.000m2 aprox., no município (Biguaçu) ? com **nascentes** de água (potável) no terreno - excelente p/ aplicações - Local: Vista Bonita, Estuda-se proposta(s). Direcionar o/ proprietário(a) através do Whatsapp (48) 99845.7374, ligar ou e-mail no [illegible]	170.000,00	11.300,00	15,45	1,60	sim	não	
11		ALVINO DO AMARAL BUCHELE CRECI/SC 32.213 Corretores Imveis [illegible]	Rio negro de Corticeiras em Três Riachos em Biguaçu/SC	Vendo glebas e lote rural de 4,5 hectares * Rico Vista Panorâmica * Pequena vazo de alvenaria * Riachos e nascentes naturais. * Retorno maior * Ideal para sítio de Três Riachos * Excelente [illegible] a 17 km da BR 101 (acesso pela Rodovia Prefeito 2 km da Igreja de Limeira e o Salão Comercial Vidoni 1,5 km de Posto de Saúde local. *Avaliado em R$ 700.000,00	160.000,00	69.000,00	11,16	5,70	sim	sim	
12		Corretor/a Creci [illegible]	São Ant Biguaçu, Biguaçu SC	Terreno com Área total 21.329,27 m², frente 46,59 metros, fundo 47,08 metros, lateral direita 439,50, lateral esquerda 447,60 metros, [illegible] possui nascentes naturais de água, área total, [illegible] ideal para construção, casa [illegible] com [illegible] vendedor(a) pretende ser [illegible] e documentação. Localizado a 5 km do Centro de Antônio Carlos SC. VALOR R$ 250.000,00. ÁREA DE PROPRIEDADE.	250.000,00	21.329,27	11,72	5,70	sim	não	

Página 581. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 581
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Imobiliária	Fonte (Imobiliária/corretor/ endereço/ telefone)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
13		Fábio 48 9963-4121	Rua Ipiranga, em frente ao Posto de gasolina Cabo Ramos. Um quilômetro antes do trevo de BR. Santo Antônio de Florianópolis - Ademir.	Vende-se excelente terreno, localização e topografia para Estacionamento/Industrial, a 400 m da BR 101, localizado na R. Ipiranga, com Cabo Ramos, com área total de 6.000,00 m². Para mais informações entre em contato pelo telefone: 48 9963-4121	600.000,00	60.000,00	9,92	0,03	sim	NÃO	
14		Corretor Marcos +55 47 9975-1364	Localizado em Barra Velha - Tijucas/SC	VENDA COM 3 HECTARES e 60.000 m2) Terreno com aproximadamente 3 hectares e meio de Frente e 1 hectare e meio de Mata Atlântica com Cachoeira, Piscinas, etc. Pra quem busca sossego em meio a Natureza	570.000,00	30.000,00	5,43	3,00	não	não	
15		Corretor Marcos +55 47 9975-1364	Tijucas - Tijucas	Terreno Total com 30 hectares em Tijucas - Tijucas	150.000,00	10.000,00	15,00	2,00	sim	NÃO	

Elemento	Imobiliária	Fonte (Imobiliária/corretor/ endereço/ telefone)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
16		Whatsapp +55 99836 3722 MICHEL	Santa Maria Canelinha	Área de 97.000 m² (9,7 ha) Toda cercada com mourão de concreto e arame farpado, nascente, cachoeira energia elétrica fora, com casa e fogão lenha, muito verdejado. - Com ESCRITURA e matrícula individualizada. - Possui projeto pronto para condomínio rural com 26 lotes. Terreno demarcado, com boa localização e muita água de cachoeira e nascente	350.000,00	97.000,00	3,61	15,40	não	não	
17		Nelo Machado (48) 99175-9722	Localizado na Serra do Rosário em Canelinha SC, imobiliária está com a entrada e são Tereza Maria De Fátima, para os interessados do loteamento do Jesus Bom, só encostarem para ver	Vende-se pelo próprio proprietário, onde o mesmo arrendo cerca de 10 alqueires, e contava por marqueses e cristalinas águas de uma boa nascente e nascentes de água. O terreno em questão conta com uma área total de 13.800 m², com curtas plenas para construir, possui entrada privada. Energia elétrica disponível e fronteira	135.000,00	13.800,00	11,95	4,00	não	não	
18		Corretora Juliana (48) 3284-9647 +55 48 3984-9343	Localizado em Canelinha no bairro Barra.	Localizado em Canelinha no bairro Barra, há 15 km de distância do centro da cidade. O terreno não é plano! Com uma nascente dentro dele, terreno possui a rede de antenas por cima! Terreno com área de 30.000 metros, ideal para fazer uma criação de cavalos, plantar e criar animais	150.000,00	30.000,00	5,00	15,00	não	não	

Página 582. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 582
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hyperlink	Imóvel / Imobiliária/Nome/ endereço/Local	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
19			Bairro Terra Nova Cidade Tijucas - SC	Terreno com escritura pública medindo Frente ao sul com 37 metros e Fundos ao norte com 1.000 metros. Totalizando 37.000 m²	420.000,00	37.000,00	11,35	0,00	sim	NÃO	
20		Imóvel 27545.48 938276124	Antonio Carlos SC Localidade do Cipó	[illegible]	460.000,00	80.000,00	5,67	4,00	não	NÃO	
21		Imobiliária Cia Central Marco Carneiro 048 99721828	Ativo - Biguaçu	Excelente Localização Próximo Contorno Viário da Grande Florianópolis.	360.000,00	50.000,00	5,34	3,00	sim	NÃO	

Elemento	Hyperlink	Imóvel / Imobiliária/Nome/ endereço/Local	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
22		Imobiliária Cia Central Marco Carneiro 048 99721828	Terreno - Biguaçu - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto. Obs.: Existem em área maior a que está sendo vendida	360.000,00	144.000,00	2,50	16,20	sim	NÃO	
23		Imobiliária Cia Central Marco Carneiro 048 99721828	Terreno - Biguaçu - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto. Área: 50.000,00 m² de Área mais pobre, com Nascentes de Água. Obs.: Existem em Área maior a que está sendo vendida	260.000,00	50.000,00	5,20	16,20	sim	NÃO	
24		PL Imóvel: 47324900.00	Terra Nova Lenda Alta em Tijucas	Lenda Alta em Tijucas com 100 metros de frente e 1000 metros de profundidade	960.000,00	100.000,00	9,60	0,00	sim	NÃO	

Página 583. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 583
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Código	Imobiliária	Fonte (endereço/telefone/e-mail)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Pública	Pavimentação	Foto/localização
25		Jacinto Serafim 48 999528637 / 48 991217058	Tijucas SC - Bairro Terra Nova	Lindo terreno para criação de gado, fácil transporte, perto a rodovias. Área 100.000,00 metros (aproximadamente). Escritura Pública. Com nascente legal (com Casa Pronta) com necessidades de Poços. Lugar com pessoas estilo vaqueiro (Trabalhadores). Casa caseira e outras). Passagem de um córrego por dentro do terreno. Galpão com mangueira para gado. Pasto para gado, cavalo, muitos a 12 km do Centro de Tijucas. Tijucas SC - Bairro Terra Nova	800.000,00	100.000,00	8,00	8,00	sim	SIM	
26		PL Imóveis 47333099828	Terra Nova, Tijucas	Linda Sítio Com 200.000 m². Com Água Corrente e Nascente. Lindo terreno Rural. Área de 200 mil metros quadrados.	980.000,00	200.000,00	4,90	7,00	sim	SIM	
27		Corretor Edson Dalpúcio Imóveis 04999979882	Arthur Gleiss	Terreno lindo localizado na cidade de Arthur Gleiss, próximo a rua asfalto e escolas, possuindo uma casa antiga, mais muito bem preservada. Este sítio é composto por: *Pasto; *Nascentes; *Mangueira; *Cachoeira; *Flamengos;	1.000.000,00	150.268,00	6,65	5,00	SIM	NÃO	

Código	Imobiliária	Fonte (endereço/telefone/e-mail)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Pública	Pavimentação	Foto/localização
28		Jacinto Serafim 48 999528637 / 48 991217058	Tijucas SC - Bairro Oliveira	220 metros de frente por 1.812 metros de fundos. Casa com 120 metros de área construída. Lado de frente com 100 mil. Água e energia e infraestrutura. Garagem para 2 carros. Rodeado com pinheiros e madeiras plantadas. Lagoa Nascente de água dentro do seu Galpão (mangueira para gado). Plantação de cana para o gado no inverno. Aproximadamente 30.000 mil de eucalipto. Venda área com possibilidade de fazer pastagem.	1.300.000,00	220.000,00	5,91	14,00	sim	SIM	
29		PL Imóveis 47333099828	Tijucas Terra Nova	Lindo terreno Rural com alto potencial para lavoura e pecuária. Área de 140.000 metros quadrados. Possui uma linda paisagem com cerca, para quem de um córrego de água cristal do inverno, ideal de boa qualidade para plantio de milho, mandioca, feijão, tomate, terreno todo cercado. Possui dois pequenos nascentes de água e dois tapiás. Casa da caseira: 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem, área de serviço, varanda.	1.300.000,00	140.000,00	9,29	7,00	sim	SIM	
30		Jacinto Serafim 48 999528637 / 48 991217058	Tijucas, Bairro Oliveira, s	Terreno com estrutura para loja/ com Lindo sítio em venda em Tijucas. Terreno rural próximo ao Rural e as melhores praias da região Itapema, Porto Belo, Canelas Camboriú, com 300.000,00 metros quadrados (30 hectares). Localizado no município de Tijucas, bairro Oliveira, sendo uma distância de 28 km da BR-101. Local perfeito para você passar seus finais de semana com a família perto a cidade e ao mesmo	780.000,00	300.000,00	2,60	28,00	sim	SIM	

Página 584. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 584
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Sinalização	Hipotek	Fonte Imobiliária/Nome/ endereço/ URL	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	k$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotoelocalização
31	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Terreno Rural a venda em Tijucas [illegible]	1.200.000,00	170.000,00	7,06	5,00	[illegible]	[illegible]	
32	[illegible]	[illegible]	localizado na cidade de São João Batista, apenas 3 km da DC 411.	Oportunidade Terreno Aprendiz Vai São João Batista. Terreno com 43 hectares localizado na cidade de São João Batista, apenas 3 km da DC 411. O Imóvel dispõe de uma ponta [illegible]	1.650.000,00	430.000,00	3,84	3,00	[illegible]	[illegible]	
33							[illegible]				

Página 585. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 585
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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_Biguaçú\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

Página 586. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 586
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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	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

Página 587. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE PROTOCOLO
Fls. 587
RUBRICA

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	9,28	8,57	9,99
2	Sim	Não há	9,74	9,14	10,34
3	Sim	Não há	8,35	7,55	9,15
4	Sim	Não há	8,51	7,93	9,09
5	Sim	Não há	8,78	8,03	9,59
6	Sim	Não há	9,26	8,60	9,97
7	Sim	Não há	9,64	8,77	10,50
8	Sim	Não há	9,93	9,21	10,65

Página 588. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 588
RUBRICA

9	Sim	Não há	9,00	8,19	9,90
10	Sim	Não há	9,48	8,55	10,41
11	Sim	Não há	9,37	8,65	10,15
12	Sim	Não há	8,80	7,88	9,72
13	Sim	Não há	8,80	8,13	9,47
14	Sim	Não há	7,98	7,23	8,73
15	Sim	Não há	9,86	9,04	10,67
16	Sim	Não há	9,06	8,18	10,03
17	Sim	Não há	8,69	7,82	9,77
18	Sim	Não há	8,76	7,88	9,86
19	Sim	Não há	7,28	6,45	8,10
20	Sim	Não há	9,18	8,28	10,17
21	Sim	Não há	7,91	7,12	8,79
22	Sim	Não há	8,02	7,43	8,66
23	Sim	Não há	9,57	8,74	10,48
24	Sim	Não há	9,71	8,71	10,71
25	Sim	Não há	8,30	7,48	9,31
26	Sim	Não há	7,77	7,13	8,42
27	Sim	Não há	9,60	8,76	10,53
28	Sim	Não há	9,97	9,10	10,85
29	Sim	Não há	8,59	7,93	9,26
30	Sim	Não há	9,32	8,42	10,45
31	Sim	Não há	9,43	8,47	10,64
32	Sim	Não há	9,33	8,42	10,46
33	Sim	Não há	9,77	8,88	10,75
34	Sim	Não há	8,74	7,99	9,66
35	Sim	Não há	10,05	9,29	10,87
36	Sim	Não há	8,47	7,60	9,55
37	Sim	Não há	8,16	7,33	9,09
38	Sim	Não há	8,19	7,57	8,86
39	Sim	Não há	8,40	7,56	9,24
40	Sim	Não há	8,83	8,04	9,79
41	Sim	Não há	9,98	9,01	11,18
42	Sim	Não há	9,84	8,94	10,84
43	Sim	Não há	10,65	9,71	11,59
44	Sim	Não há	10,80	10,03	11,57
45	Sim	Não há	9,55	8,55	10,81
46	Sim	Não há	10,10	9,33	10,93
47	Sim	Não há	8,32	7,49	9,16
48	Sim	Não há	7,56	6,91	8,28
49	Sim	Não há	8,98	8,07	10,13
50	Sim	Não há	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

Página 589. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 589
RUBRICA

Energia]
(5) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(6) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(7) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(8) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(9) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(10) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(11) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(12) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(13) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(14) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(15) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(16) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(17) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(18) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(19) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(20) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(21) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(22) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(23) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(24) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(25) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(26) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada
(27) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(28) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(29) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(30) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(31) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(32) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(33) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(34) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(35) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]

Página 590. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 590
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(37) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(38) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(39) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(40) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(41) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(42) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(43) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(44) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(45) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(46) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia]
(47) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Benfeitorias]
(48) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(49) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(50) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + 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 m²]

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno R$ ***(variável não utilizada no modelo)***
- Área Total m²
- Distância ao Asfalto (km)
- Entrada de Energia

Opções : Perto |Longe

Página 591. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 591
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

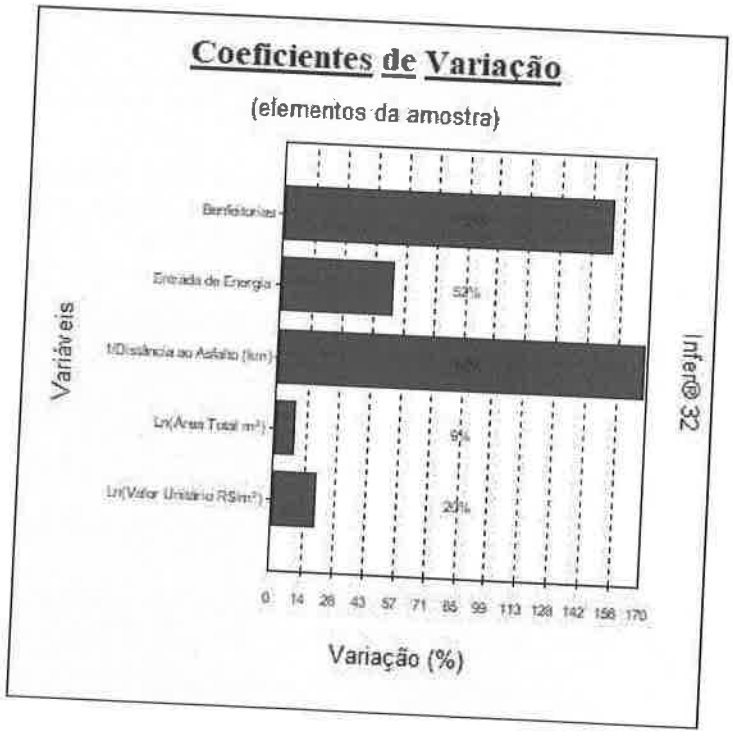
Estatísticas Básicas

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

Página 592. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 592
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

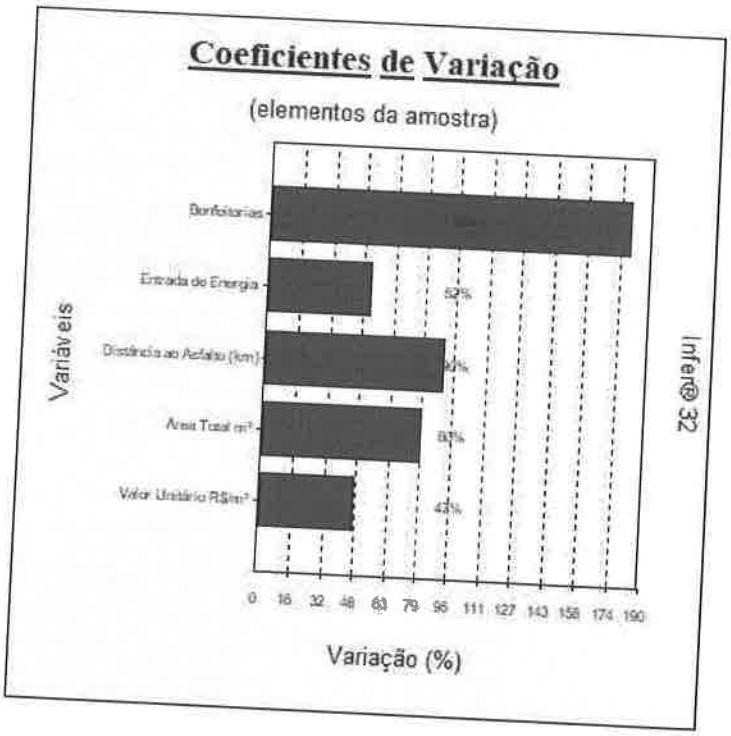
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(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	Coeficiente 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

Página 593. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 593
RUBRICA

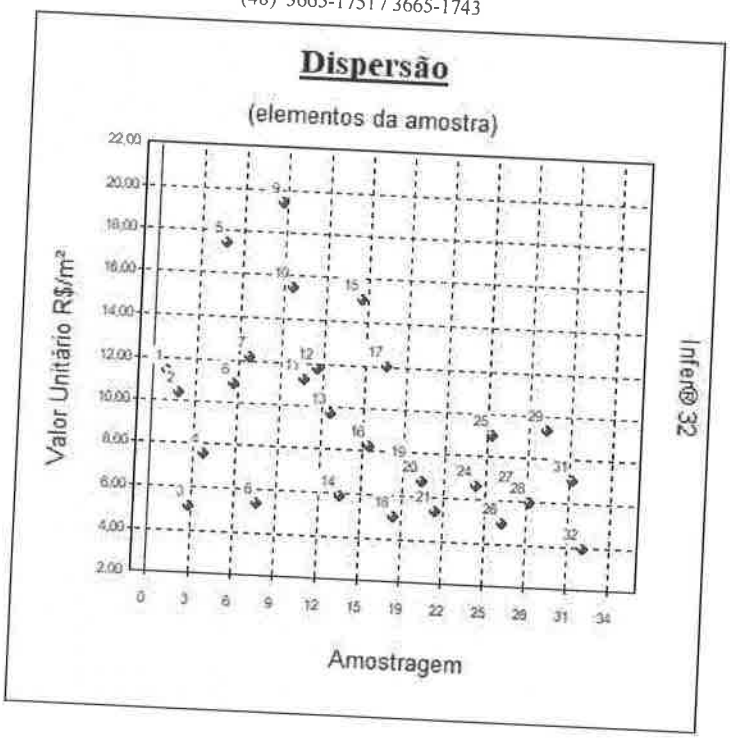
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

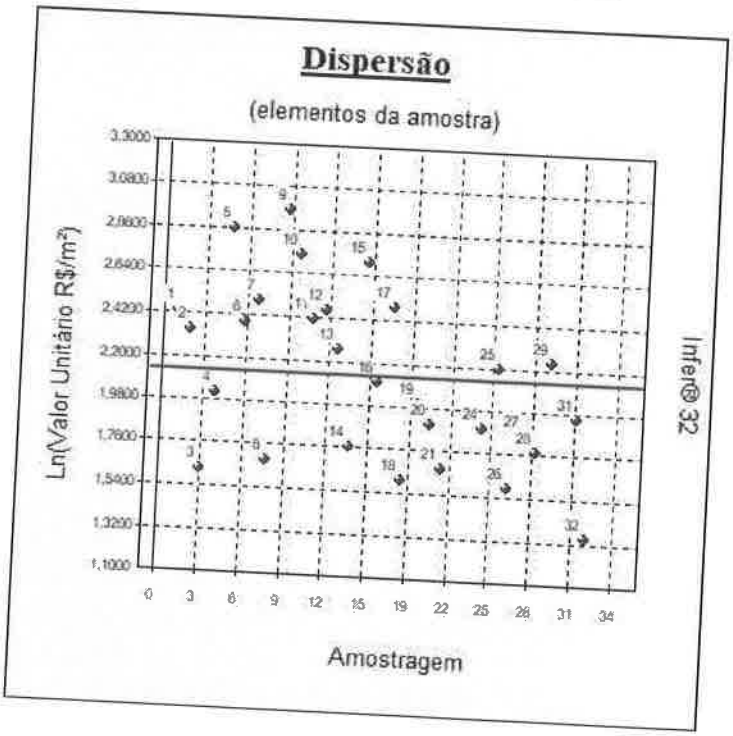


Tabela de valores estimados e observados

Página 594. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 594
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 595. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 595
RUBRICA

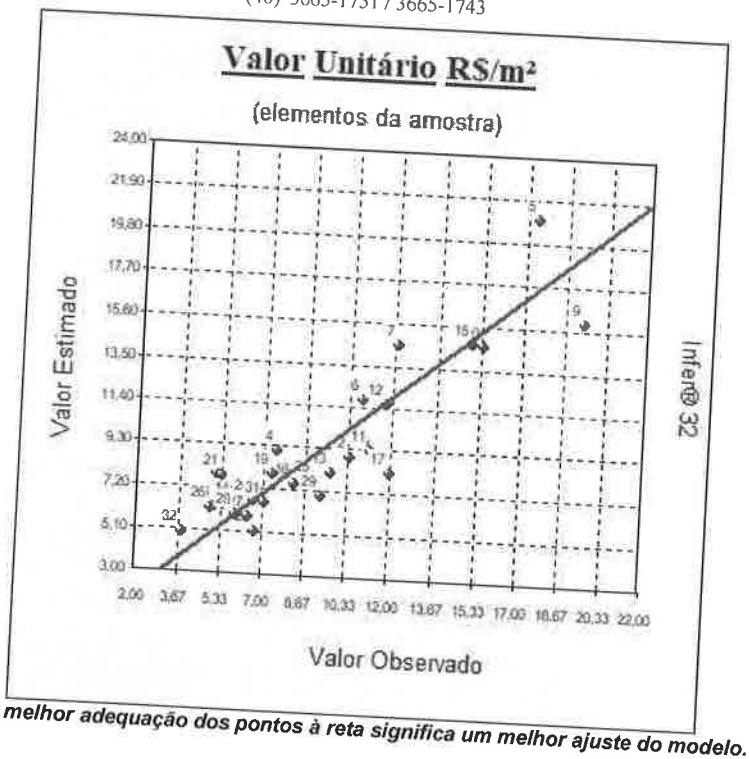
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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([Valor Unitário R$/m²]) = 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]

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	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

Página 596. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 596
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 (r^2) ... : 0,7600
Coeficiente r^2 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 $3,7x10^{-5}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Página 597. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE ATENDIENTE
Fls. 597
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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.

Página 598. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 598
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,506	$9{,}6\text{x}10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	$2{,}0\text{x}10^{-2}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,222	$9{,}9\text{x}10^{-5}$%
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([Valor Unitário R$/m²]).

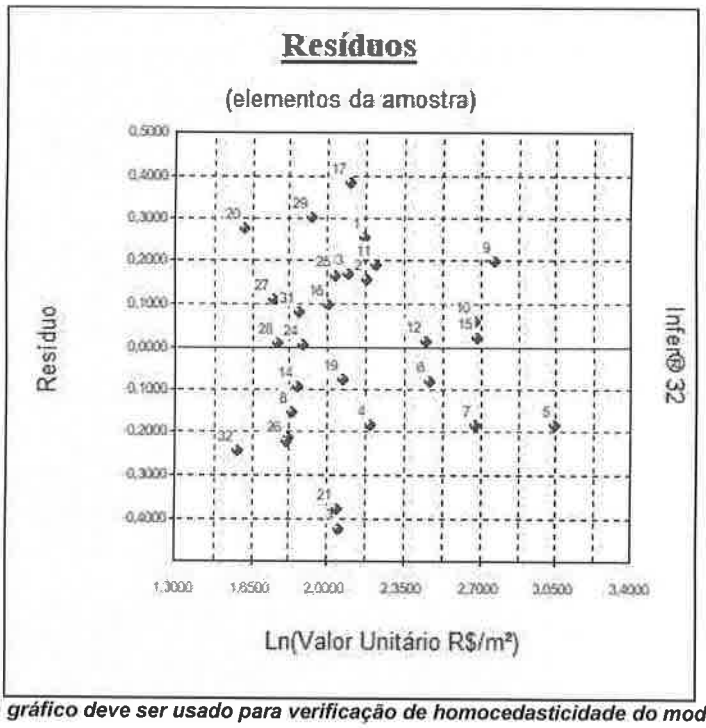
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,4300	2,1761	0,2539	1,1399	1,1882	0,0644
2	2,3398	2,1843	0,1554	0,6979	0,7262	0,0241
3	1,6272	2,0549	-0,4276	-1,9196	-2,0150	0,1829
4	2,0149	2,2012	-0,1863	-0,8365	-0,9521	0,0347
5	2,8581	3,0430	-0,1848	-0,8299	-1,1324	0,0341
6	2,3804	2,4639	-0,0834	-0,3746	-0,4153	$6{,}9678\text{x}10^{-3}$
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

Página 599. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 599
RUBRICA

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.

Página 600. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 600
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

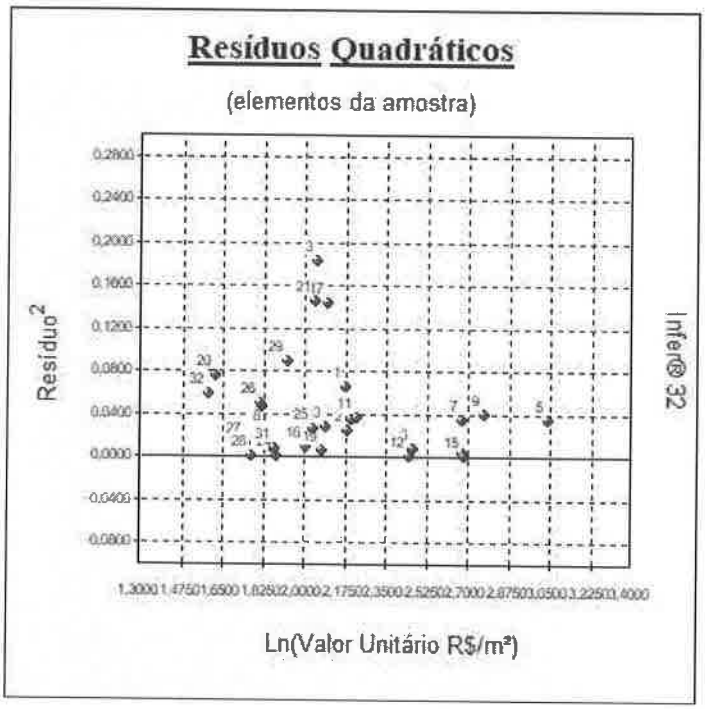


Tabela de Resíduos Deletados

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	$9,9832 \times 10^{-3}$	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

Página 601. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 601
RUBRICA

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	$2,4871x10^{-3}$	0,0517	$9,5941x10^{-3}$	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	$5,0544x10^{-3}$	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

Página 602. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 602
RUBRICA

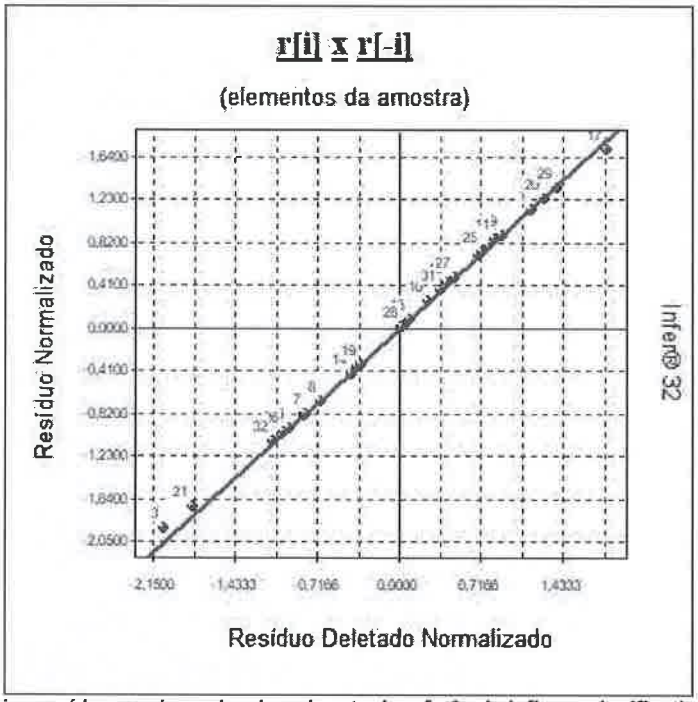
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

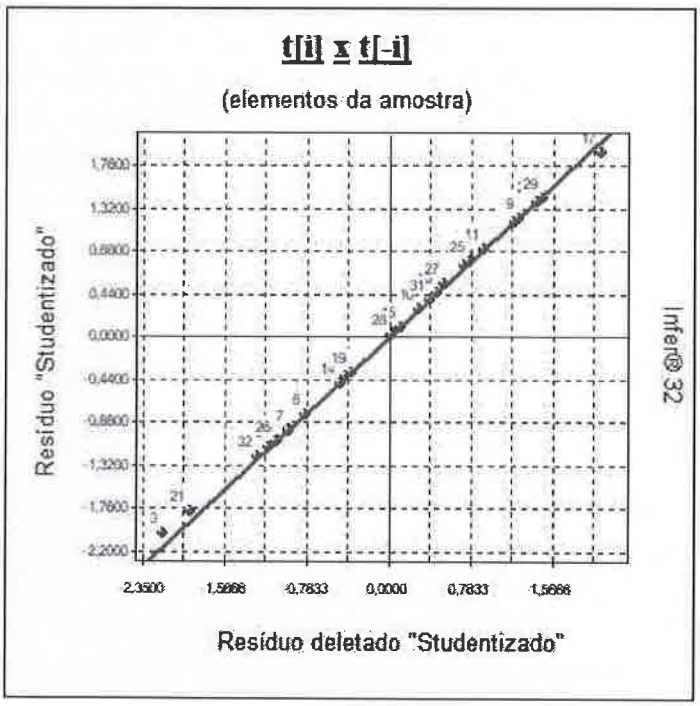
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos Deletados Studentizados



Página 603. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 603
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 604. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 604
RUBRICA

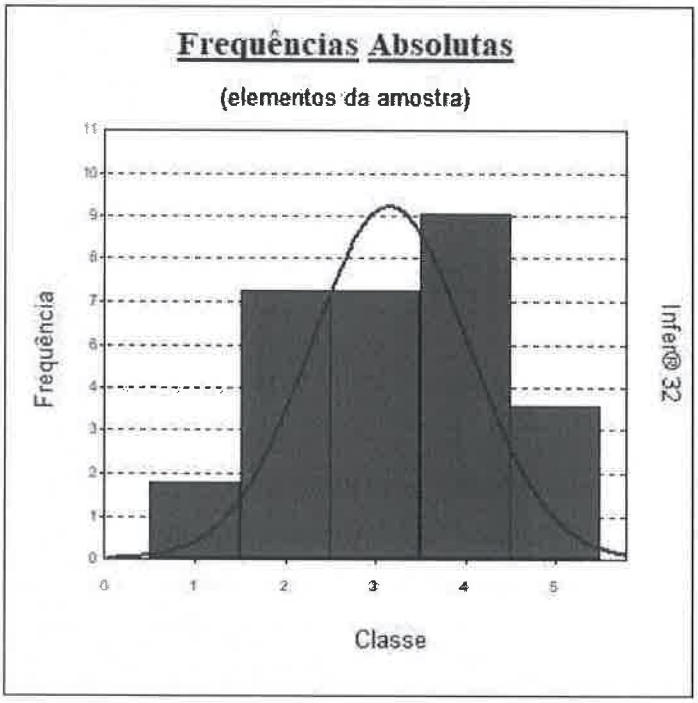
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

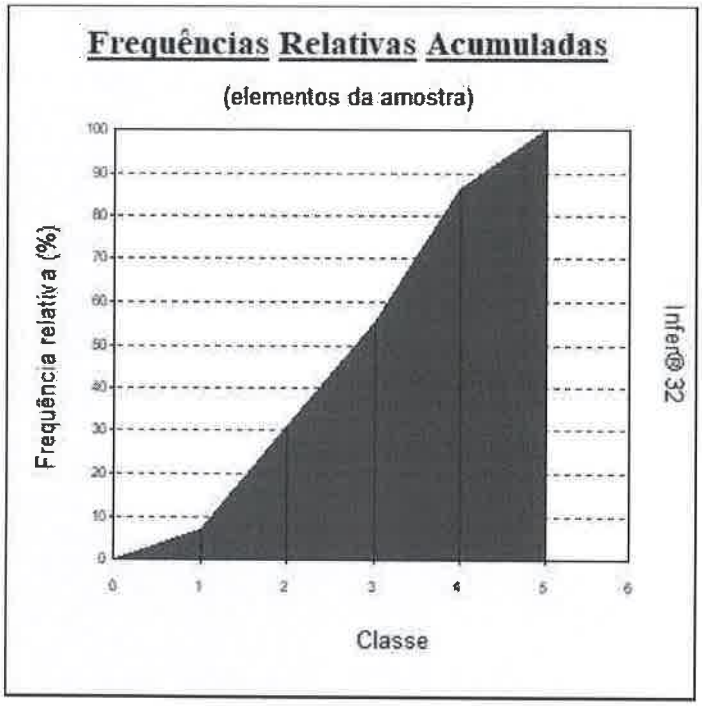
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências



Página 605. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 605
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 :

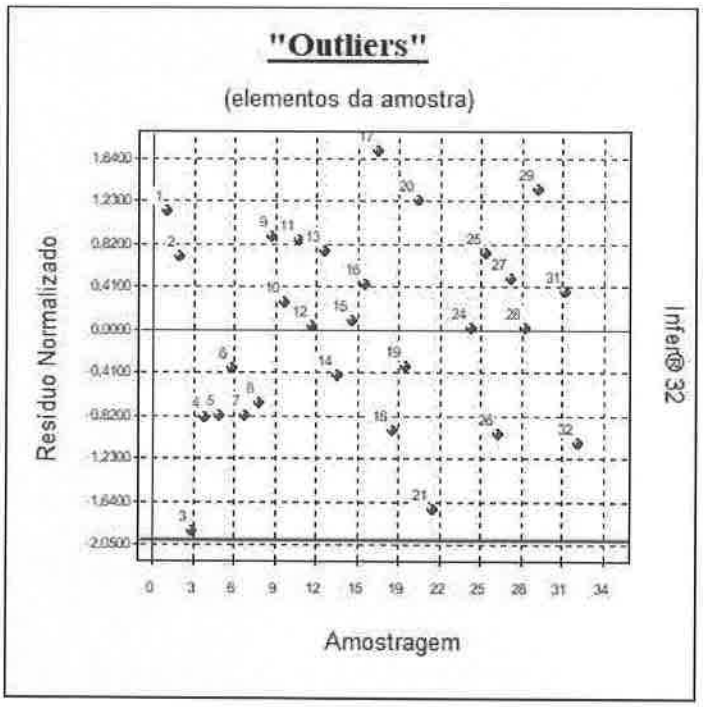
Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	2,0800	-5,7510
23	2,8000	-6,9476
30	2,3300	-5,5605

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



Página 606. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 606
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 607. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 607
RUBRICA

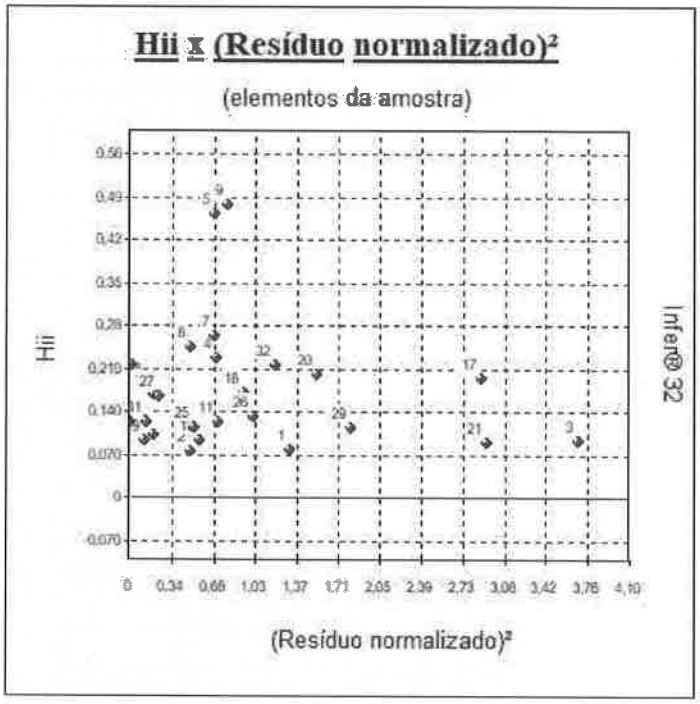
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 608. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 608
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 %)

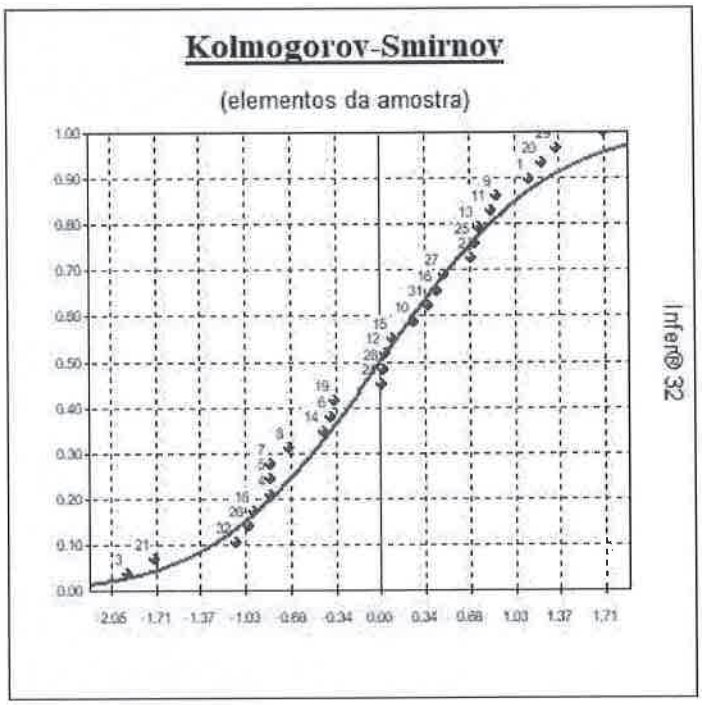
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

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

Página 609. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 609
RUBRICA



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).

Página 610. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 610
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

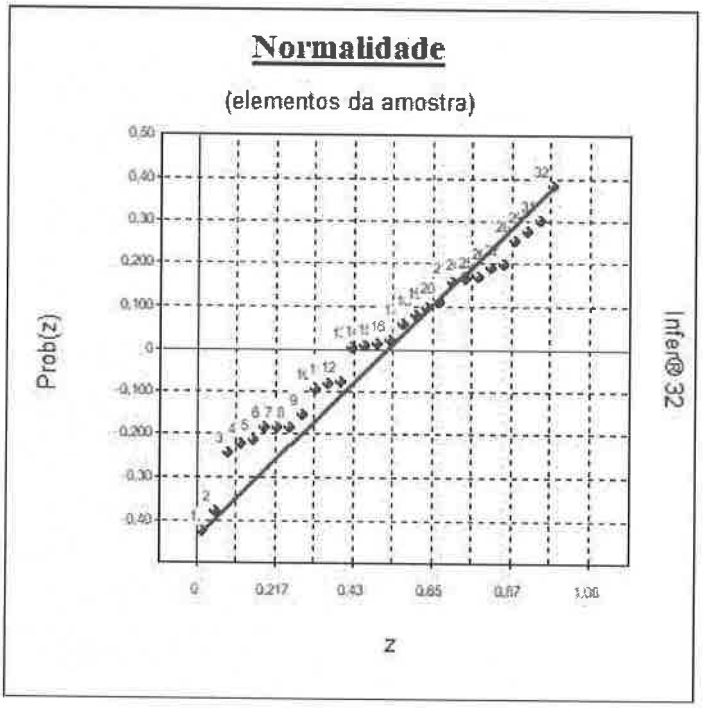
Diretoria de Gestão Patrimonial

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

Página 611. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 611
RUBRICA

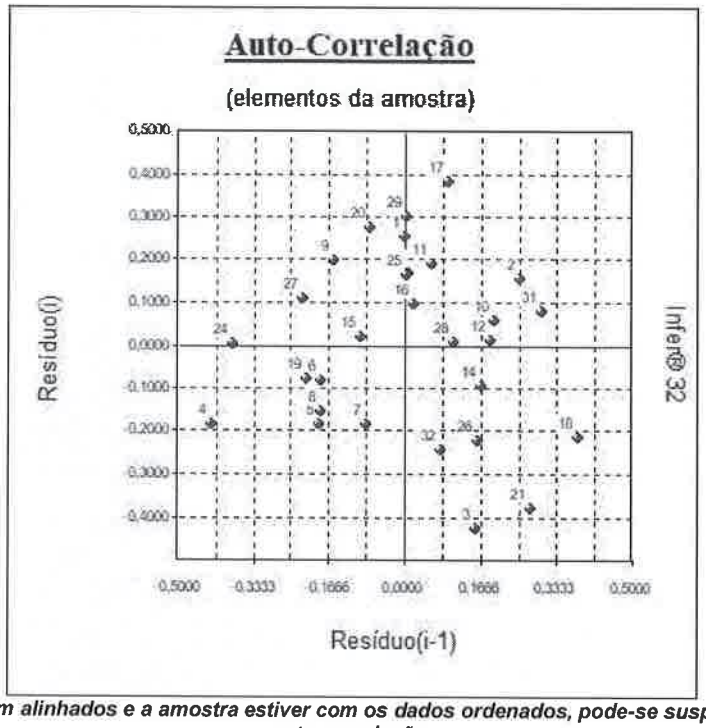
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 :

Página 612. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 612
RUBRICA

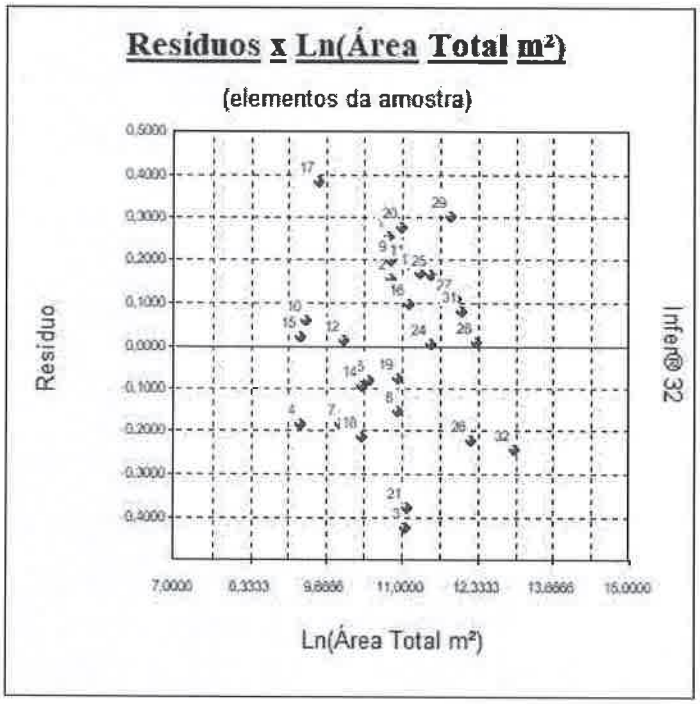
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

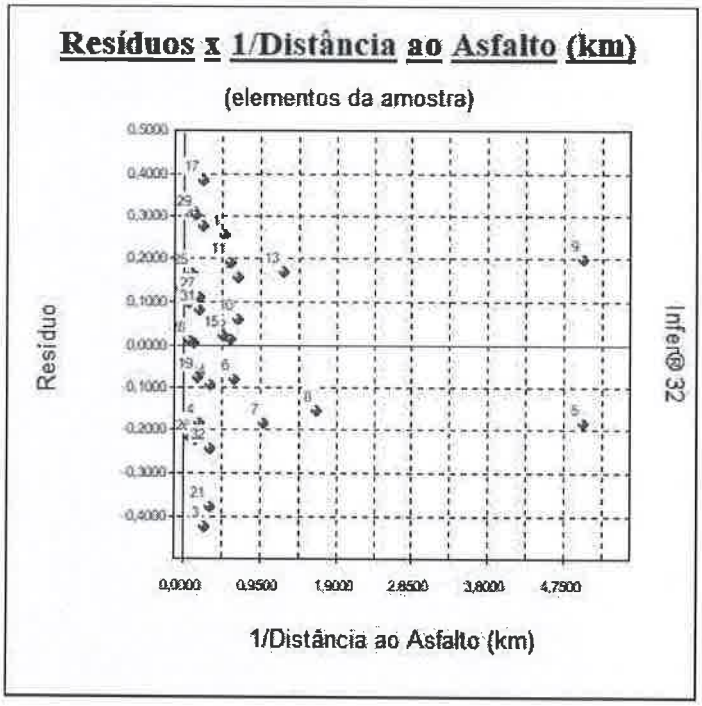
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743





Página 613. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 613
RUBRICA

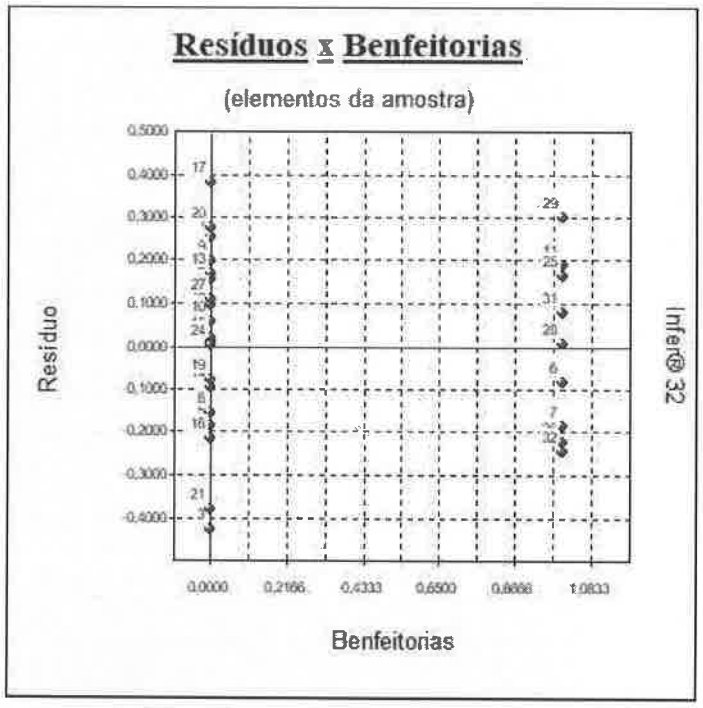
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

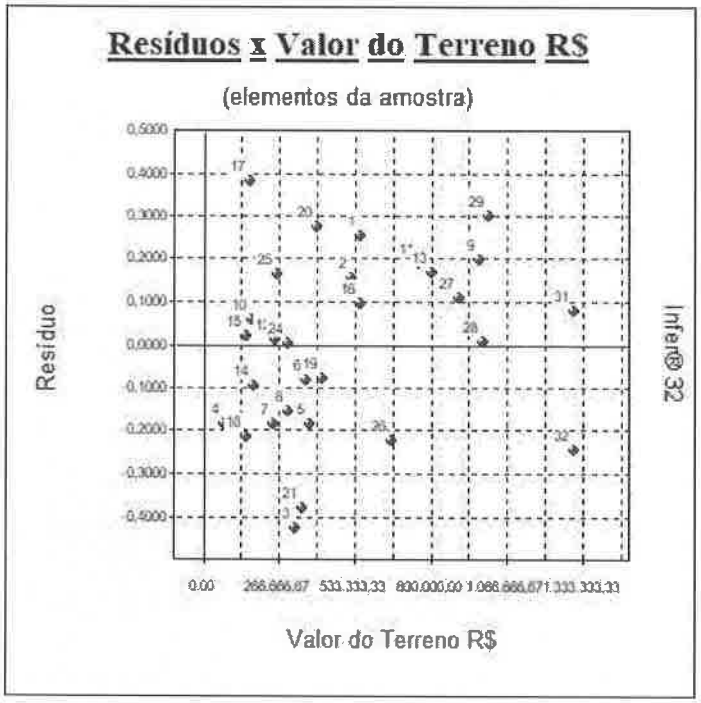
(48) 3665-1751 / 3665-1743



Resíduos x Variáveis Omitidas

Página 614. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 614
RUBRICA



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 :

Página 615. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 615
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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$/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])

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.

Página 616. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 616
RUBRICA

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	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 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	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$/m²)	6,46	11,92	5,47	59,47
Valor Estimado	8,03	9,59	1,55	17,61

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

Segundo os criterios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:
O E(Valor Unitário R$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Página 617. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 617
RUBRICA

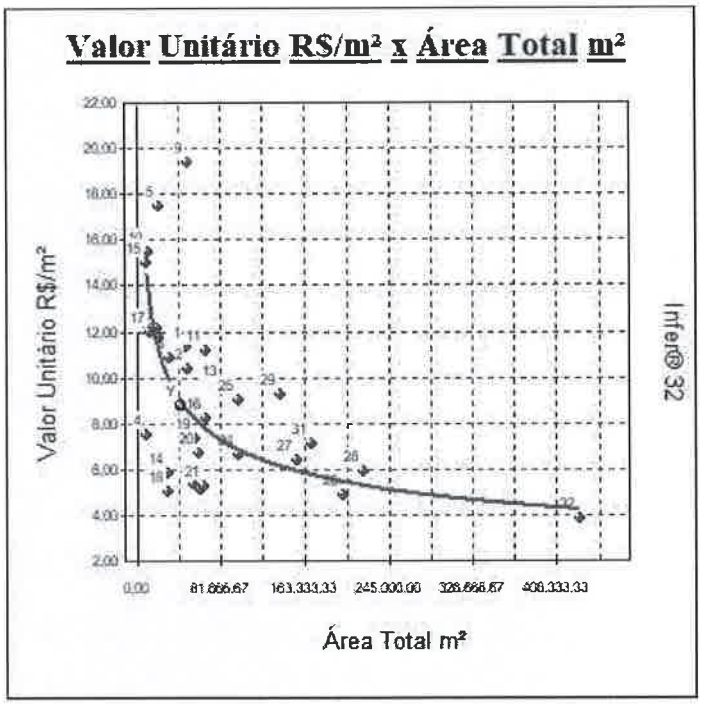
Variação da variável dependente (Valor Unitário R$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

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



Página 618. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 618
RUBRICA

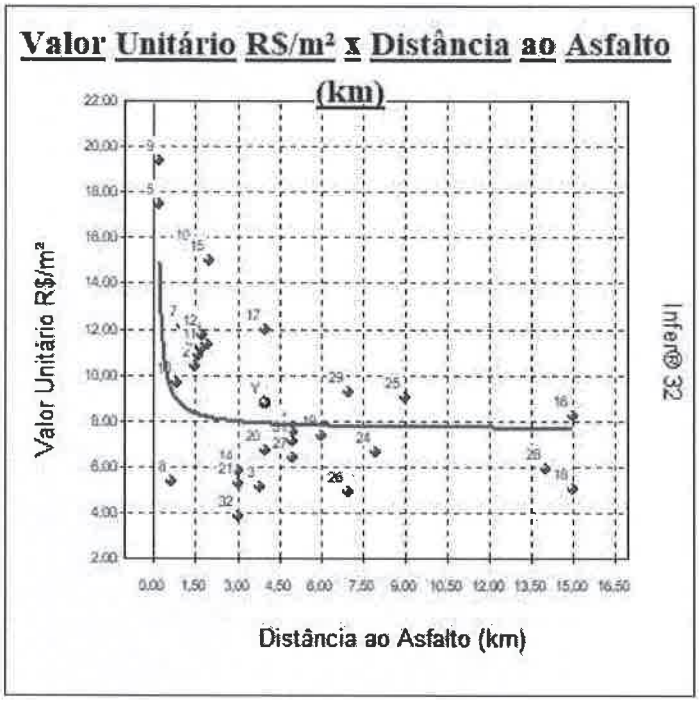
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 619. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 619
RUBRICA

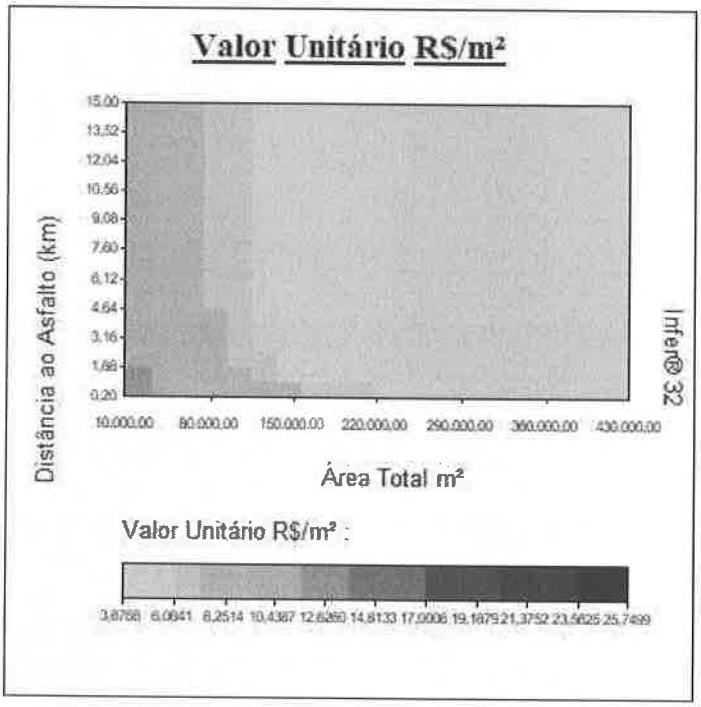
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 ; $4,3000 \times 10^5$]
- Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
- Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
- Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]

Página 620. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 620
RUBRICA

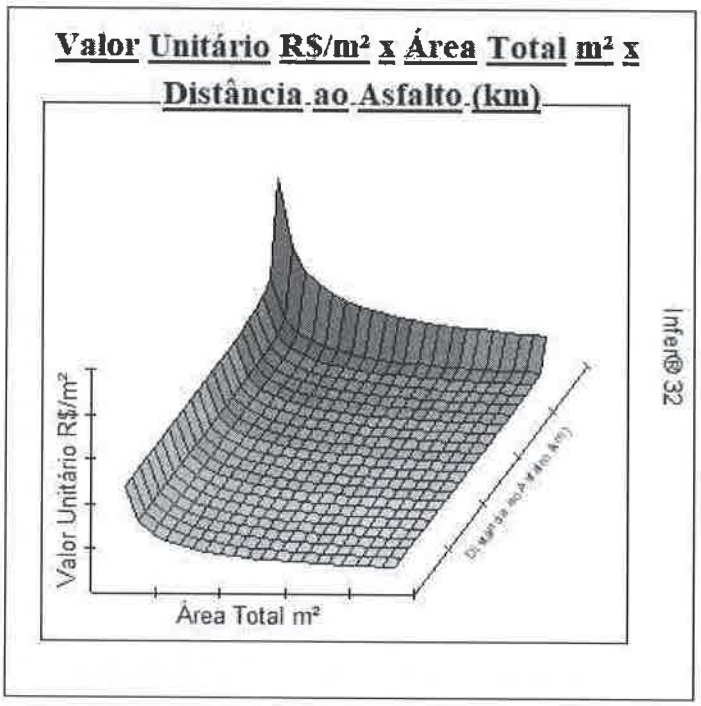
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Página 621. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 621
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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).***

Página 622. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 622
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.

Página 623. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 623
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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*:

Página 624. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fl. 624
RUBRICA

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). *"*

Página 625. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 625
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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:

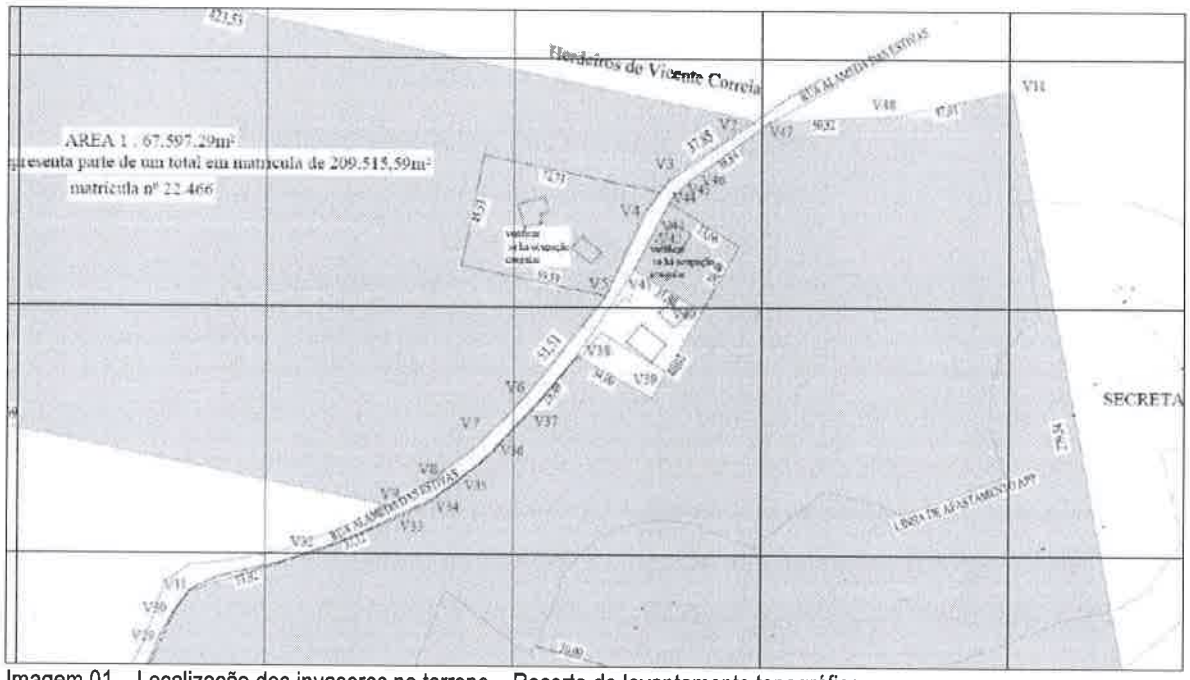


Imagem 01 – Localização dos invasores no terreno – Recorte do levantamento topográfico.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno por parte do proprietário, apenas as benfeitorias realizadas pelos invasores.

5.3 Caracterizações da região

Página 626. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 626
RUBRICA

O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro sanitário da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia civil e um centro de recuperação para dependentes químicos.

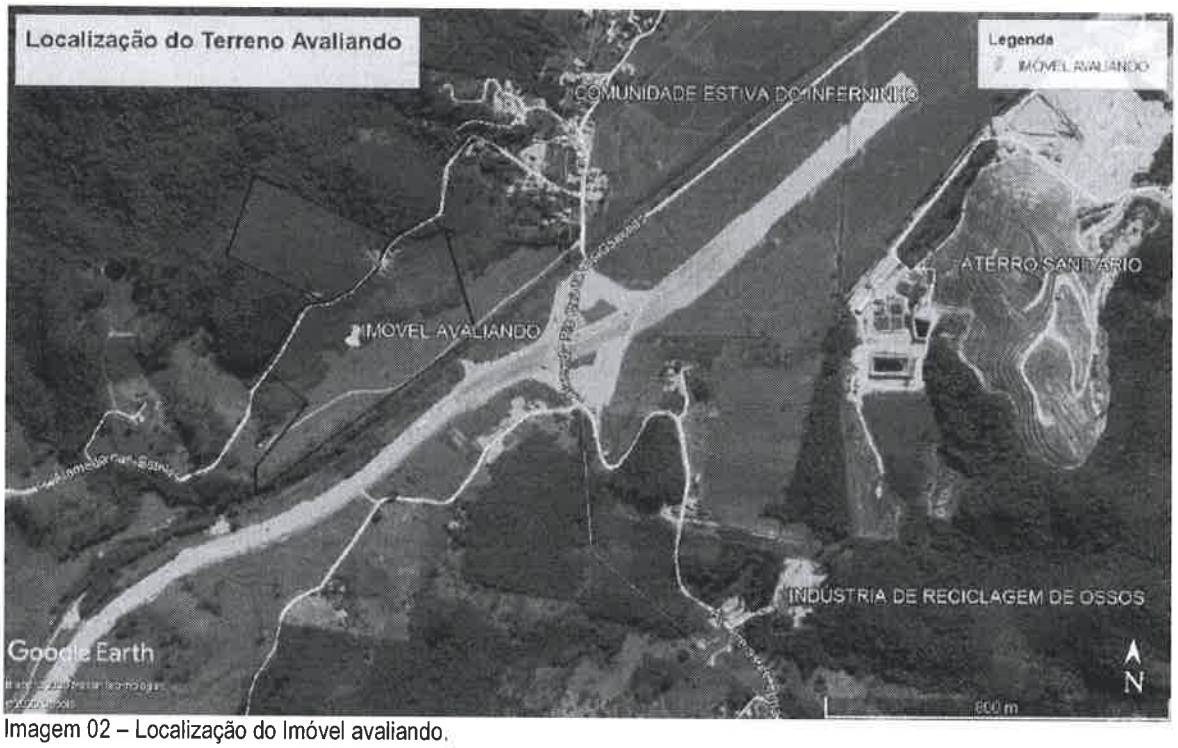


Imagem 02 – Localização do Imóvel avaliando.

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi fechada há aproximadamente 13 (treze) anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuquinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram pavimentadas com lajotas calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.

Página 627. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 627
RUBRICA

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.

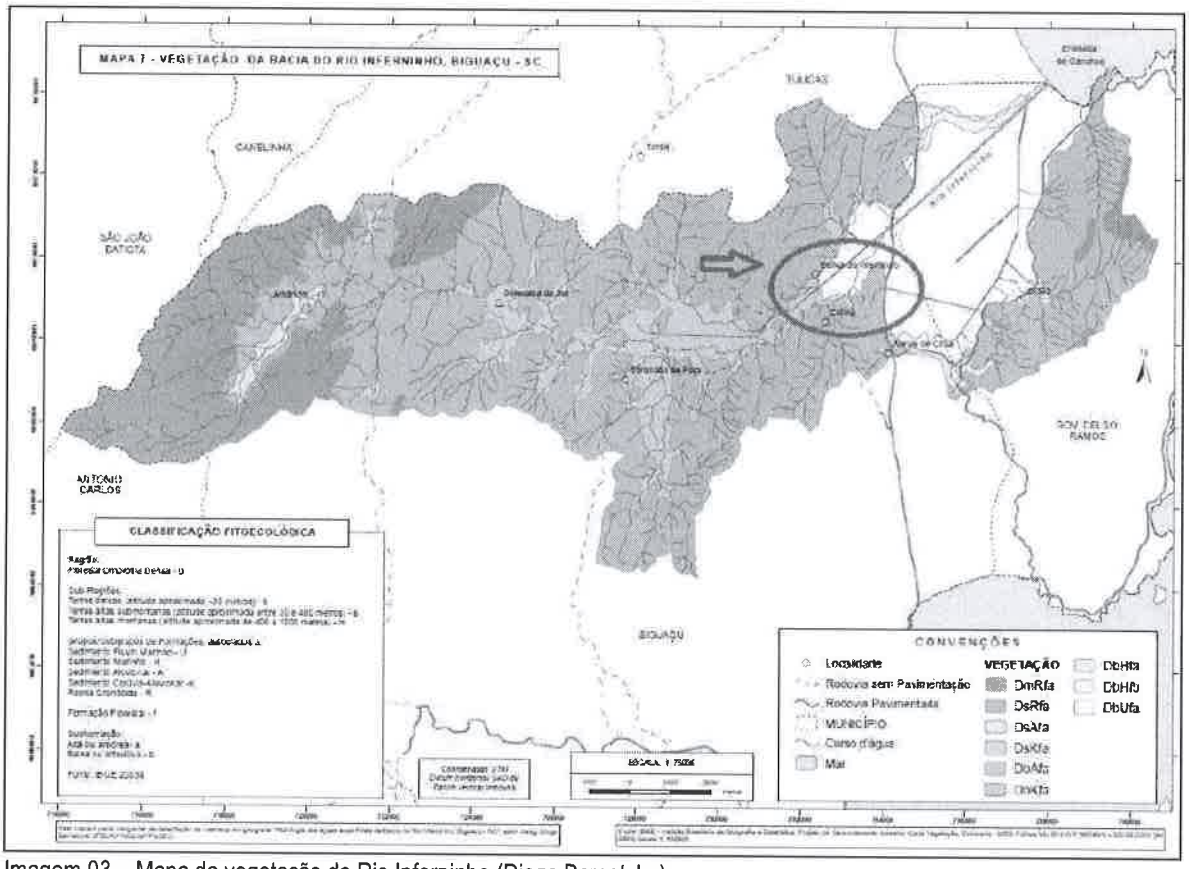


Imagem 03 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

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

Página 628. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 628
RUBRICA

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 morados 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.

Página 629. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 629
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

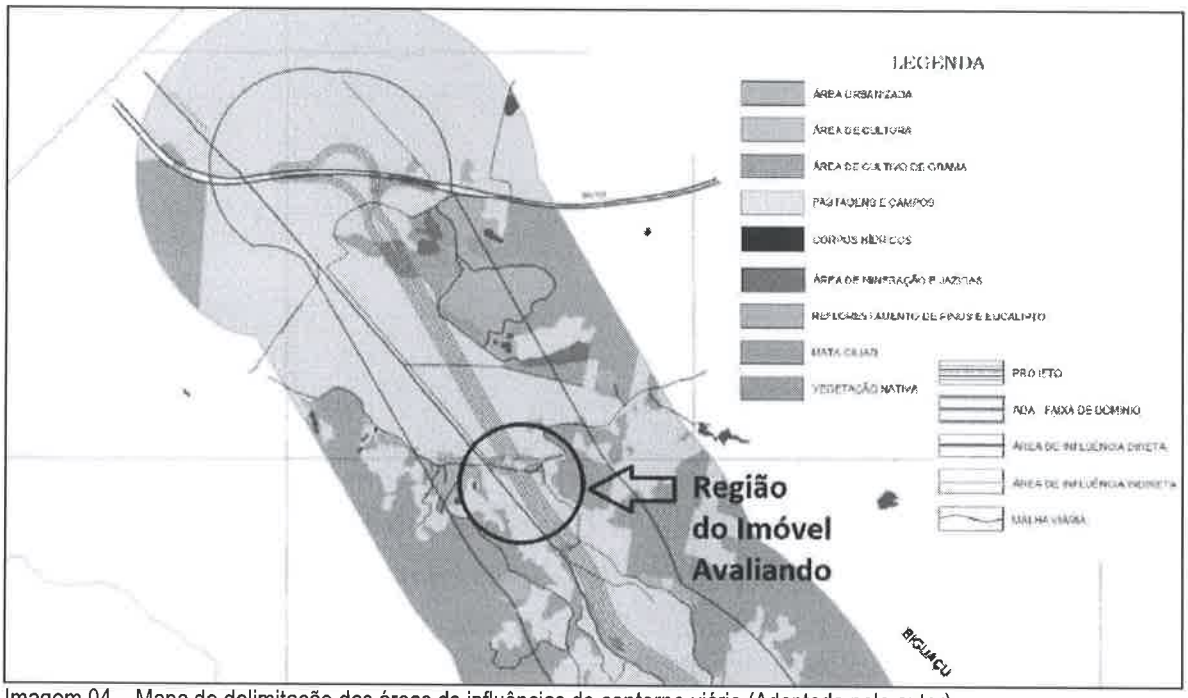


Imagem 04 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

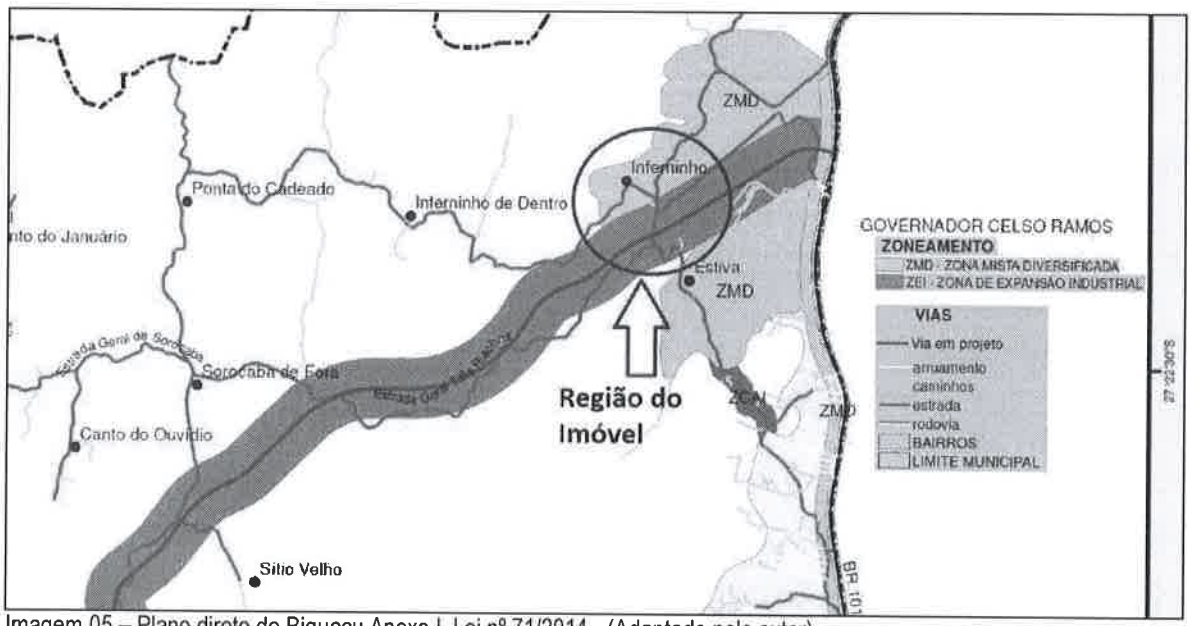


Imagem 05 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

Página 630. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 630
RUBRICA

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO(m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice 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 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 06 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

a) Matrícula de nº 22.466 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.

b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;

c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 806.013.006.599-8

d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.741.268-8;

e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;

f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;

Página 631. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 631
RUBRICA

g) Verificação dos a 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 georreferênciamento 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.

Página 632. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 632
RUBRICA

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

Página 633. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 633
RUBRICA

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.

Página 634. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 634
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.

Página 635. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 635
RUBRICA

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:

Página 636. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 636
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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:

[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])

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

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:

Página 637. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 637
RUBRICA

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 $3{,}7x10^{-5}$% aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:

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

Teste bicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	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 ß 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 (crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	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

Página 638. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 638
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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.**

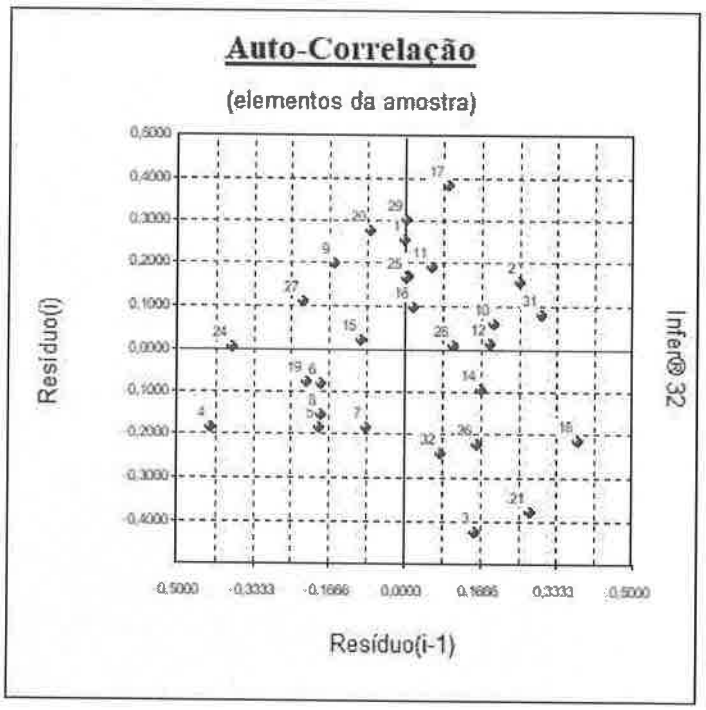


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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:

Página 639. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 639
RUBRICA

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:

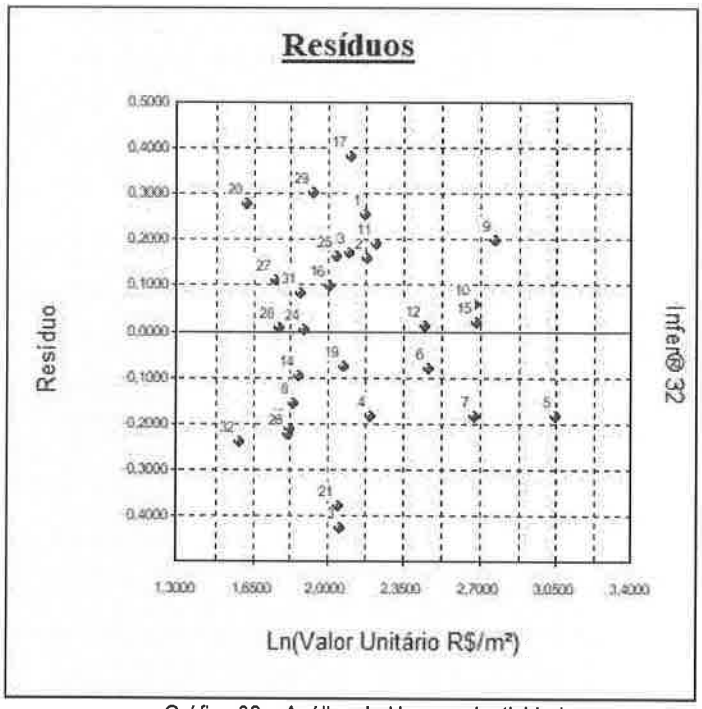


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

Página 640. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 640
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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:

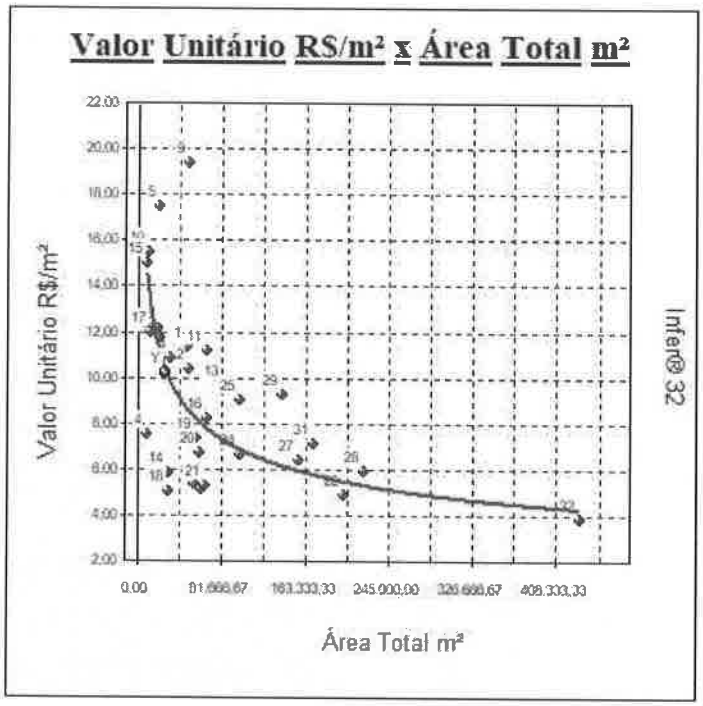


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área do Terreno

Página 641. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 641
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

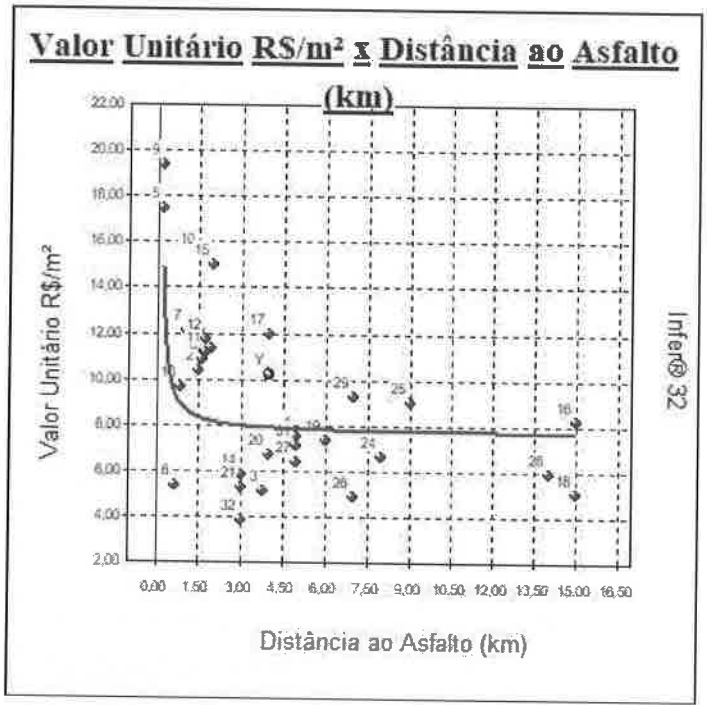


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância ao asfalto (km)

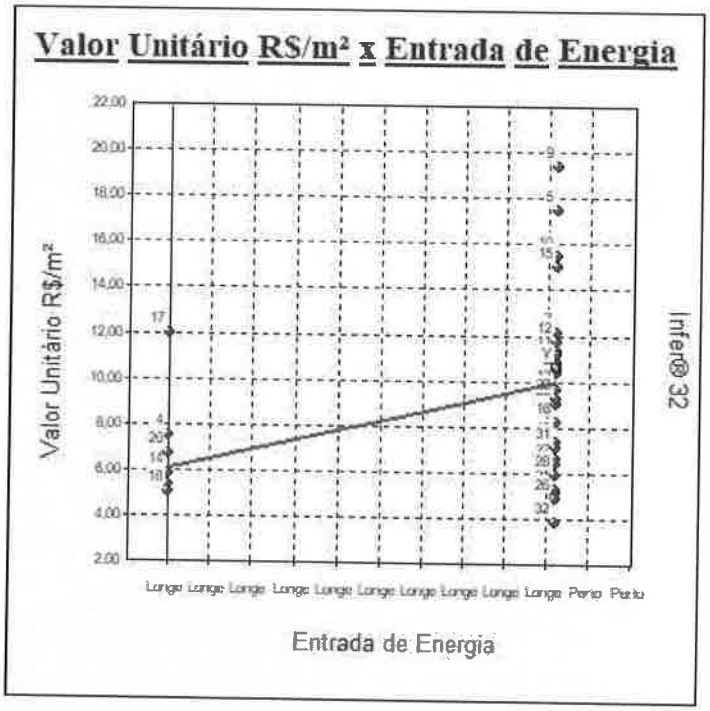


Gráfico 05 – Valor Unitário (R$/m²) x Entrada de Energia.

Página 642. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 642
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

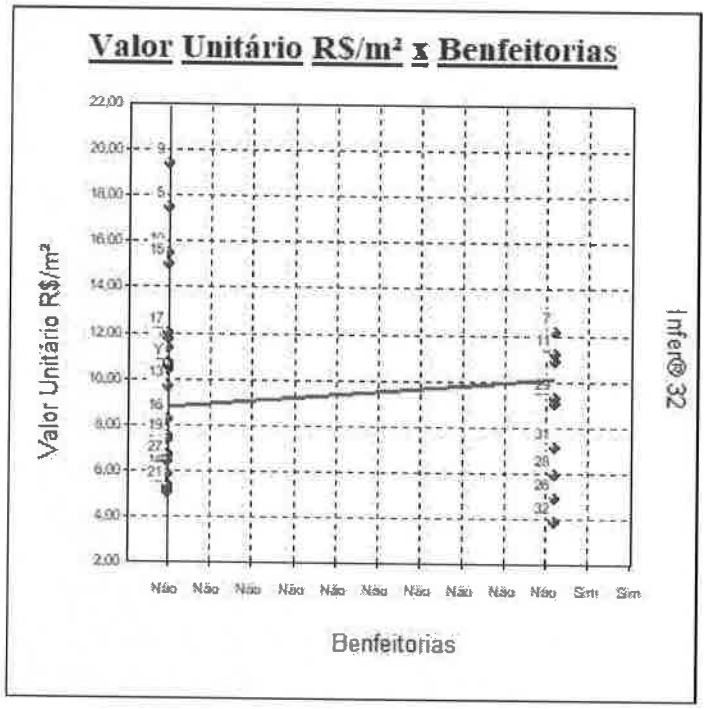


Gráfico 06 – Valor Unitário (R$/m²) x Benfeitorias

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.

Página 643. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 643
RUBRICA

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:

Página 644. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 644
RUBRICA

A) Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;

B) Ao campo de arbítrio.

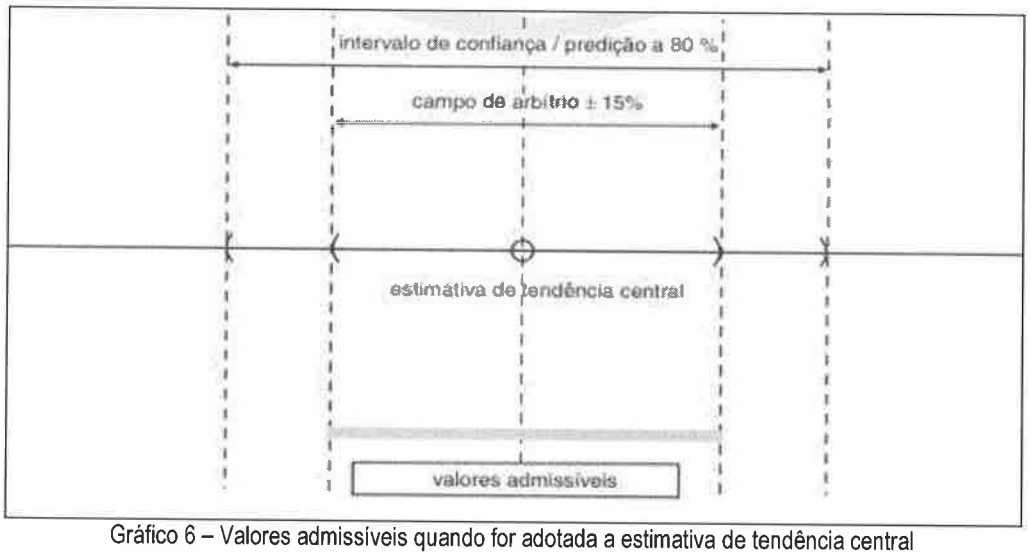


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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 x 0,85 = R$936.492,51 (-15%)

Estimado: R$1.101.755,90 (Valor Adotado)

Mínimo: R$1.101.755,90 x 1,15 = R$1.267.019,28 (+15%)

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Página 645. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 645 RUBRICA

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 x AT
VT: Valor do Terreno
Vu: Valor Unitário R$/m²
AT: Área Total do Terreno

VT= 5,26/m² x 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:

Página 646. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 646
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	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

Página 647. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 647
RUBRICA

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.

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(6,01 - 4,60) \times 100\%}{5,26} = 26,50\%$

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.

Página 648. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 648
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 649. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 649
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 650. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 650
RUBRICA

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Município que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Governador Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Peixoto - CPF: 002.560.619-78

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

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 Barra do Aririú/Vila Nova, com a área superficial de 209.515,00m², com as seguintes metragens e confrontações: ao Norte em três lances, sendo o primeiro de 201,45m e o segundo de 193,61 metros, ambos confrontando com terras dos Filomenianos 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 um segundo Rumo que numa extensão de 327,12 metros, confrontando com o Morro do Vilarzes, segue um segundo rumo com 117,18 metros, confrontando também com o Morro do Vilarzes, rebocando no sentido Nordeste, medindo 535,26 metros, confrontando com terras de Teodoro Correia e pela com terras da herdeira de Vicente Correia, o alinhamento correio para o outro lado da Estrada secundária de acesso, Sul, com a extensão de 647,56m., confrontando com o Canal do DNOS e a Desde, com terras da Cleriano Conceição, Cadastrado no INCRA sob o nº 856.013.005.909-5 e na Receita Federal sob N.IRF e 741.266-3.

PROPRIETÁRIOS: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº. 137.629-6-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº. 092.554.509-72 e sua esposa ARLENE BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.621.889-6-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº. 760.494.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 35 de dezembro, 444, Flor da Rapadura, São José, neste Estado.

REGISTRO(S) ANTERIOR(S): registro nº R1-1-10.069, a fls. 126, do Livro nº 2-CW, datado de 01 de setembro de 2006, deste Ofício.

A DESCRIMINAR:

R.1-22.466, Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND e sua esposa ARLENE BROERING VAND DE SAND, anteriormente qualificados, representados por Guilherme Barbosa Juvenal, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº. 148.280-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº. 708.611.564-34, com escritório Profissional à Av. Rio Branco, nº 181, 14º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, por força da Procuração lavrada no Cartório Santos da Avó/Vio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Antonio José dos Santos, a fls. 255, do Livro nº 061-E, em 07/10/2010, e Subestabelecimento lavrado no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, a fls. 53, do Livro nº 6.182, em 21/10/2010. ADQUIRENTE: ODX ESTALEIRO S.A. sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob nº 11.188.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.950, sala 802, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Barbosa Juvenal, 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 6183, em 21/10/2010. TITULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TITULO: Escritura lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Antonio José dos Santos, as fls. 033 a 035, do livro nº 002-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de Retificação lavrada no Cartório Feliz, desta Cidade, da Tabelã Elza Fernandes de Alcântara e Feliz, no Livro nº 105, nas folhas 001/001v., datada de 25 de janeiro de 2010. VALOR: R$ 1.194.208,80. OBSERVAÇÃO: Constam Escrituras Públicas de Retificação referente ao presente Registro, constas que a) a Área de Reserva Florestal Legal constante da Averbação nº AV-1-10.069, a fls. 126, do Livro nº 2-CW, desta Ofício, com 83.362,02m², passa a gravar o imóvel objeto do presente Matrícula por compensação da Área de Reserva Legal devida pelo imóvel objeto da Matrícula nº 14.700, a fls. 82, do Livro nº 2-CC, deste Ofício; b) da Área de Reserva Florestal Legal constante da Averbação nº AV-2-10.069, a fls. 126, do Livro nº 2-CW, deste Ofício, 41.681,12m² correspondentes a 20% do imóvel deste Matrícula ficarão gravados no imóvel objeto da presente Matrícula, contendo a dita Área de Reserva Legal as seguintes medidas e confrontações: Norte com a extensão de 336,64m., confrontando com herdeiros do Vicente Correia; Sul com a extensão de 336,64m., confrontando com a Morro da Vilarzes, Leste com a extensão de 117,18m., confrontando com a Área Remanescente da citada Matrícula nº 18.688 (reserva legal); e a Oeste com a extensão de 117,18m., confrontando com a Área Remanescente da citada Matrícula nº 18.688 (reserva legal); c) a Averbação das citadas Áreas de Reserva Florestal Legal. Emolumentos: R$ 822,30 Selo de Fiscalização: R$ 1,00. PROTOCOLOS: prenotados sob o nº. 68.871 e 69.009, page. 82 e 84, do livro nº 1º-K. Aratados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.

A ESCREVENTE:

R.2-22.466, Biguaçu, 11 de junho de 2010. PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S): ODX ESTALEIROS S.A., acima qualificada. ADQUIRENTE(S): [illegible]

Documento Assinado Digitalmente por Universo Silveira

Página 651. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 651
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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
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: 002.580.610-78

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 22.488 1534

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 835.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 29/01/2010, no 23º Ofício da Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 0183, fls. 65, Ato 59. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ/MF) sob n.º 82.961.381/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4600, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar de reserva, portador da Carteira de Identidade RG n.º 011.5385257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 048.105.269-81, 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 13/01/2007, 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 e 24, do Livro n.º 156, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196v, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabelã 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. 22.487, 18.068 e 10.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal constante das Observações referidas no registro n.º R.1-22.488 supra. Documentos mencionados na Escritura, em nome de Transmitente: 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, e 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, Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI conforme Lei municipal de Isenção de ITBI n.º 566/89, de 29/12/1988, e também está isenta do recolhimento do ITIJ 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 41.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial _____ (Maurício Passala).

Documento Assinado Digitalmente por Umemira 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: rtbigua@rtbigua.com.br - Site: http://www.rtbigua.com.br

Página 652. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 659
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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
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: 002.560.810-78

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22.466.

FFS48961-MXDZ

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 Luana Silveira

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO..... **R$ 0,00**
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

Validade: 30 dias

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 653. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 653
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.

Página 654. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 654
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV – CCIR – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

DADOS DO IMÓVEL RURAL — 2ª VIA - PÁG. 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				
606.013.006.599-5	MATRICULA 22466				
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO		ÁREA CERTIFICADA*
20,9515	Pequena Propriedade Improdutiva*		28/07/2020		0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL		UF
Estiva do Inferninho			BIGUAÇU		SC
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
10,0246	2,09	12,0000	1,7460		2,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SC/BIGUAÇU	18/06/2010	108423	22466	R2	2	20,9515

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR BENFEITORIAS OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
20,9515	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	82.951.351/0001-42
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	PARTICIPAÇÃO (%)
82.951.351/0001-42	Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	Proprietario Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO DOC.	DATA DE EMISSÃO DO DOC.	
02/09/2019	30116574200	28/07/2020	DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
0,00	4,07	4,07	0,81	0,37	5,25

OBSERVAÇÕES

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]
7. [illegible]

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]

Página 655. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 655
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Imóveis	Fonte (imobiliária/corretor/ endereço/ URL	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Presente	Benfeitoria	Fotos/localização
1			Bairro Três Riachos em Biguaçu/SC	Chácara localizada no Bairro Três Riachos em Biguaçu/SC com uma área de 49.400,00 m²	550.000,00	49.400,00	11,38	1,90	sim	NÃO	
2			Fundos - Biguaçu/SC	Ampla área para alto desenvolvimento rural. Um alto dentro da cidade com linda vista do rio. Posse particular. Estudo personal por interesse na região.	510.000,00	50.000,00	10,20	1,50	sim	NÃO	
3			Cliff, localizado na Fazenda da Divisa, Biguaçu - SC	com 62.620 m2, sendo 20,70 m de frente e 1.760m de fundos. Área rural sem benfeitorias, está no início do pedágio rumo da Ilha de Florianópolis. Vista do topo do morro para a mata nativa verde Rio! **Água para consumo**. Área plana e com declive. Distância e acesso boa. Distante 12km de Biguaçu aproximadamente.	320.000,00	62.620,00	5,08	0,80	sim	NÃO	

Elemento	Imóveis	Fonte (imobiliária/corretor/ endereço/ URL	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Presente	Benfeitoria	Fotos/localização
4			Via Secundária Biguaçu. Próximo ao anel viário.	Terreno medindo 000x68. Via Secundária Biguaçu. Próximo ao anel viário. Obra pra quem quer sossego e ar fresco. Bastante arruada, a perto da cidade de Biguaçu.	75.000,00	10.000,00	7,50	5,00	sim	NÃO	
5			Fazenda / Sítio / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis localidade de Canudos-Três Riachos-Biguaçu	**Essa é um terreno totalmente definido** dos demais que você deve encontrar **na região de três Riachos** - Biguaçu isso porque, além de ter uma paisagem espetacular é totalmente plano e **com água abundante cortando o terreno**. Ele , é bem na BR-101, sendo o acesso todo asfaltado. Terreno ideal para quem procura um lote plano, amplo e de fácil acesso. Agende uma visita e venha conhecer este terreno.	315.000,00	25.000,00	12,60	0,70	sim	NÃO	
6			Fazenda / Sítio / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis	Área de terras com 33.218,00m². Com irrigação obrigatória. Possui uma nascente com 4.14 metros x 20,00 metros. Testada de frente com 33,00 metros x 005,00 metros de comprimento(aproximado). Ótimo para sua próxima!	340.000,00	33.218,00	10,23	1,40	sim	NÃO	

Página 656. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 656
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Imobiliária	Fonte (endereço/telefone/e-mail/site)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao centro mais próximo (km)	Energia Própria	Benfeitoria	Foto/localização
7			Fazenda / Sítio / Chácara com 2 quartos e com aprox. 20000 m² em Ipuaçu, Biguaçu / Alt Imóveis	Localizado a cerca 2,5km do BR 101, bem bom acesso da rodovia de chão para consegui-la. 03 a 20 Alqueire de área de 6 pasto 70% pronta com mata nativa, árvores frutíferas. Uma casa de alvenaria 4 vaga de madeira, galpão de, com fonte de água mais encanada. Localização acesso e cerca/valor somente para moradores. Sítio a preço, tipo condomínio, mas com cobrança de taxa.	240.000,00	20.240,00	12,10	9,00	sim	não	
8		Lance imóveis 62 (48) 99926-4014	Localizado a 5,5km Itaboa.	Ótimo terreno para descontrair e curtir a natureza. Localizado na São Miguel. Próximo a mar mesmo, mercadinho, bares, padaria. Cerca 665 m de área geral de terreno	300.000,00	84.500,00	3,55	6,50	sim	não	
9		Corretor imobiliário Willian 48 99151-6043	Specialista de 84m² Itaboa	Terreno de 6 hectares, ao redor com de três lados com vistas as montanhas em todo. Você que é comerciante que deseja plantar, criar animais, construir galpões, ou até mesmo fazer um loteamento, o momento é agora. Fica localizado a 2,5km do Centro.	370.000,00	60.000,00	18,42	8,20	sim	não	

Elemento	Imobiliária	Fonte (endereço/telefone/e-mail/site)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao centro mais próximo (km)	Energia Própria	Benfeitoria	Foto/localização
10		Site (48) 99941-2374	Terreno - Cachoeiras Do Ambrósio - Biguaçu - SC	Vende-se terreno, com 11.000m2, aprox., no Ambrósio (Biguaçu) 2 com nascentes de água (potável) no terreno - excelente p/ absorção/fossa - Local muito bonito. Direto c/ proprietário. Diretamente c/ proprietário(a) através da Whatsapp, (48) 99965-7474, celular ou e-mail/por (celempi@bol.com.br)	170.000,00	11.000,00	15,45	7,50	sim	não	
11		ALEXANDRE ANIMAL IMÓVEIS CRECI/SC 37.213 Corretor imobiliário (48) 9 9109-4120	Rua vagão de Cachoeira em Três Riachos em Biguaçu/SC	Vende-se gleba e lote são de 8,0 hectares * Boa vista Panorâmica * Possuem casa de alvenaria * Riacho e Bosque Preservado. * Nascente * Ideal para gerar de Três Riachos * Distância: 1,10 km da BR 101 (acesso pela Bom Pastor) 2 km da igreja da Cachoeira e o bairro Centenário Valor: 1,5 km de Posto de Saúde Azul *Avaliado em R$ 700.000,00	700.000,00	88.900,00	12,13	1,10	sim	não	
12		Corretor imóveis Creci 25411 (48) 99630-4514	São Miguel Biguaçu SC	Terreno com área total 21.329,27m², frente 40,00 metros, fundo 47,00 metros, lateral direita 416,00 metros, lateral esquerda 427,00 metros, metros exatos e corretos através de uma área total, para regularizar esta área que está sendo vendida precisa ser realizado o desmembramento. Localizado a 5 km do Centro de Antônio Carlos/SC. VALOR R$ 250.000,00, TRATAS PROPOSTA.	250.000,00	21.329,27	11,72	1,70	sim	não	

Página 657. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 657
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hipotecas	Fonte Imobiliária/Home/ endereço/ LINK	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotos/localização
13	[illegible]	[illegible] 48 9969-4171	Na próximo ao lado do governador Colon Ramos. Um quarteirão mais ao menos da BR, Bairro Jaboche Florianópolis. A direita.	Venda de excelente terreno, localização e topografia para fotoalimentação industrial, a 800m da BR 101, localizado na R. Antônio José Garcia-Baquaçu, com área total de 82.556,00 m². Para mais informações entre em contato para telefone: 48 9969-4171	600.000,00	82.108,00	9,02	0,00	sim	NÃO	
14	[illegible]	Corretor Nicolas +55 47 9979-1364	Localizado no Bairro Timbé - Tijucas/SC	ÓTIO COM 3 HECTARES = (30.000 m²). Terreno com aproximadamente 1 hectare e meio de Pasto e 1 hectare e meio de Mata Atlântica com Cachoeira, Palmeiras, etc. Por quem baixa passagem em meio a Natureza	173.000,00	30.000,00	5,83	3,00	não	NÃO	
15	[illegible]	Corretor Nicolas +55 47 9979-1364	Timbé - Tijucas	Venda fácil com 1 hectare em Timbé - Tijucas	150.000,00	12.000,00	15,00	2,00	sim	NÃO	

Elemento	Hipotecas	Fonte Imobiliária/Home/ endereço/ LINK	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotos/localização
16	[illegible]	Vitrolasco 48 99606 2722 MICHEL	Salsa Moura Canelinha	Área de 67.000m² (6,7 hes). Toda cercada com mourão de concreto e arame farpado, nascente, cachoeira energia elétrica, fonte abastecida lugar muito valorizado. - CON ESCRITURA e muito pior referenciado. - Possui projeto pronto para condomínio rural com 24 lotes. Terreno diferenciado, com boa localização e mais água de cachoeira e nascente	550.000,00	67.000,00	8,21	15,00	sim	NÃO	
17	[illegible]	Neto Machado (48) 99175 9735	Localizado no Bairro do Rosário em Canelinha (SC), localizado está que se encontra o tão famoso Morro Da Piaçu, onde apreciadores de Parapente do Brasil todo se encontram para voar	Vende-se excelente propriedade, onde o edesão amarelo cadam de pássaros ou amanhecer, é cortada por marejantes e cristalinas águas de um rato rimento e nascentes de água. O terreno em questão sorte com uma área total de 13.800 m², com 4 áreas planas prontas para construir, possui estrada próxima. Energia elétrica liberada para o terreno	165.000,00	13.800,00	11,95	4,00	não	NÃO	
18	[illegible]	Corretora Juliana (48) 3264-9643 +55 48 9904-8343	Localizado em Canelinha no bairro Maula	Localizado em Canelinha no bairro Maula, há 15 km de distância do centro de Biguaçu. O terreno não é plano! - Em uma determinada parte do terreno passa a rede de antenas por cima. Terreno com área de 20.000 metros, ideal para fazer uma chacarinha, plantar e criar animais	150.000,00	30.000,00	5,00	15,00	não	NÃO	

Página 658. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 658
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Imóveis	Fonte Imobiliária/nome/endereço/Tel.	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
19				Terreno com escritura pública medindo 57 metros e Fundos ao leste com 1.000 metros. Totalizando 57.000 m²	420.000,00	57.000,00	7,37	0,00	sim	NÃO	
20			Antonio Carlos SC Localidade do Cipó	vendo terreno com 6 hectares ou 60 mil metros quadrados a 4 km com água, mata nativa, cascatas, aquáticos, local perfeito p descanso - acesso carro os caminhões ate na beira rio, [illegible] Interessa, vale a pena 200.000,00 à vista R$ 460.000,00 (440) INFORMAÇÕES FELIPE (48) [illegible] com Marcos	460.000,00	60.000,00	0,87	4,00	não	NÃO	
21			Antas - Biguaçu	Excelente Localização Próximo Contorno Viário da Grande Florianópolis.	360.000,00	50.000,00	0,36	1,00	sim	NÃO	

Elemento	Imóveis	Fonte Imobiliária/nome/endereço/Tel.	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
22			Tenente - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto. Obs.: Escritura com área maior a que está sendo vendida	360.000,00	144.000,00	2,50	16,20	sim	NÃO	
23			Tenente - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto, aprox. 10.000,00 m² de Área mata nativa, com nascente de Água. Obs.: Escritura com Área maior a que está sendo vendida	260.000,00	93.000,00	2,80	16,20	sim	NÃO	
24			Tenente Lopes São José em Tijucas	Lindo Sítio em Tijucas! Sítio em Tijucas medindo 330 metros de frente x 1500 metros de profundidade	950.000,00	330.000,00	6,92	0,00	sim	NÃO	

Página 659. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 659
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hyperlink	Fonte (Imobiliária/corretor/ proprietário) e/ou Matrícula	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Pavimentação	Fotos/localização
25		Jucimar Serafim 48 9999[illegible] / 48 99121[illegible]	Tijucas SC - Bairro Terra Nova	Lindo terreno para criação de gado, lagoa formada pelo Arroio do Meio. Área 100.000 de metros quadrados. Escritura Pública. Com terra para legal (CPF) Casa Pronta com varias[illegible] de fotos. Lagoa com peixe[illegible] (Tilápia, Carpa capim e outros). Pescadores devem cobrar por metro de terreno. Opção com energia para casa. Fazer para gado, cavalo, vacas, a 12 km do Centro de Tijucas Tijucas SC - Bairro Terra Nova	900.000,00	100.000,00	9,00	9,00	sim	SIM	
26		PL Imóveis 47331[illegible]	Terra Nova, Tijucas	Lindo Sítio Com 200.000 m², Com Água Corrente E Nascente Um Lindo Terreno Rural Área de 200 mil metros quadrados	900.000,00	200.000,00	4,50	7,00	sim	SIM	
27		Corretor Edson Execução Imóveis 04[illegible]	Arroio Costa	Lindo Sítio Localizado no Coração do Arroio Costa, geograficamente ativo e central, possuindo uma casa simples, mais muito bem conservada. Este sítio é composto por: *Água; *Energia elétrica; *Mangueira; *Cachoeira; *Passagem;	1.300.000,00	155.169,00	8,42	5,60	SIM	NÃO	

Elemento	Hyperlink	Fonte (Imobiliária/corretor/ proprietário) e/ou Matrícula	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Pavimentação	Fotos/localização
28		Jucimar Serafim 48 9[illegible] / 48 991[illegible]	Tijucas SC - Bairro Oliveira	220 metros de frente por 1.812 metros de fundos. Casa com 108 metros de área construída. Galpão de 400m com 100 m2. Boa aguada e infraestrutura. Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha, varanda, área de serviço. Possui um grande poço artesiano, plantações de cana para engorda de bovinos. Aproximadamente 30 mil pés de eucalipto. Nesta área tem possibilidade de fazer piscicultura.	1.200.000,00	220.000,00	5,91	16,00	sim	SIM	
29		PL Imóveis 47334[illegible]	Tijucas Terra Nova	Lindo Terreno Rural com [illegible] para lavoura e pecuária. Área de 140.000 metros quadrados. Possui uma linda pastagem com capim, passagem de um córrego de água limpa ao lado do imóvel, terras de boa qualidade para plantio de arroz, milho, feijão, tendo terreno bem nivelado. Possui dois poços[illegible] de água e duas lagoas. Casa de alvenaria 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, parquinho. Área de serviço, varanda com[illegible] para lazer com churrasqueira. Lindo Sítio[illegible] para se morar em Tijucas.	1.200.000,00	140.000,00	8,29	7,00	sim	SIM	
30		Jucimar Serafim 48 9[illegible] / 48 991[illegible]	Tijucas, Santa Oliveira, [illegible]	Terreno rural próximo ao litoral e as melhores praias da região (Itapema, Porto Belo, Bombinhas, Camboriú), com 100.000,00 metros quadrados (10 hectares). Localizado no município de Tijucas bairro Oliveira, a uma uma distância de 20 km da BR-101. Local perfeito para você descansar aos fins de semana com a família, perto da natureza e ao mesmo	700.000,00	100.000,00	7,00	20,00	sim	SIM	

Página 660. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 660
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Apontes	Fonte Imobiliária/Nome/Endereço/ UNIX	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estado mais próximo (km)	Energia Próxima	Reafirmado	Fotos/localização
31	[illegible]	Jacinto Serafim 48 [illegible] / 48 [illegible]	Rua Gerdi Terra Nova, Centro, Tijucas	Terreno Rural [illegible] Terreno para fazer pastagem para gado, [illegible] Futura Rota área com 178.000,00 metros quadrados. Vendo 1/2 de frente por 1500 de fundos (17 hectares) *Plantação de eucalipto. *Água *Casa de madeira *Tijucas de [illegible] apenas 5 km [illegible]	1.200.000,00	170.000,00	7,06	5,00	sim	SIM	
32	[illegible]	Jacinto Serafim 48 [illegible] / 48 [illegible]	localizado na cidade de São João Batista apenas 3 km da SC 411	Oportunidade Terreno a venda em São João Batista Terreno com 43 hectares localizado na cidade de São João Batista, apenas 3 km da SC 411 [illegible] de uma linha [illegible] com possuindo de água [illegible] casa de alvenaria	1.850.000,00	430.000,00	3,34	3,00	sim	SIM	
33							#DIV/0!				

Página 661. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 661
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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_Biguaçú\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

Página 662. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fl. 662
RUBRICA

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	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

Página 663. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 663
RUBRICA

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

Página 664. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 664
RUBRICA

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]

Página 665. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 665
RUBRICA

(2) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(3) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(4) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(5) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(6) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(7) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(8) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(9) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(10) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(11) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(12) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(13) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(14) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(15) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(16) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(17) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(18) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(19) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(20) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(21) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(22) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(23) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(24) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(25) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(26) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(27) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(28) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(29) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(30) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(31) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(32) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(33) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada

Página 666. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 666
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(35) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(36) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(37) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(38) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(39) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(40) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(41) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(42) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(43) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(44) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(45) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(46) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia]
(47) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Benfeitorias]
(48) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(49) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(50) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + 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 m²]

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno R$ ***(variável não utilizada no modelo)***

- Área Total m²

Página 667. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 667
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 668. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 668
RUBRICA

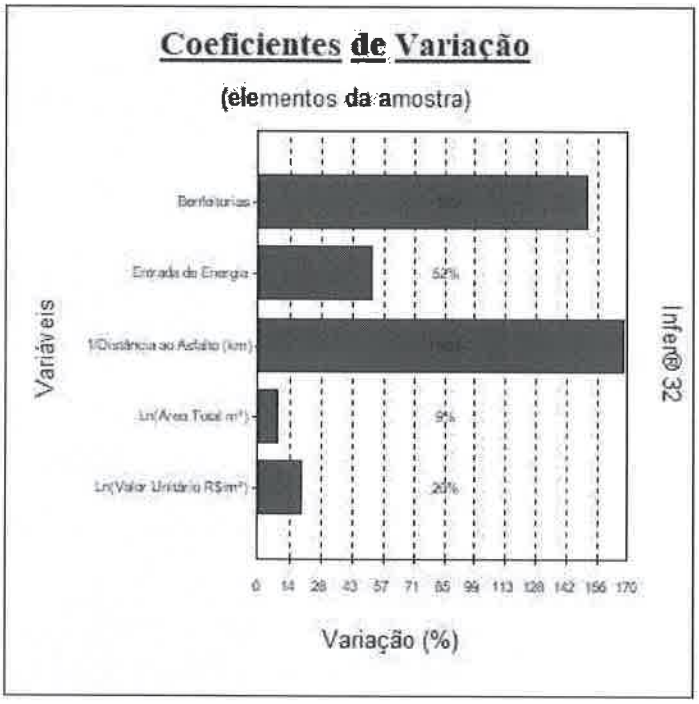
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Coeficiente 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

Página 669. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 669
RUBRICA

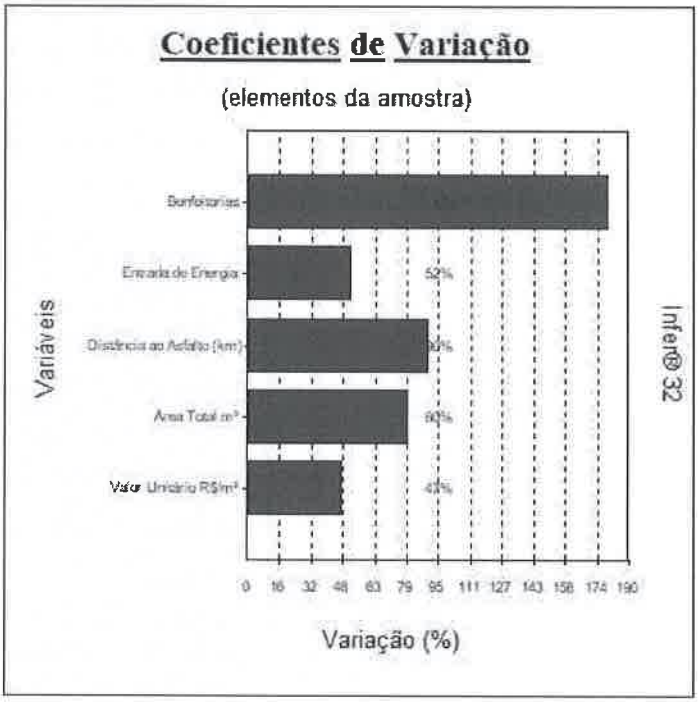
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

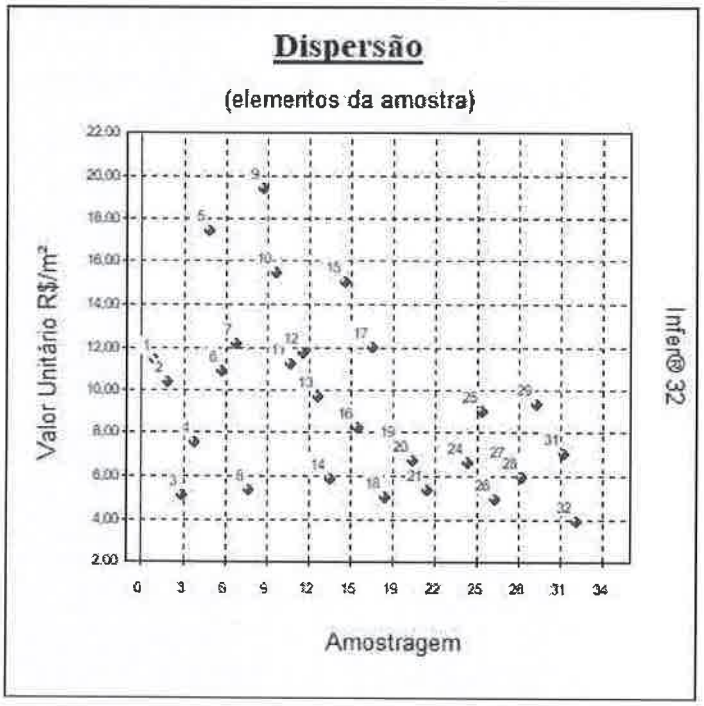
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Dispersão dos elementos



Página 670. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 670
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

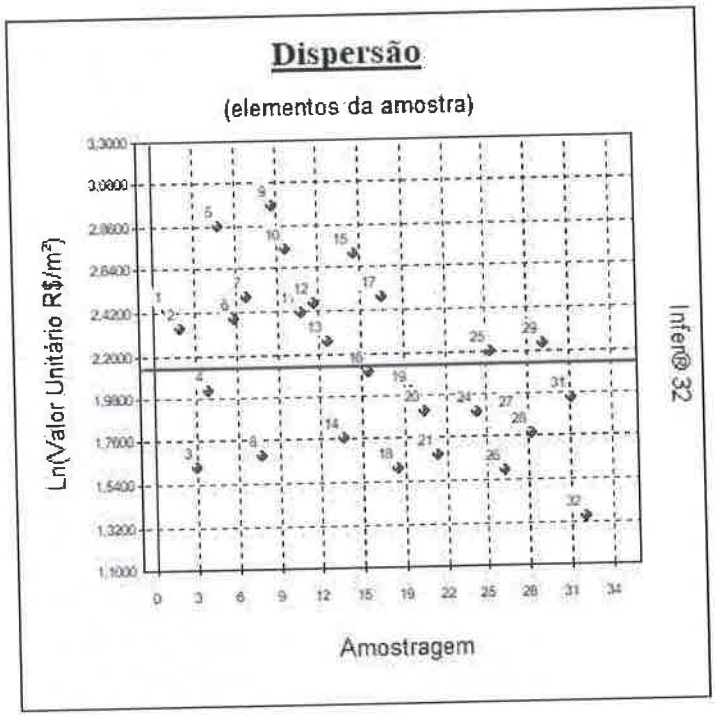


Tabela de valores estimados e observados

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 %

Página 671. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

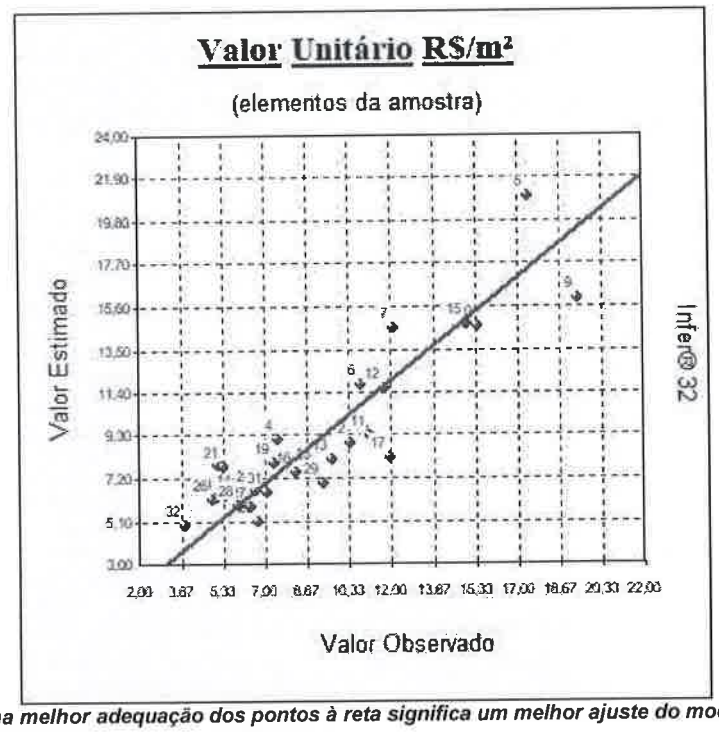
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 671
RUBRICA

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

Ln([Valor Unitário R$/m²]) = 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]

Página 672. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 672
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	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

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 (r^2) ... : 0,7600
Coeficiente r^2 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

Página 673. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 673
RUBRICA

Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,7718	4	0,9429	19,00
Residual	1,1912	24	0,0496	
Total	**4,9630**	**28**	**0,1772**	

F Calculado : 19,00
F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,7x10^{-5}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

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 :

Página 674. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 674
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	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 ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância

Página 675. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 675
RUBRICA

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

Página 676. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 676
RUBRICA

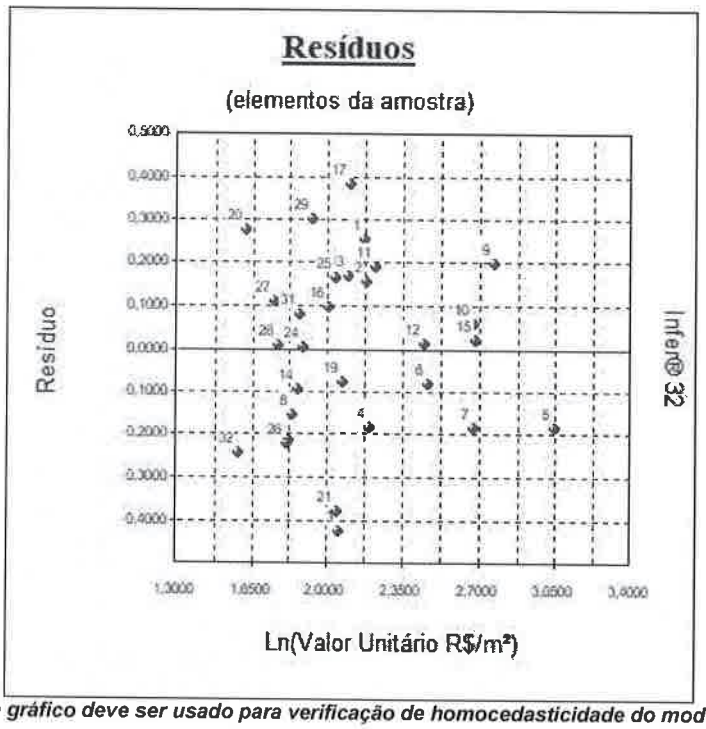
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

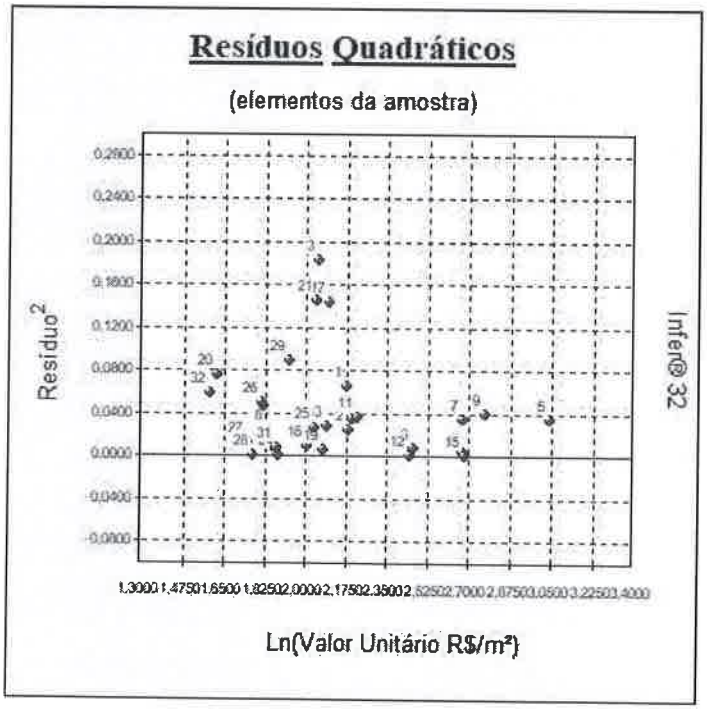
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Página 677. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 677
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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([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
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	$2,4871x10^{-3}$	0,0517	$9,5941x10^{-3}$	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	$5,0544x10^{-3}$	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

Página 678. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 678
RUBRICA

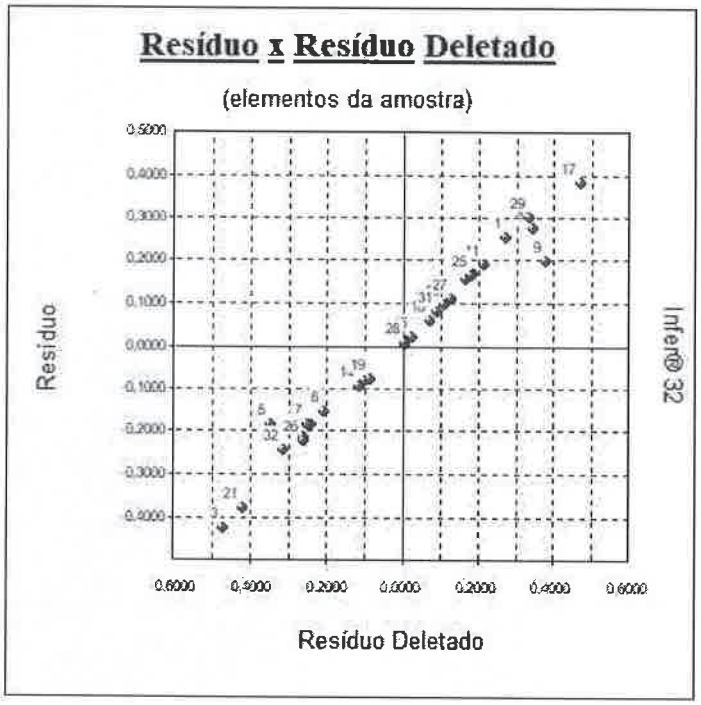
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

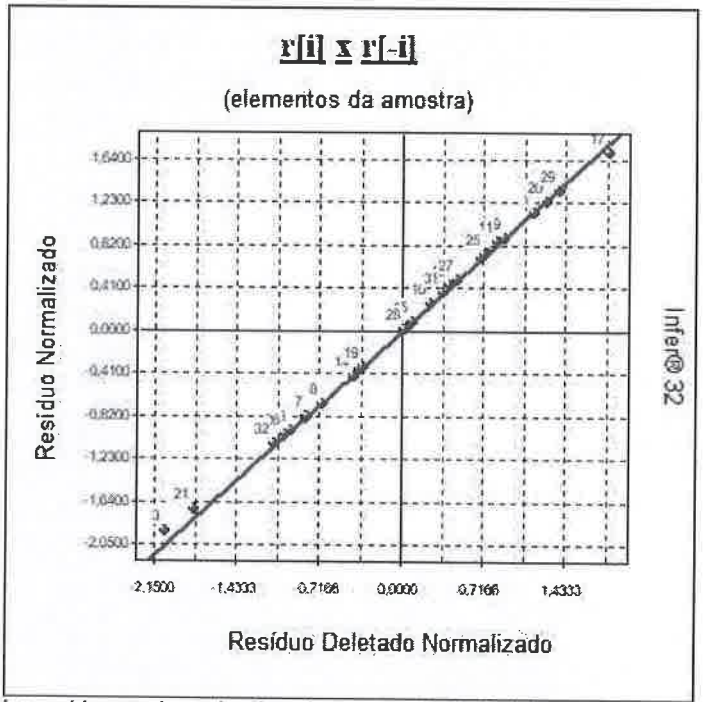
Gerência de Bens Imóveis

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.

Página 679. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 679
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

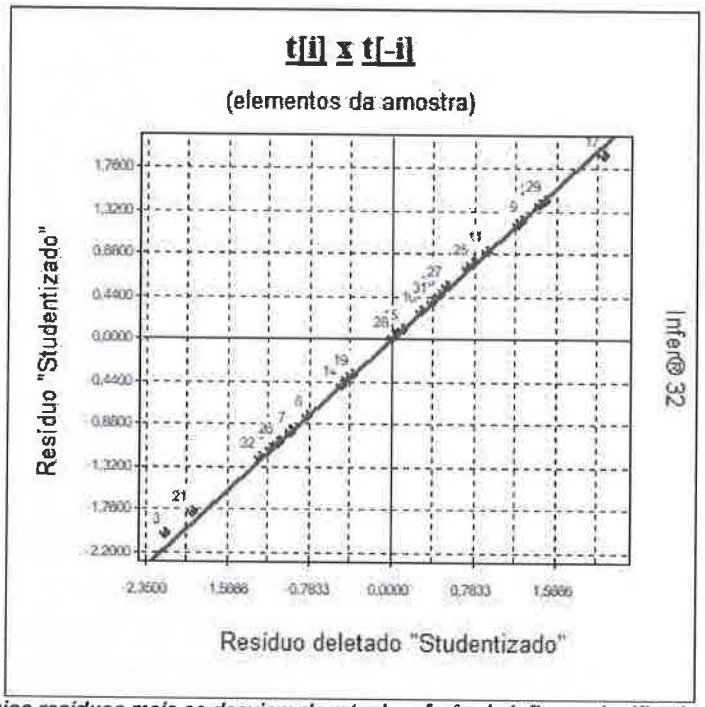
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	29
Graus de liberdade	28
Valor médio	$5{,}2340 \times 10^{-20}$
Variância	0,0410
Desvio padrão	0,2026
Desvio médio	0,1696
Variância (não tendenciosa)	0,0496
Desvio padrão (não tend.)	0,2227
Valor mínimo	-0,4276
Valor máximo	0,3788
Amplitude	0,8065
Número de classes	5
Intervalo de classes	0,1613

Momentos Centrais

Página 680. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 680
RUBRICA

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 : $-5{,}3811 \times 10^{-5}$

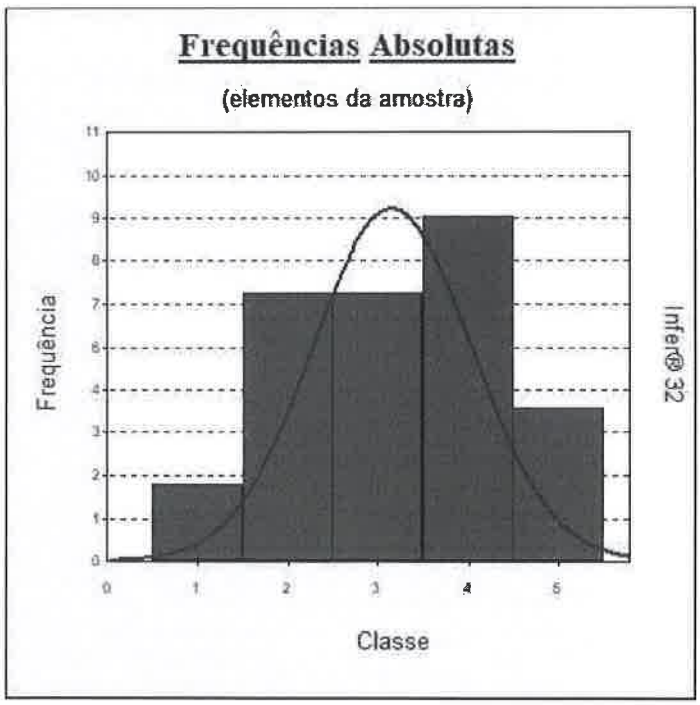
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1874	0	0
Curtose	-3,0318	0	Indefinido

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



Página 681. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 681
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

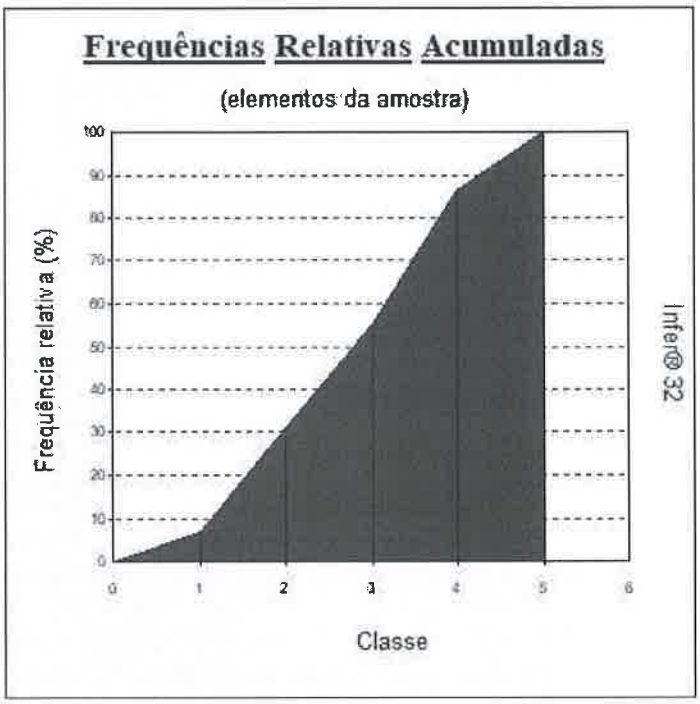
Diretoria de Gestão Patrimonial

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.

Página 682. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 682
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

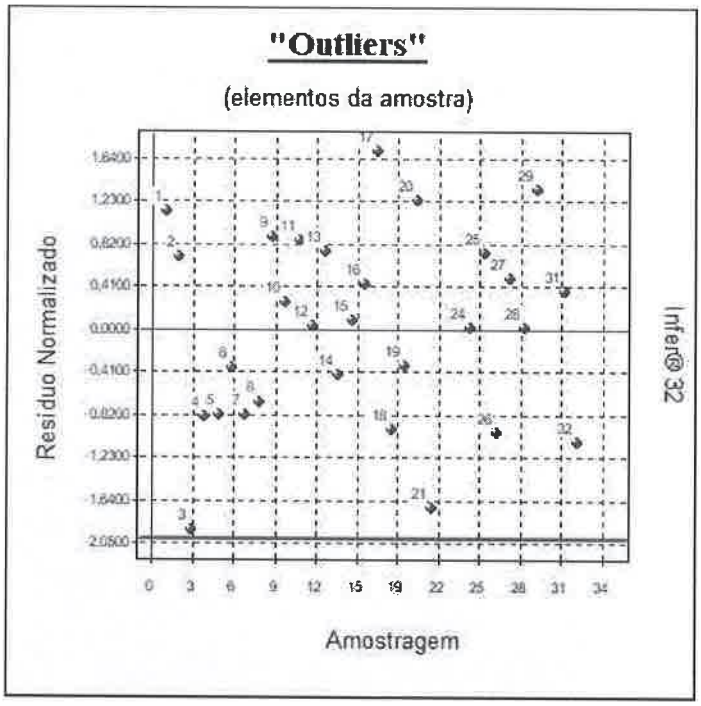
Gerência de Bens Imóveis

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

Página 683. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

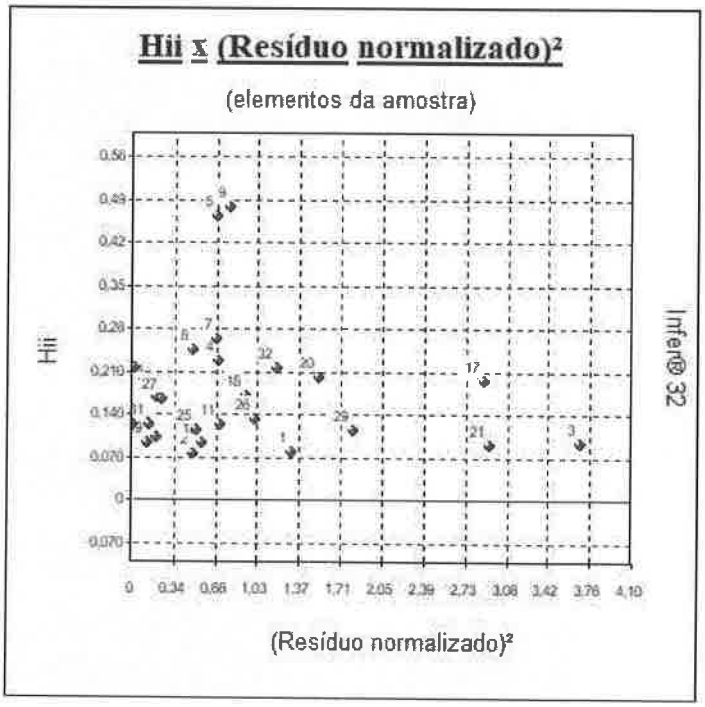
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 683
RUBRICA

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



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Página 684. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 684
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de 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 %)

Página 685. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 685
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

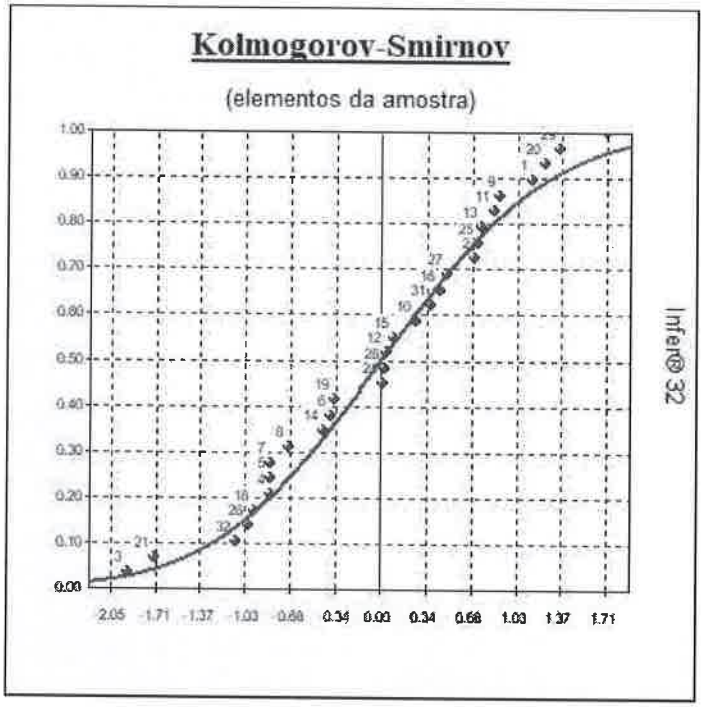
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(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

Página 686. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 686
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

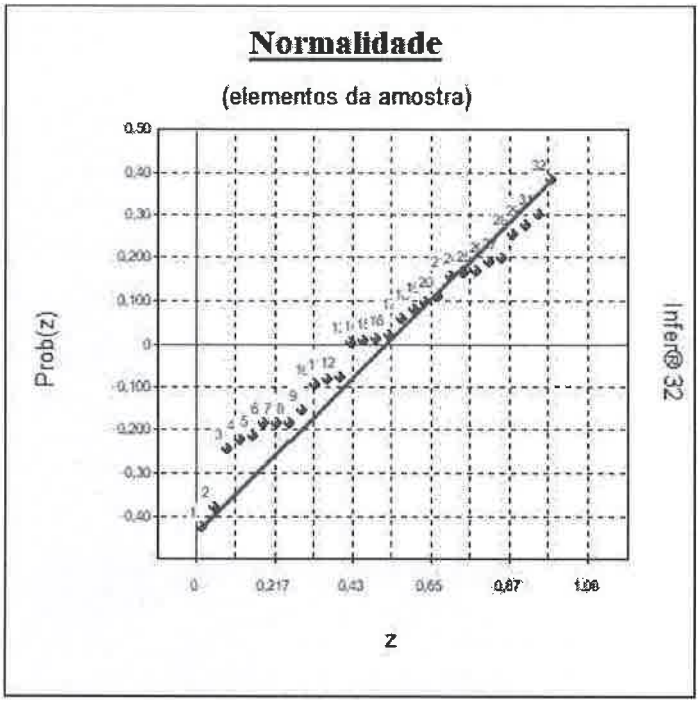
Teste de Sinais

(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).

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)

Página 687. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 687
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

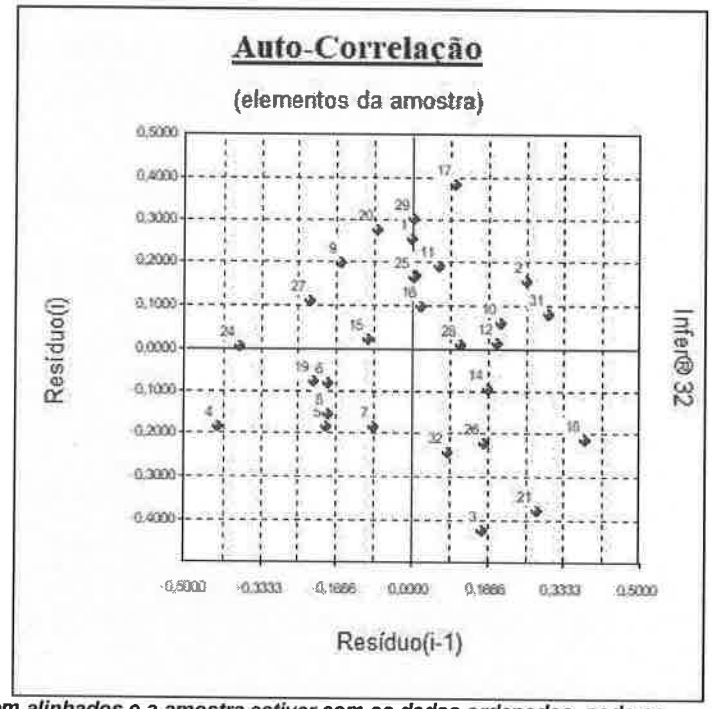
(48) 3665-1751 / 3665-1743

DU = 1,74 4-DU = 2,26

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nivel 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



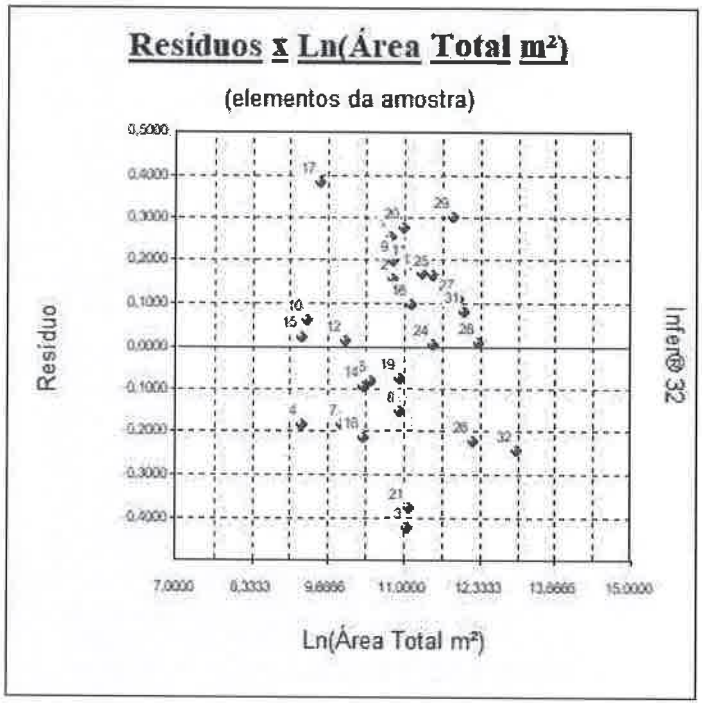
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

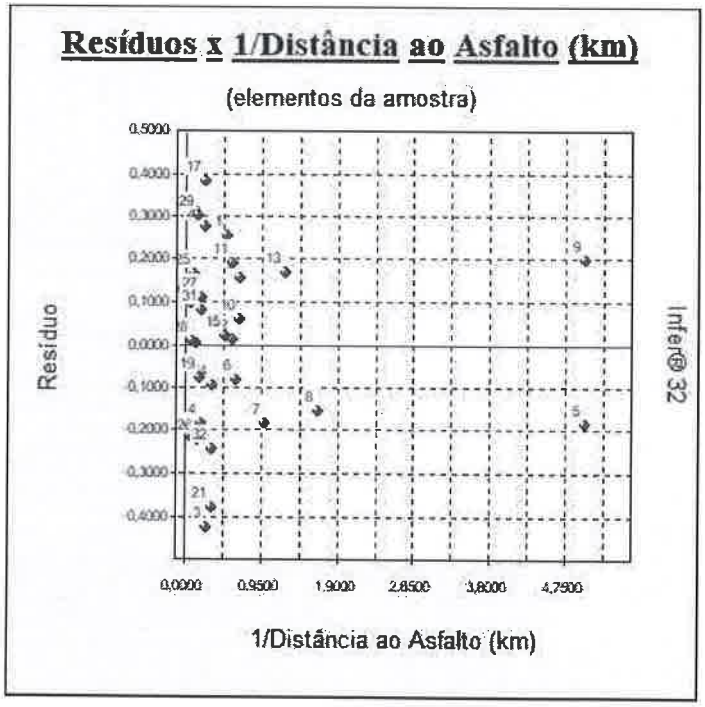
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

Página 688. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 688
RUBRICA





Página 689. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 689
RUBRICA

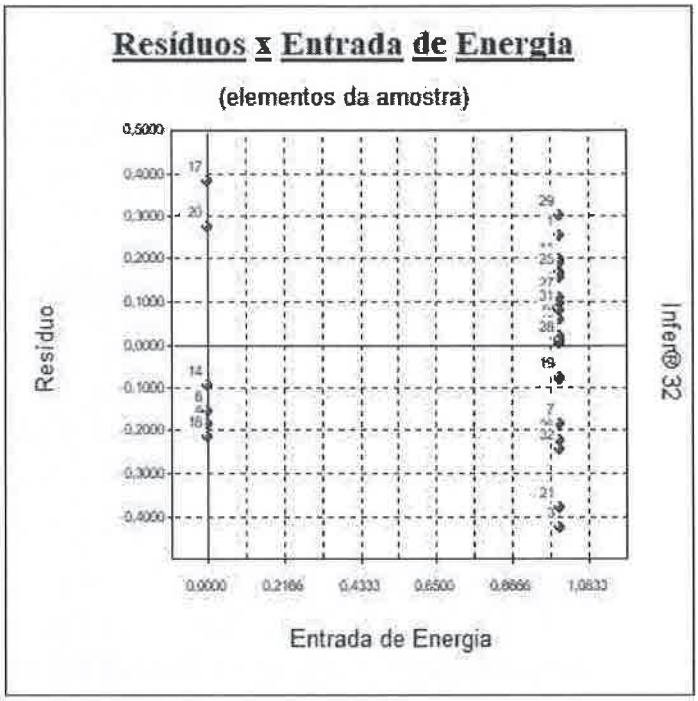
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

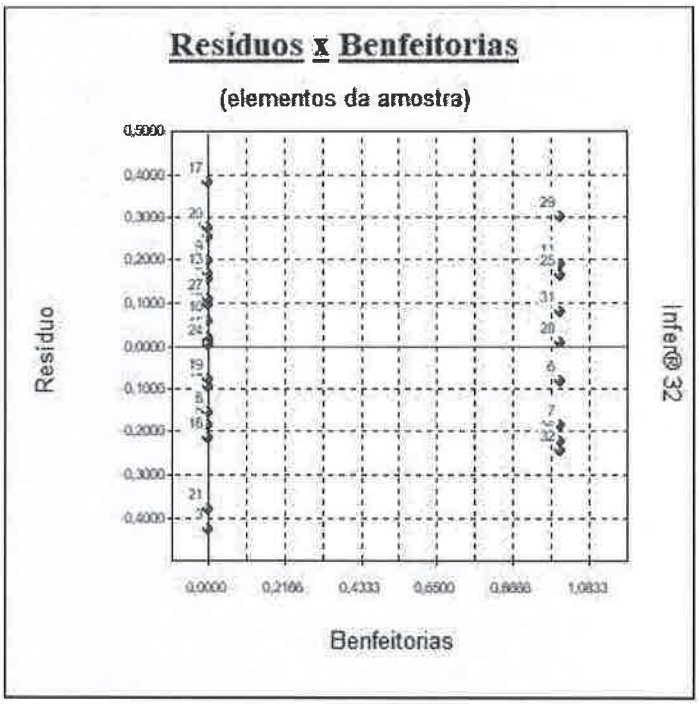
Diretoria de Gestão Patrimonial

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

Página 690. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 690
RUBRICA

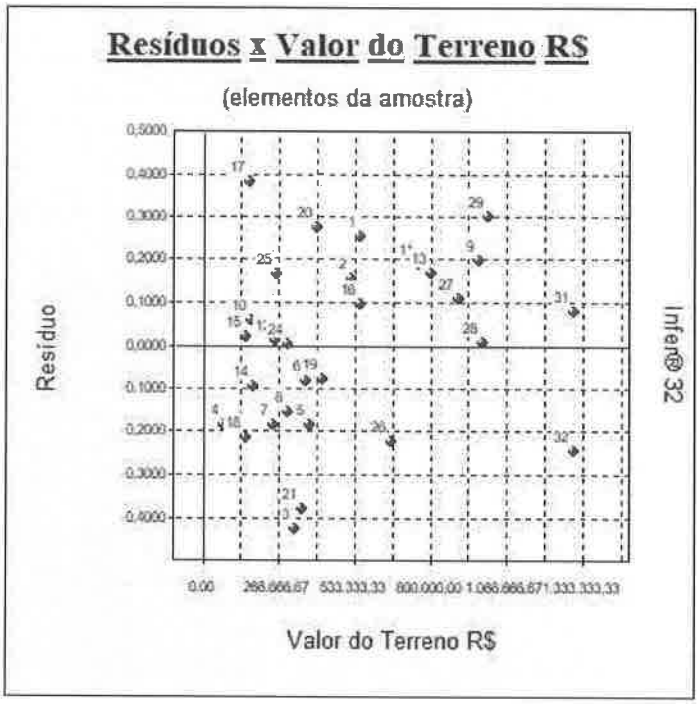
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 :

Página 691. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 691
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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$/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])

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

Página 692. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 692 RUBRICA

* 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 criterios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:
O E(Valor Unitário R$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Página 693. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 693
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

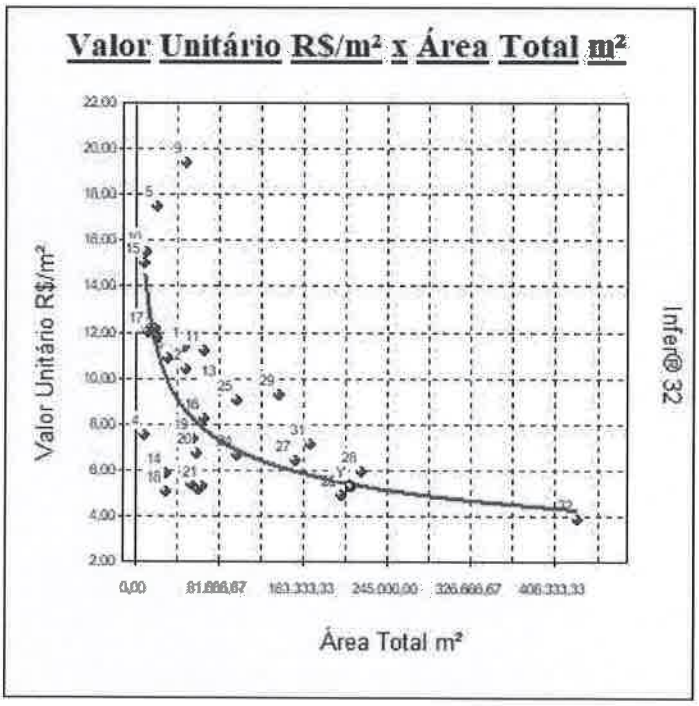
Variação da variável dependente (Valor Unitário R$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	$-8,2066 \times 10^{-6}$	-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



Página 694. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

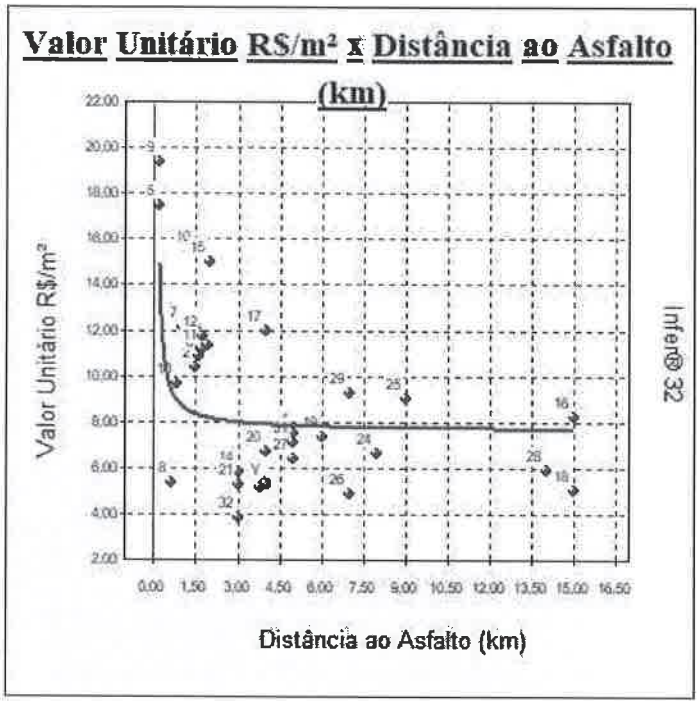
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 694
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 695. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 695
RUBRICA

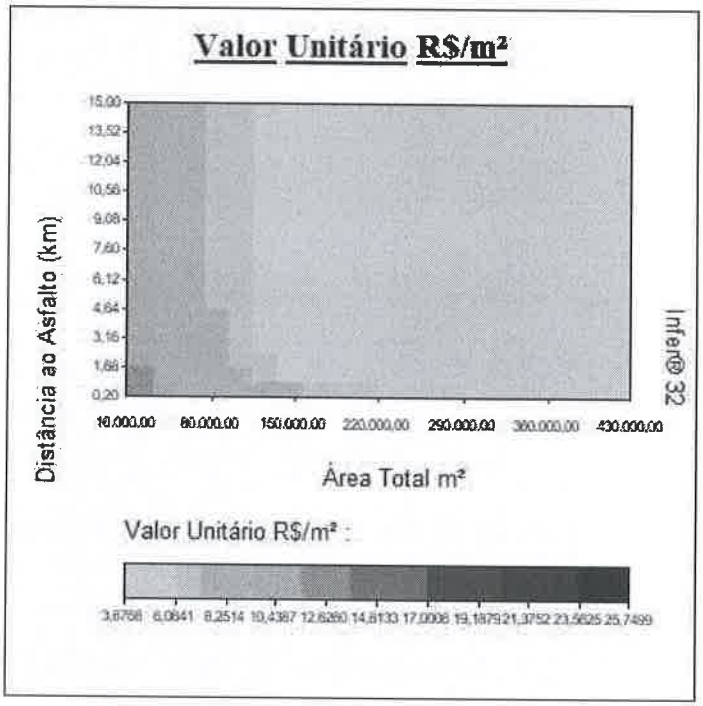
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 ; 4,3000x10^5]
- Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
- Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
- Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]

Página 696. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 696
RUBRICA

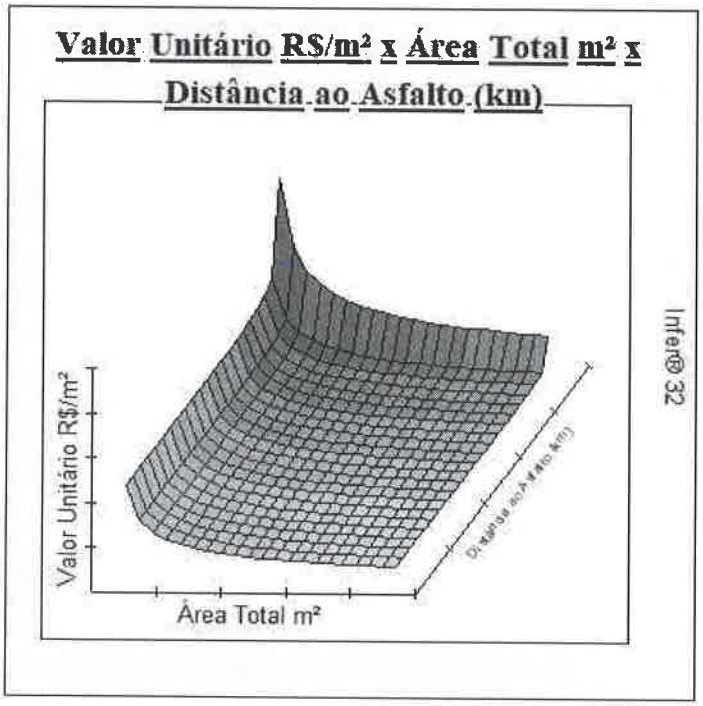
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Página 697. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 694
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

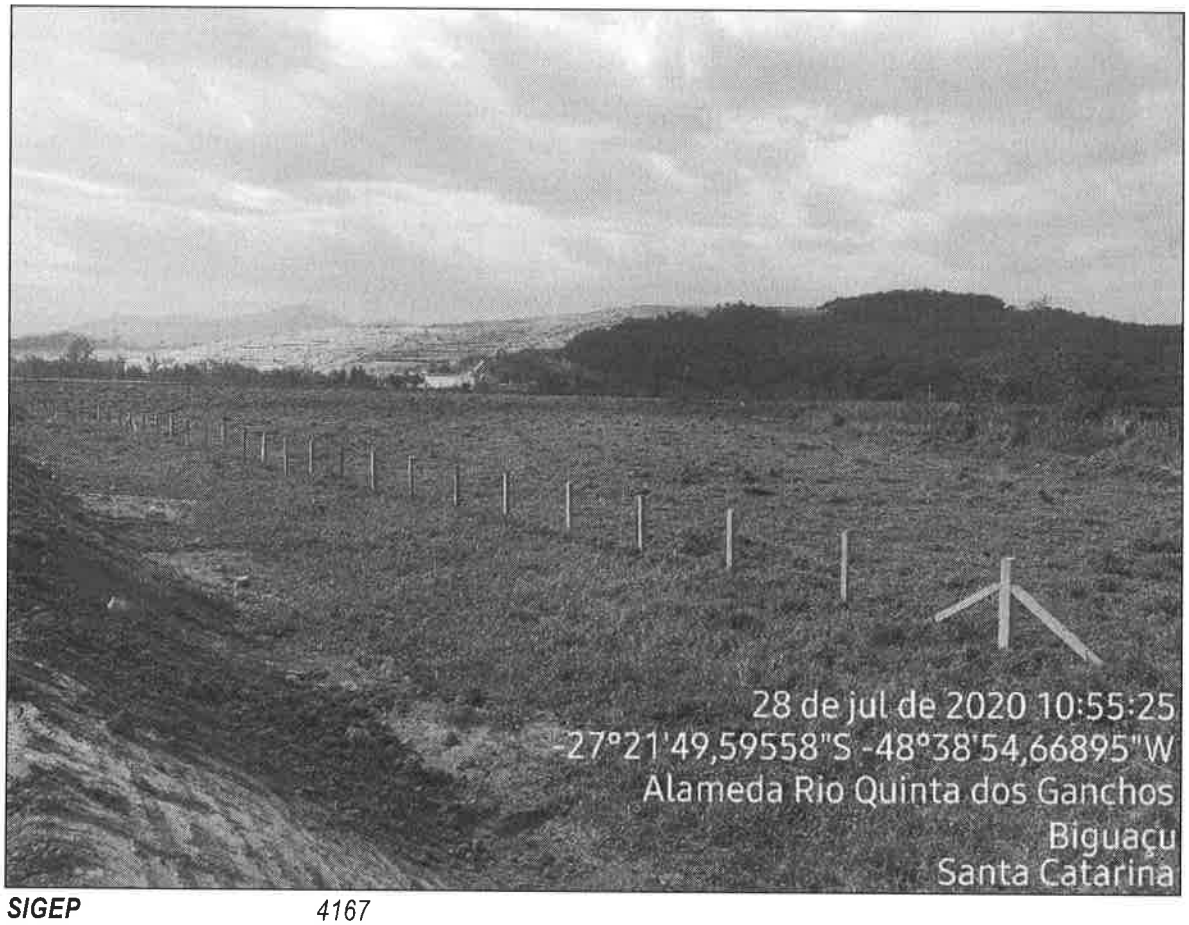
Diretoria de Gestão Patrimonial

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).***

Página 698. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 698
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 Doada: 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.

Página 699. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 699
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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*:

Página 700. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 700
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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). "***

Página 701. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 701
RUBRICA

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.

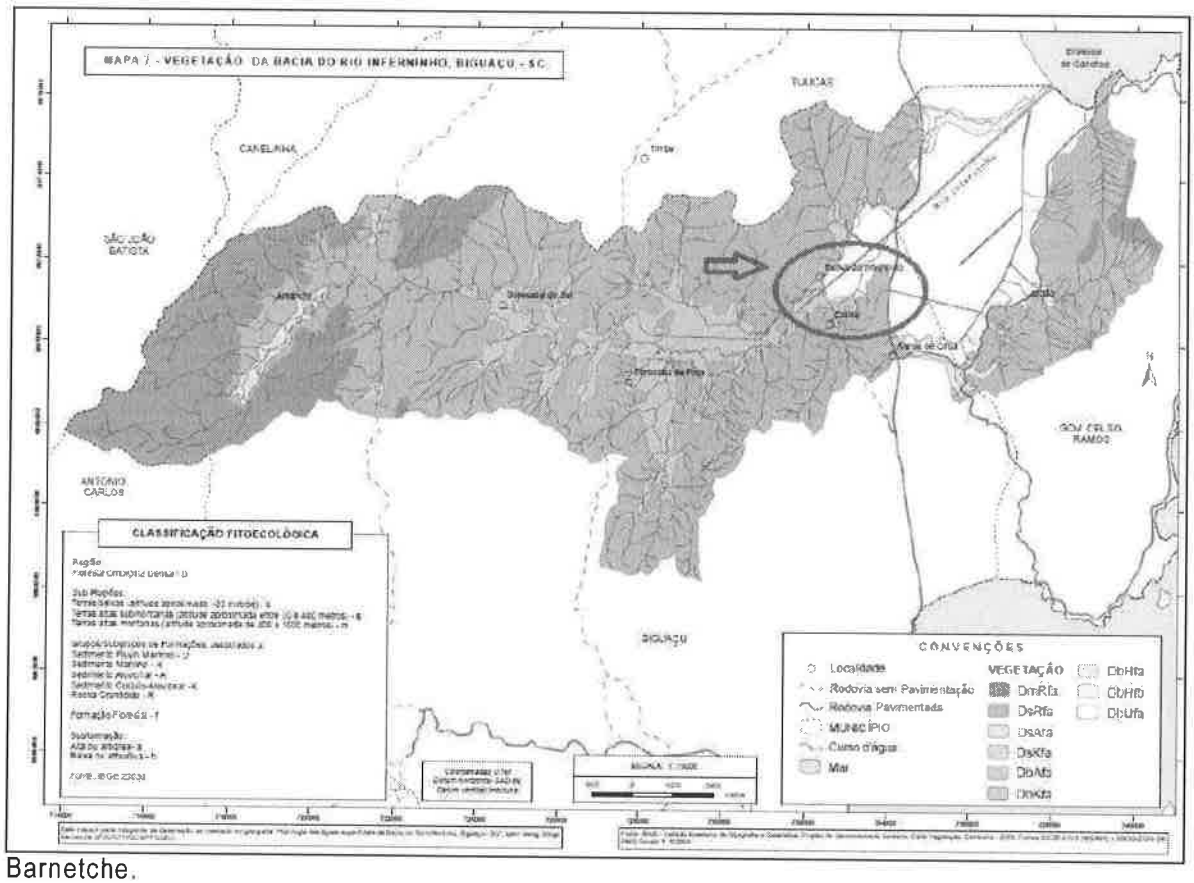
Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por

Página 702. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 702
RUBRICA

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



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

Página 703. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 703
RUBRICA

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 morados 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.

Página 704. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 704
RUBRICA

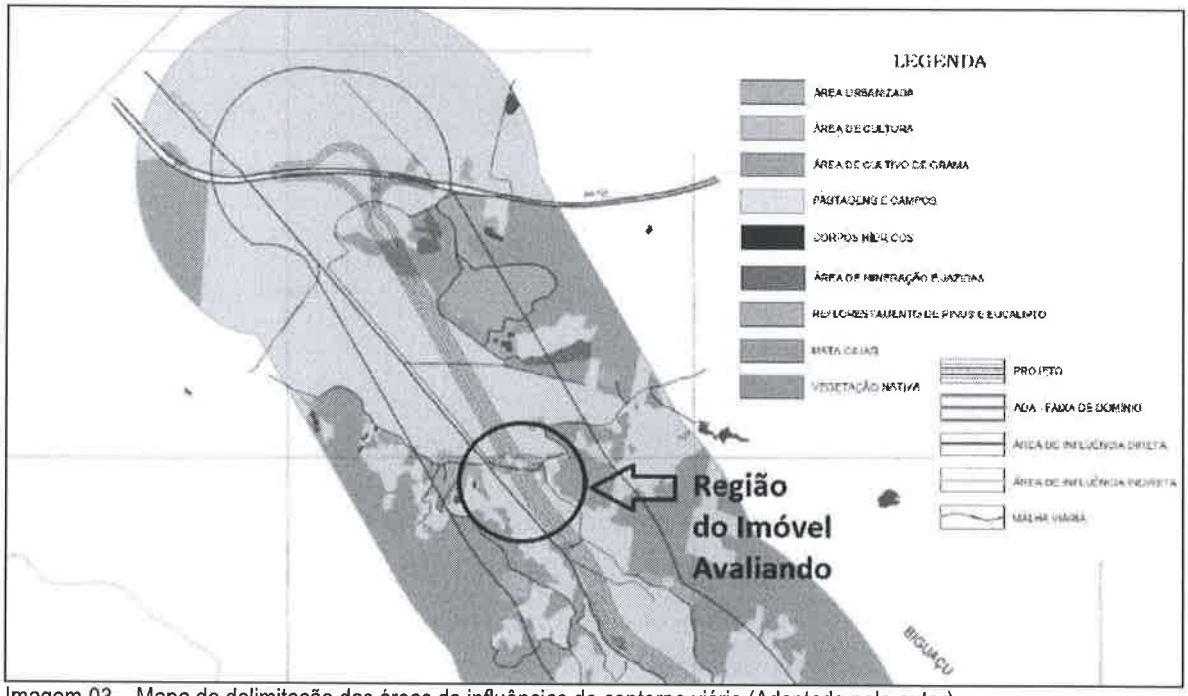


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

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.

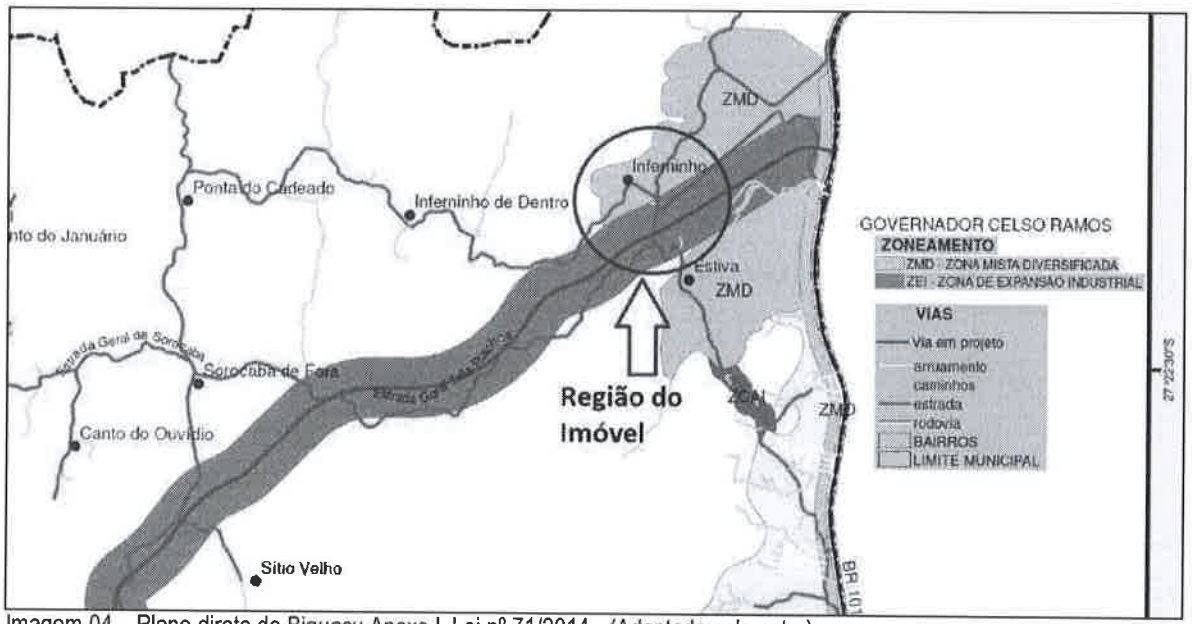


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

Página 705. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 705
RUBRICA

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO(m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice 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 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:

a) Matrícula de nº 22.467 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.

b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;

c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.106.681.733-6

d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.936.371-4;

e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;

f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;

g) Leis estaduais 17.835/2019 e 17.409/2017;

Página 706. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 706
RUBRICA

h) Verificação dos a 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 georreferênciamento 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;

Página 707. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 707
RUBRICA

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.

Página 708. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 708
RUBRICA

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.

Página 709. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 709
RUBRICA

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.

Página 710. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 710
RUBRICA

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:

Página 711. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 711
RUBRICA

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:

[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])

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

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 $3,7x10^{-5}$% aceitando-se a hipótese da regressão.

Página 712. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 712
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	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 ß 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 (crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	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:

Página 713. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 713
RUBRICA

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.**

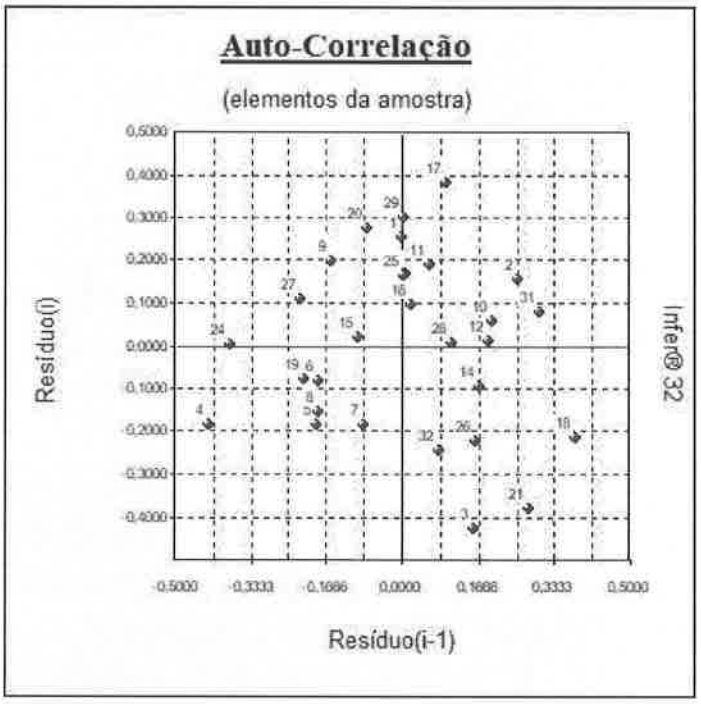


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

Página 714. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 714
RUBRICA

-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:

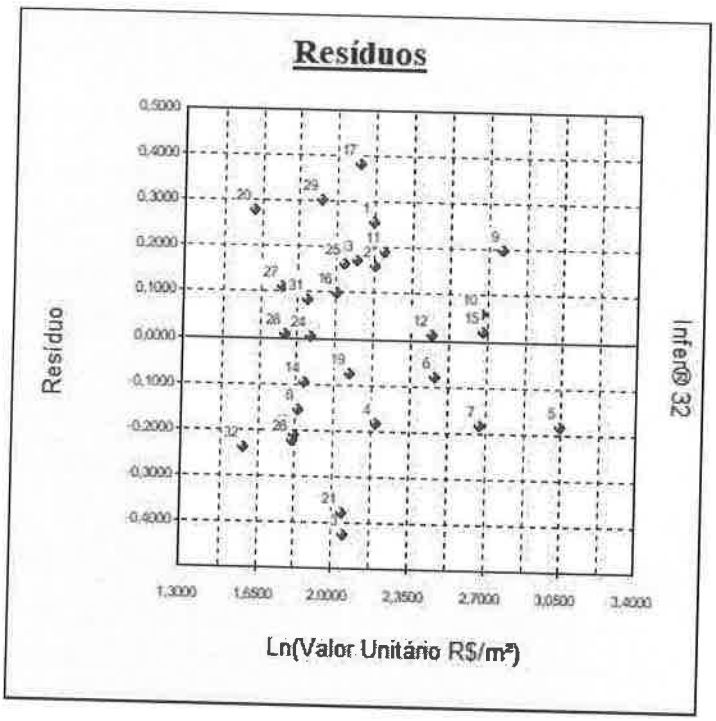


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

Página 715. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 715
RUBRICA

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:

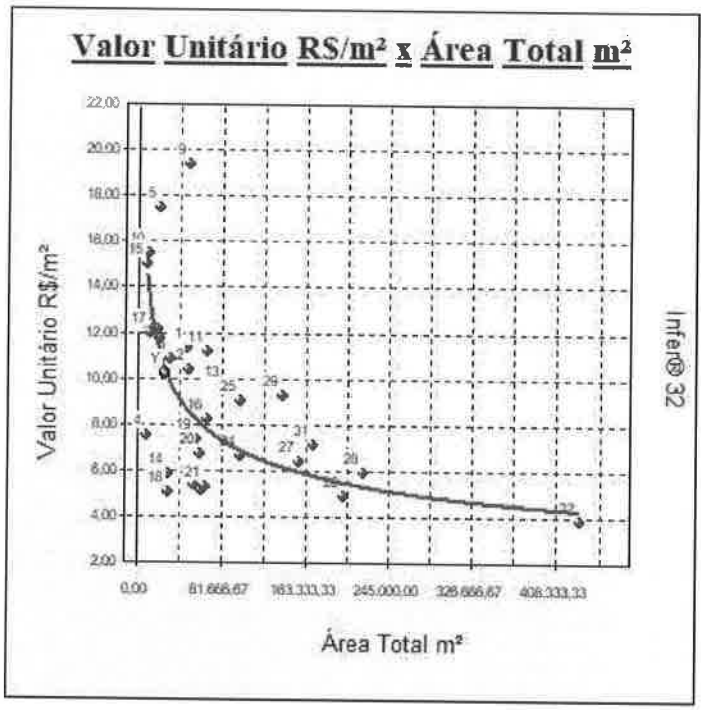


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área do Terreno

Página 716. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

DORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 716
RUBRICA

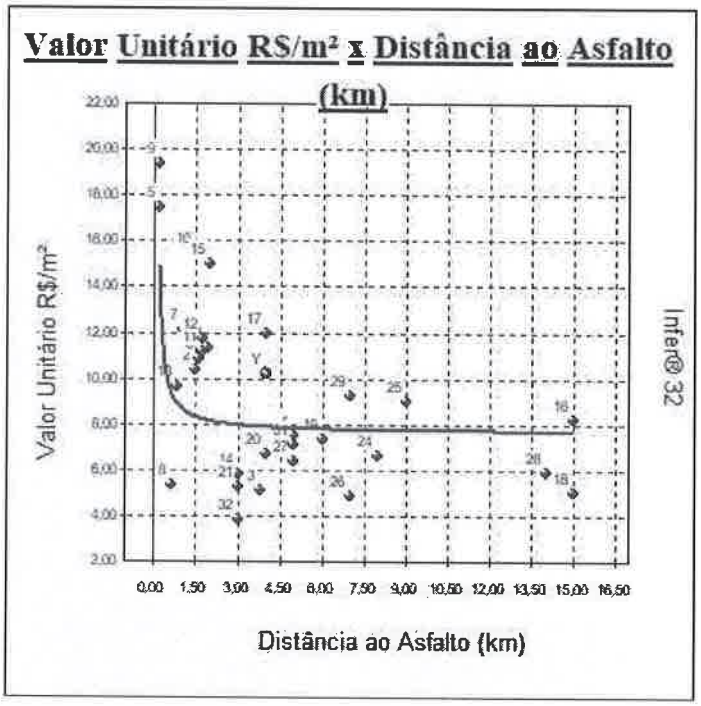


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância ao asfalto (km)

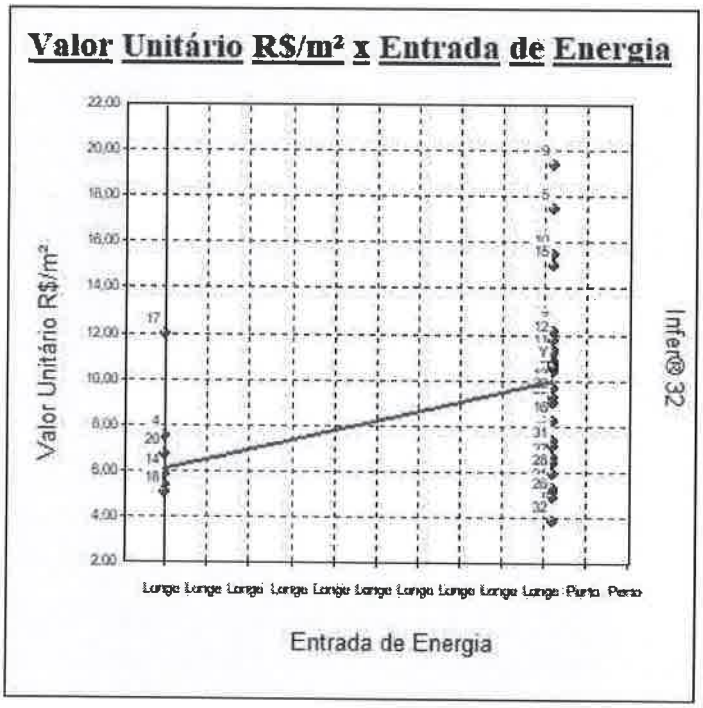


Gráfico 05 – Valor Unitário (R$/m²) x Entrada de Energia.

Página 717. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 717
RUBRICA

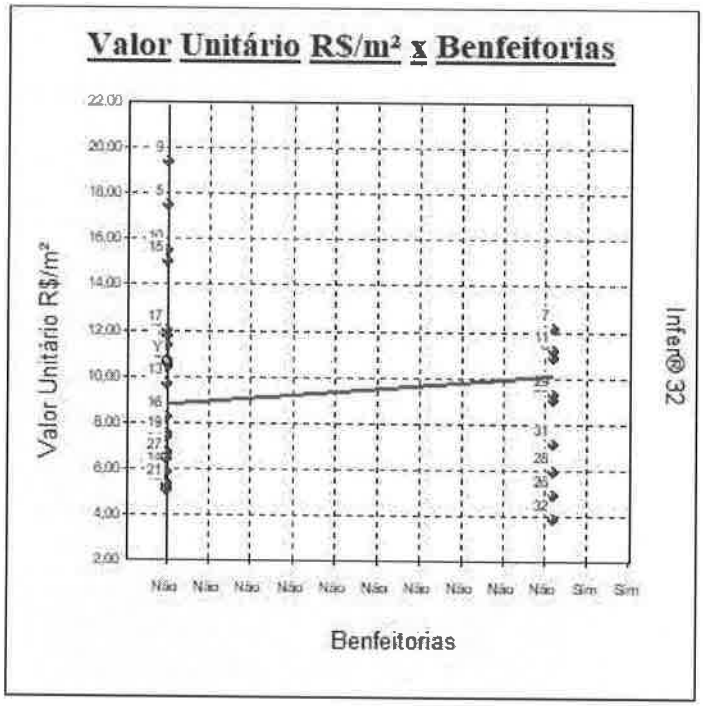


Gráfico 06 – Valor Unitário (R$/m²) x Benfeitorias

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

Página 718. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 718
RUBRICA

	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.

Página 719. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 719
RUBRICA

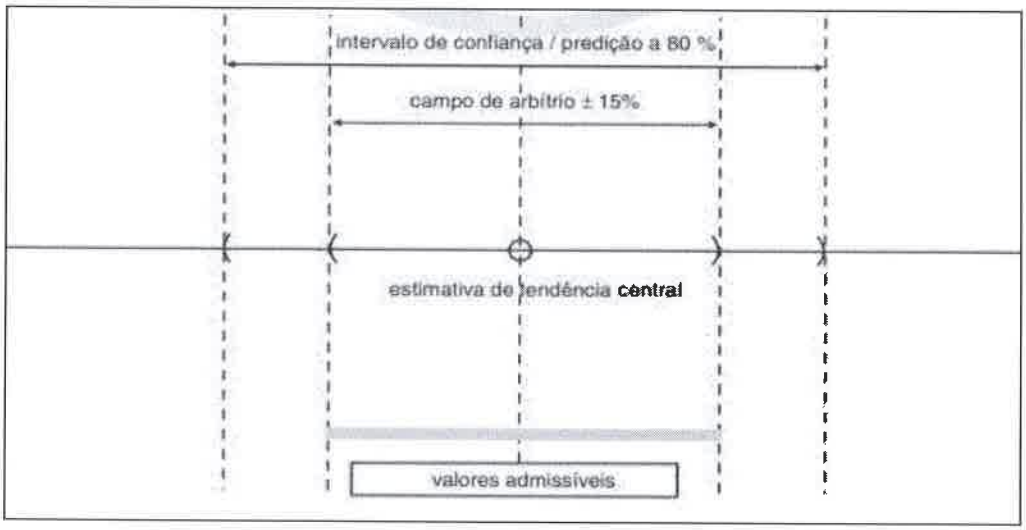


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

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 x AT

VT: Valor do Terreno

Página 720. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 720
RUBRICA

Vu: Valor Unitário R$/m²

AT: Área Total do Terreno

VT= 6,68/m² x 100.958,85= R$674.042,58

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R$ 675.000,00 (Seiscentos e setenta e cinco mil reais).

Para a área doada à união com a finalidade de composição da faixa de domínio foi utilizado o mesmo modelo matemático de regressão linear e encontrado os valores abaixo:

Mínimo: 7,69/m² x 50.041,15= R$ 384.907,97;

Estimado: 8,40/m² x 50.041,15= R$ 420.278,45 (Amplitude de 17,54 %);

Máximo: 9,17/m² x 50.041,15= R$ 458.899,24.

Adota-se o Estimado, arredondado: R$420.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais).

Valor total do Imóvel= R$420.000,00 + R$675.000,00

R$1.095.000 (Um milhão noventa e cinco mil reais)

Para esta avaliação será considerado o valor da área útil do terreno, que é a área total da matrícula descontada a área doada, totalizando 100.958,85 m², cujo valor fora calculado anteriormente.

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

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

Página 721. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 721
RUBRICA

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:

Página 722. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 720
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	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

Página 723. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 723
RUBRICA

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: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(7,39-6,04) \times 100\%}{6,68} = 20,12\%$

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.

Página 724. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 724
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 725. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 725
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 726. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 726
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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.certisign.com.br/validacao informe o código 7FCAC86F-2AA6-3C5F-04229010

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

Livro nº 2 - RG

Fls. 154

Nro. 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 matragens e confrontações: ao Norte, mede 683,20 metros e confronta com terras dos Proprietários Edi Vand de Sand e sua esposa; ao Sul, mede 601,41 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 367,61 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 4.621.869-8-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. REGISTRO ANTERIOR: registro n.º R.2-14.705, a fls. 82, do livro n.º 2-CC, datado de 18 de fevereiro de 2003, deste Ofício. A ESCREVENTE:

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 Bertes 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 Substabelecimento lavrado no 23º Ofício de Notas de 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 11.196.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bertes 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 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$ 912.000,00. OBSERVAÇÃO: da Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Área da Reserva Florestal Legal com 32.000,00m², correspondente a 20% do imóvel objeto de 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. 126, 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, págs. 82 e 84, do livro n.º 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente. A ESCREVENTE:

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 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-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 555.534.547-68, 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. 85, 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 01115386257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 049.185.099-91, residente e domiciliado na

Continua

Documento Assinado Digitalmente por Lenamara Silveira

Página 727. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 727
RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://centraldeatos.com.br/validacao informe o código TFCA:C95F-2AA6-905F-0429-B610

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

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 088 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$ 1.895.800,00, 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 do Transmitente: 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. Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de isenção de ITBI n.º 599/89, de 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. (Mauricio Passaia)

Documento Assinado Digitalmente por Lenamara Silveira

Página 728. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 728
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://sentinel.centralnet.com.br/validacao
Informe o código 7PC4C86P-2AA6-3CSF04280810

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.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Verifica
FFS48904-FSLP
Consulte os dados do ato em
selo.tjsc.jus.br

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 Atualizada - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 3/3
15/05/2020

Página 729. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 729
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://certidao.sinoreg.org.br/validacao e informe o código A1ESA30 70818 7E2C38E5DA0B6

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 Lilamara Silveira

Selo Digital de Fiscalização Normal
FFS48912-6WVA
Consulte os dados do selo em selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

Validade: 30 dias

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-9656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 730. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 730
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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://selodigital.tjsc.jus.br/validacao informe o código FCAT90008140004269370778

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: 002.560.610-78

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 **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, § 1°, 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 Lilamara Silveira

Selo Digital de Fiscalização Serventia
FFS48908-Y2EB
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

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

Validade: 30 dias

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Página 731. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 731
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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: BIGUACU **UF: SC**
Área total (em hectares): 99,8

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.

Página 732. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 732
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				
950.106.681.733-6	Matrícula - 14703				
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO	ÁREA CERTIFICADA	
16,0000	Pequena Propriedade Improdutiva[5]		28/07/2020	0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL		UF
Estiva			BIGUAÇU		SC
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)	
10,0000	1,60	12,0000	1,3333	2,00	

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CAD OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SC/BIGUAÇU	18/06/2010	106423	22467	R2	2	16,0000

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
16,0000	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	82.951.351/0001-42
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
82.951.351/0001-42	Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	Proprietario Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO CCIR	DATA DE EMISSÃO DO CCIR	
02/09/2019	30117267203	28/07/2020	**DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020**

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
192,13	16,26	208,39	3,25	1,46	213,10

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA.
2. LANÇAMENTO COM ÁREA CONFIGURA EDIÇÃO EFETUADO NO EXERCÍCIO SEGUINTE.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEORREFERENCIADOS CADASTRADOS NA BASE GEOESPACIAL PARA APRESENTAR O GEOGRAFLANTA

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO HÁBIL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS TABALHADORES 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORRER ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC, OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, BUSQUE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO. ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) DO PROGRAMA DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO – UMC PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 9º DA LEI 8.629/93.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA CONFORME NAS DISPOSITIVOS LEGAIS ACIMA LEI 8.629/93 DECRETO 541 / 92 ART. 22 PORTARIA DECRETO 541 / 92 E DECRETOS 141 97/98.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS PERCENTUAIS QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 9º DA LEI 8.629/93.
6. GEE – FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 8.629/93.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS DÉBITOS DE MULTA E JUROS - LEI 9.393/96, § 4º DO ART. 6º.
3. O CCIR NÃO É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DEIXA DE EXISTIR NOS SEGUINTES CASOS:
   A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
   B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUÍDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE AS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES E AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Página 733. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 733
RUBRICA

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Hipótese	Fonte (endereço/telefone)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Rendosterra	Foto/localização
1		Kabral Imóveis (48) 3224 4577 (48) 99181 6945 (Tereza)	Bairro Três Riachos em Biguaçu SC	Chácara localizada no Bairro Três **Riachos** em Biguaçu SC com uma área de 46.400 m²	550.000,00	46.400,00	11,85	1,50	sim	NÃO	
2		Imobiliária Diamond Fax: (48) 3208-5600 Pamela (48) 99407-1762	Rancho - Biguaçu/SC	Ampla área para lote residencial rural. Um alto dentro da cidade com linda vista mar Possui escritura Estudo permuta por imóvel na região	550.000,00	30.000,00	18,33	1,50	sim	NÃO	
3		Cadinho Imobiliária (48) 3240-3324 (48) 99180-6660	Sítio localizado na Fazenda do Limite Acesso BR-101, localizado a 150 metros da BR-101	com 62.220 m2 , sendo 35,75 m de frente e 1.750m de fundos Área localizam confrontações, visto do morro ao sentido norte da Rua de Retransmissão. Pela de fluxo do morro para a mata nativa sentido Sul. **Água para cristalina**. Área plana e com declive. Escritura e reserva legal. Distante 12km de Biguaçu aproximadamente.	320.000,00	62.220,00	5,09	2,80	sim	NÃO	

Elemento	Hipótese	Fonte (endereço/telefone)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Rendosterra	Foto/localização
4		Imóvel Costa (48) 99827-7656	Três Riachos em Biguaçu. Próximo ao anel viário	Terreno medindo 065+88 Na fazenda no Biguaçu Próximo ao anel viário Otimo pra quem quer lucrar e ar livres. Extrema natureza, a cerca da cidade de Biguaçu.	75.000,00	10.000,00	7,50	0,00	Não	NÃO	
5		Diamond Imóveis (48) 3208-5600 (48) 99965-9696	Rancho / Alto / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP imóveis localidade de Canudos-Três Riachos- Biguaçu	**Casa** é um terreno totalmente distinto dos demais que você terá visto **na região de Três Riachos** - Biguaçu nas portas, sem dar turma paisagem espetacular é totalmente plano e com **água atravessando cortando o terreno**. Ele , a vizinho da BR-101, sendo o acesso bem asfaltado. Terreno ideal para quem procura um lote plano, amplo e de fácil acesso. Agende uma visita e venha ver este lindo terreno.	375.000,00	21.150,00	17,73	0,20	sim	NÃO	
6		Imobiliária Ejemac 48099199333 / 48 3276 3535	Rancho / Alto / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP imóveis	Área de terreno com 33.315,00m² Com localização privilegiada. Possui uma extensão com 4.14 metros x 26,50 metros. Testada no terreno com 33,00 metros x 665,00 metros de comprimento,excelente ótimo para sua empresa.	300.000,00	33.315,00	10,81	0,50	sim	SIM	

Página 734. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 734
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Imobiliária	Fonte endereço/telefone	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Santa Maria	Foto/localização
7											
8											
9											

Elemento	Imobiliária	Fonte endereço/telefone	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Santa Maria	Foto/localização
10											
11											
12											

Página 735. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 735
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hyperlink	Fonte (corretora/imobiliária/proprietário) e telefone	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
13		Fábio 48 9969-4177	Rua próximo ao hotel do governador Celso Ramos Km quilômetro mais ou menos 04, Bairro Jabuticabeira Florianópolis 1 direita	Venda de excelente terreno, localização e topografia para estabelecimento industrial, a 800m da BR 101, localizado na R. Antônio José Garcia Bonazza com [illegible] Para mais informações entre em contato pelo telefone: 48 9969-4177	600.000,00	62.158,07	9,62	0,00	sim	NÃO	
14		Corretor Nicolas +55 47 9975-1304	Localidade do Bairro Itinga - Tijucas/SC	SÍTIO COM 5 HECTARES e (50.000 m2) Terreno com aproximadamente 7 hectares e meio de Plaino e 7 hectares e meio de Mata nativa/ com Cachoeira, Palmito, etc Pra quem busca sossego em meio a Natureza	375.000,00	50.000,00	6,82	3,00	não	NÃO	
15		Corretor Nicolas +55 47 9975-1304	Venda - Tijucas	Vendo [illegible] com 13.000 m2 em Tijucas - [illegible]	150.000,00	10.000,00	15,00	2,00	sim	NÃO	

Elemento	Hyperlink	Fonte (corretora/imobiliária/proprietário) e telefone	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
16		Vitalicio +55 99606 3722 WICHEL	Bairro Maria Conceição	Área de 67.000m² (6,7 Hect) Terreno cercado com moirão de concreto e arame farpado, nascente, cachoeira energia elétrica, ótima localização e lugar muito ventilado. - OUTRA PORTEIRA e mais pra referendado - Possui projeto pronto para condomínio rural com 24 lotes Terreno alternado, com boa localização e muita água de cachoeira e nascente	190.000,00	67.000,00	0,21	15,00	sim	NÃO	
17		Neto Machado (48) 99178-9733	Localizado no Morro do Mirador em Canelinha SC, localidade está que se encontra o São Fernando Morro Da Pitaia, cerca aproximadamente de Florianópolis do Brasil, são encontrados para viver	Vende-se uma fantástica propriedade, onde o acesso através [illegible] Possuem as nascentes, é cortada por mananciais e cristalinas águas de um belo ribeirão e nascentes de água. O terreno em questão conta com uma área total de 13.400 m², com belas plateis prontas para construir, possui estrada privada. Energia elétrica liberada para o terreno	185.000,00	13.690,00	11,95	4,00	não	NÃO	
18		Corretora Juliana (48) 3264-9643 +55 48 9964 6543	Localizado em Canelinha no bairro Maria	Localizado em Canelinha no bairro Maria, só 15 km de distância do centro da cidade O terreno não é plano! - É em uma determinada parte do terreno possui a área de sombra em cima) Terreno com área de 30.000 metros ideal para fazer uma chacrinha, plantar e criar animais	150.000,00	30.000,00	5,00	15,00	não	NÃO	

Página 736. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 736
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hiperlink	Fonte (endereço home/ endereço Link)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao ponto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
19		Imobiliária Tijucas 48 99845 9533 / 48 3245 5533	Bairro Sertão Santa Maria Cidade: TIJUCAS - SC	Terreno com escritura pública medindo Frente ao sul com 57 metros e Fundos ao norte com 1.000 metros. Totalizando 57.000 m²	420.000,00	57.000,00	7,37	0,00	sim	NÃO	
20		Rentar Celular 48 99827 6184	Antonio Carlos SC Localidade do Egito	vende terreno com 3 hectares ou 60 mil metros quadrados e cria com água, mata nativa, terraria, eucaliptos, lugar perfeito p/ descanso, muito calmo ou caminhonete na rua de terra mais coisa ou fer vertical do meu interesse, valor p/ vender R$ 150.000,00 p/ hoje R$ 400.000,00 MAIS INFORMAÇÕES FELIO RENATO 48 99827 6184 com Rilvano	400.000,00	60.000,00	6,67	4,00	não	NÃO	
21		Imobiliária CH Central Marisa Correia 048 99721909	Bairro - Biguaçu	Excelente Localização Próximo Contorno Viário da Grande Florianópolis.	350.000,00	60.000,00	5,83	7,00	sim	NÃO	

Elemento	Hiperlink	Fonte (endereço home/ endereço Link)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao ponto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
22		Imobiliária CH Central Marisa Correia 048 99721909	Terreno - Bairro - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Excelente área. 10.000,00 m² de Área para plana, com nascente de água. Obs.: Escritura com Área maior a que está sendo vendida	360.000,00	144.000,00	2,50	10,00	sim	NÃO	
23		Imobiliária CH Central Marisa Correia 048 99721909	Terreno - Bairro - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Excelente área. 10.000,00 m² de Área para plana, com nascente de água. Obs.: Escritura com Área maior a que está sendo vendida	200.000,00	80.000,00	2,50	10,00	sim	NÃO	
24		PL Imóveis 47 3349 0010	Terra Nova Litoral não em Tijucas?	Lindo Sítio em Tijucas? Sítio em Tijucas medindo 100 metros de frente e 5000 metros de profundidade	980.000,00	980.000,00	9,80	9,00	sim	NÃO	

Página 737. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 737
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Hiperlink	Fonte (endereço/nome/endereço LINK)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Bombeiros	Foto/localização
25		Jucimar Serafim 48 999309637 / 48 991217056	Tijucas SC - Bairro Terra Nova	Lindo terreno para criação de sítio, lugar tranquilo junto à natureza. Área: 100.000 de metros quadrados. Escritura Pública. Com reserva legal (APP). Casa Piloto com varandão de frente. Lagoa com peixes entre sítio (Tilápia, Carpa Capim e outros). Para quem for um terreno por metro do terreno. Galpão com estrutura para gado. Pasto para gado, cavalo, suíno. A 10 min do Centro de Tijucas. Tijucas SC - Bairro Terra Nova	900.000,00	100.000,00	9,00	9,00	sim	Não	
26		PL Imóveis 47335858535	Terra Nova, Tijucas	Linda Sítio Com 200.000 m². Com Água Corrente E Nascente Lindo terreno Rural Área de 200.000 metros quadrados	980.000,00	200.000,00	4,90	7,00	sim	Sim	
27		Corretor Especializado Imóveis 048999978992	Antonio Carlos	Olhe Sítio Localizado na Cidade de Antônio Carlos, geografia privilegiada e incrível, possuindo uma casa pronta, mata muito bem conservada. Este sítio é composto por: *Pasto; *Açudes; *Mangueiras; *Cachoeiras; *Pomares;	1.000.000,00	155.769,00	6,42	5,00	Sim	Não	

Elemento	Hiperlink	Fonte (endereço/nome/endereço LINK)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Bombeiros	Foto/localização
28		Jucimar Serafim 48 999309637 / 48 991217056	Tijucas sc - Bairro Oliveira	220 metros de frente por 1.000 metros de fundos. Casa com 120 metros de área construída. Salão de festas com 100 mts. região a serra e infraestrutura. Cachoeira para Trilhas. Escritura com poderes e Partes as plantadas. Lagoa Mas onde as águas dentro tenha Galpão energizado para gado. Plantação de cana para o gado no verão. Aproximadamente 50 mts das de escritura. Tenta área tem possibilidade de fazer pastagens.	1.200.000,00	220.000,00	5,91	15,00	sim	Sim	
29		PL Imóveis 47335858535	Tijucas, Terra Nova	Lindo terreno Rural com alto potencial para lavoura e pecuária. Área de 140.000 metros quadrados. Possui uma nascente perfeita com vazão, para irrigação em um córrego de água dentro do terreno. Ideal de boa qualidade para plantio de agrião, muita água, energia, terreno todo cercado. Perfeito para pequenas nascentes de água e boas lagoas. Casa de caseiro 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem, área de serviço, pomar. Galpão com estrutura para leite com	1.500.000,00	140.000,00	9,00	7,00	sim	Sim	
30		Jucimar Serafim 48 999309637 / 48 991217056	Tijucas, bairro Oliveira, s	Lindo sítio alto padrão a venda em Tijucas. Terreno rural próximo ao litoral e as melhores praias da região (Itapema, Porto Belo, Bombinhas Camboriú), com 300.000,00 metros quadrados (30 hectares). Localizado no município de Tijucas, bairro Oliveira, cerca uma distância de 20 km da BR-101. Local perfeito para você desfrutar seu fim de semana com a família junto a natureza e ao sossego.	780.000,00	300.000,00	2,60	20,00	sim	Sim	

Página 738. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 738
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	Fonte (imobiliária/nome/ referência URM)	Referência	Descrição	Valor (R$)	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
31		Jasmar Serafim 48 9985 9637 / 48 99121 9700	Rua Dona Tereza, Ocara, Tijucas	Terreno Rural a venda em Tijucas !!Terreno para fazer pastagem com pouco cocão, limpo. !!Uma linda área com 179.000,00 metros quadrados. Sendo 112 de frente por 1600 de fundos (17 hectares) !!Irrigação de sobejo. !!Água. !!Casa de madeira !!!!Tijucas sc - Bairro Terra Firme, apenas 2 km a cidade	1.200.000,00	179.000,00	7,96	5,00	sim	Sítio	
32		Jasmar Serafim 48 9985 9637 / 48 99121 9700	localizado na estrada de São João Batista, apenas 3 km do SC 411, com fácil acesso de uma rua de terra com nascente de água, rico em diversos	Oportunidade !!terreno à venda em São João Batista. !!terreno com 4,3 hectares localizado na estrada de São João Batista, apenas 3 km do SC 411, com fácil acesso de uma rua de terra com nascente de água, rico em diversos	1.650.000,00	435.000,00	3,84	7,00	sim	Sítio	
33							#DIV/0!				

Página 739. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 739
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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_Biguaçú\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

Página 740. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 740
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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	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

Página 741. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 741
RUBRICA

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

Página 742. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 742
RUBRICA

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

Página 743. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 743
RUBRICA

Energia]
(5) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(6) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(7) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(8) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(9) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(10) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(11) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(12) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(13) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(14) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(15) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(16) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(17) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(18) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(19) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(20) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(21) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(22) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(23) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(24) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(25) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(26) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(27) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(28) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(29) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(30) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(31) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(32) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(33) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(34) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(35) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(36) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada

Página 744. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 744
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(38) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(39) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(40) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(41) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(42) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(43) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(44) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(45) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(46) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia]
(47) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Benfeitorias]
(48) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(49) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(50) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + 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 m²]

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

Página 745. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 745
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

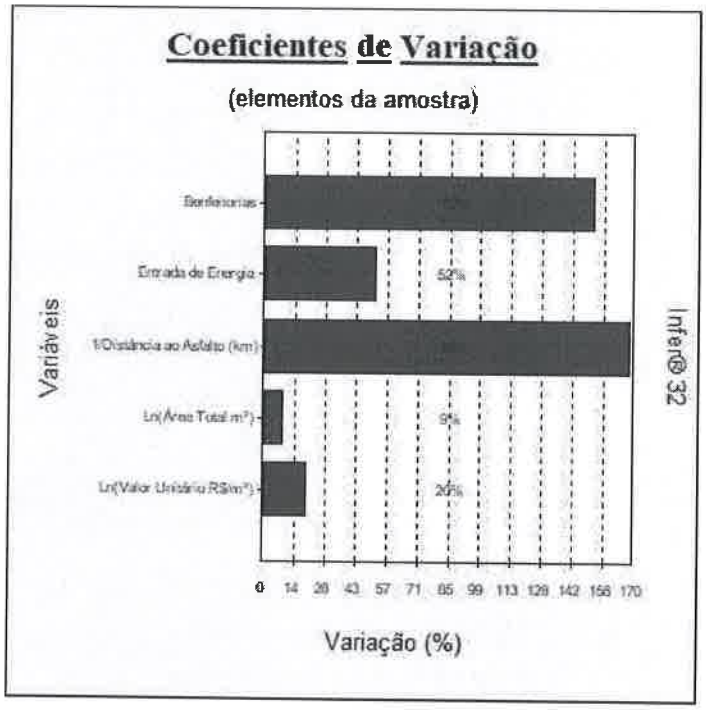
Estatísticas Básicas

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

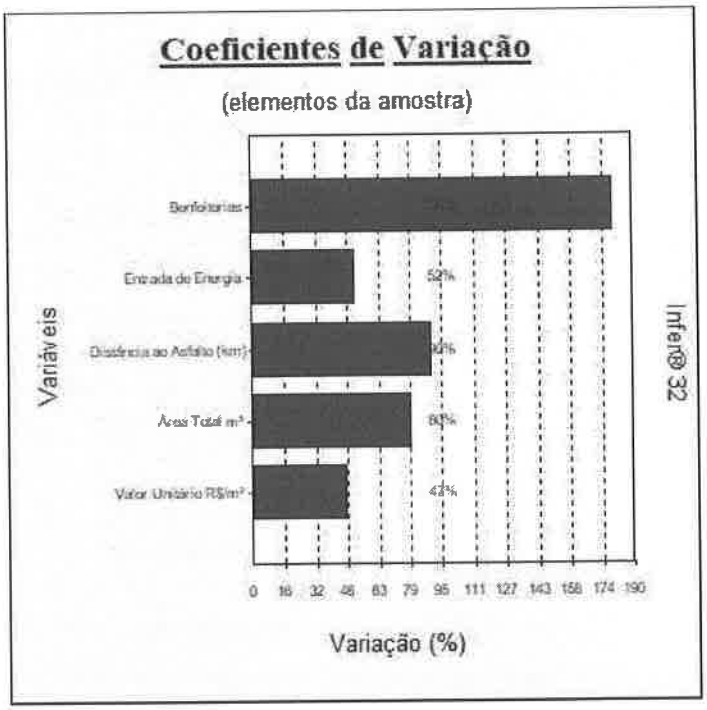
Página 746. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 746
RUBRICA

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	Coeficiente 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

Página 747. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 747
RUBRICA

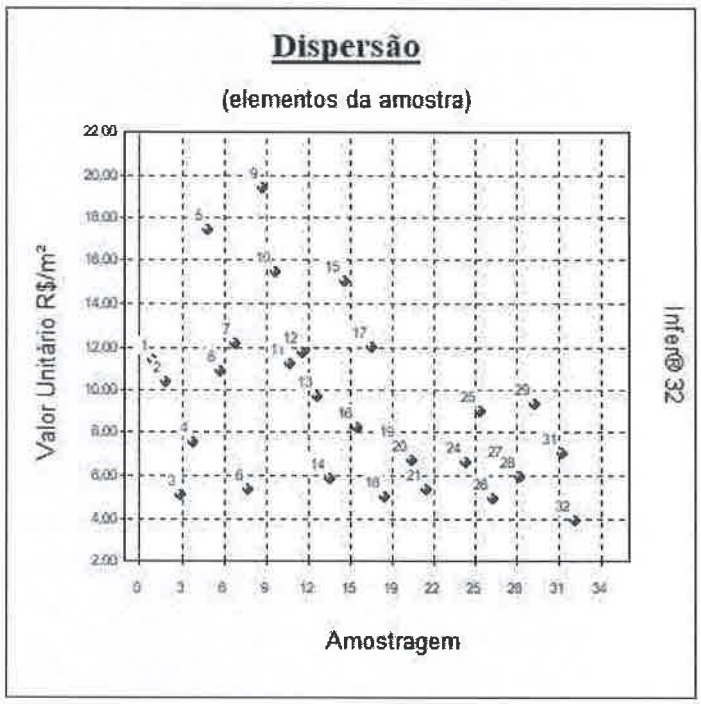
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

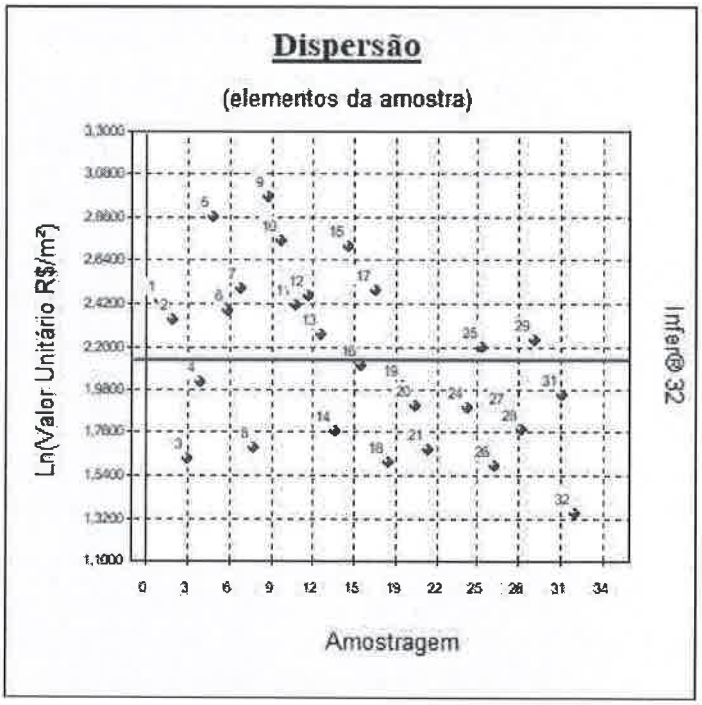


Tabela de valores estimados e observados

Página 748. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 748
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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

Página 749. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 749
RUBRICA

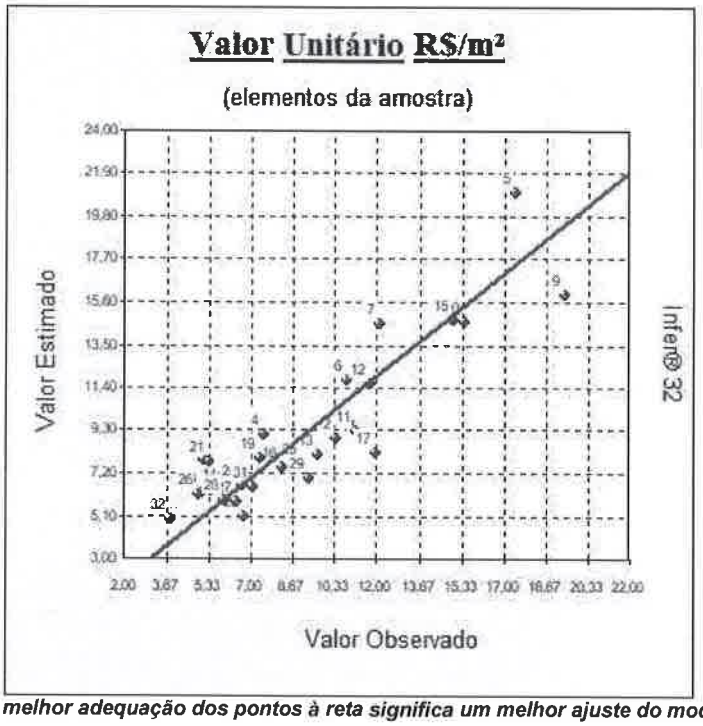
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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([Valor Unitário R$/m²]) = 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]

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	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

Página 750. Versão eletrônica do processo PL./0369.9/2021.
IMPORTANTE: não substitui o processo físico.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 750
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de 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 (r^2) ... : 0,7600
Coeficiente r^2 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 $3,7x10^{-5}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nivel de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.