



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R\$/m²	∞	-3,569	3,335
Área Total m²	-3,569	∞	-1,016
Distância ao Asfalto (km)	3,335	-1,016	∞
Entrada de Energia	1,391	1,874	0,569
Benfeitorias	-0,694	2,856	-1,046

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R\$/m²	1,391	-0,694
Área Total m²	1,874	2,856
Distância ao Asfalto (km)	0,569	-1,046
Entrada de Energia	∞	1,787
Benfeitorias	1,787	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área Total m² e Benfeitorias são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3178$

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

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8569$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,222	$9,9 \times 10^{-5}\%$
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,4300	2,1761	0,2539	1,1399	1,1882	0,0644
2	2,3398	2,1843	0,1554	0,6979	0,7262	0,0241
3	1,6272	2,0549	-0,4276	-1,9196	-2,0150	0,1829
4	2,0149	2,2012	-0,1863	-0,8365	-0,9521	0,0347
5	2,8581	3,0430	-0,1848	-0,8299	-1,1324	0,0341
6	2,3804	2,4639	-0,0834	-0,3746	-0,4153	$6,9678 \times 10^{-3}$
7	2,4932	2,6773	-0,1841	-0,8265	-0,9638	0,0339
8	1,6789	1,8352	-0,1563	-0,7015	-0,8071	0,0244



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

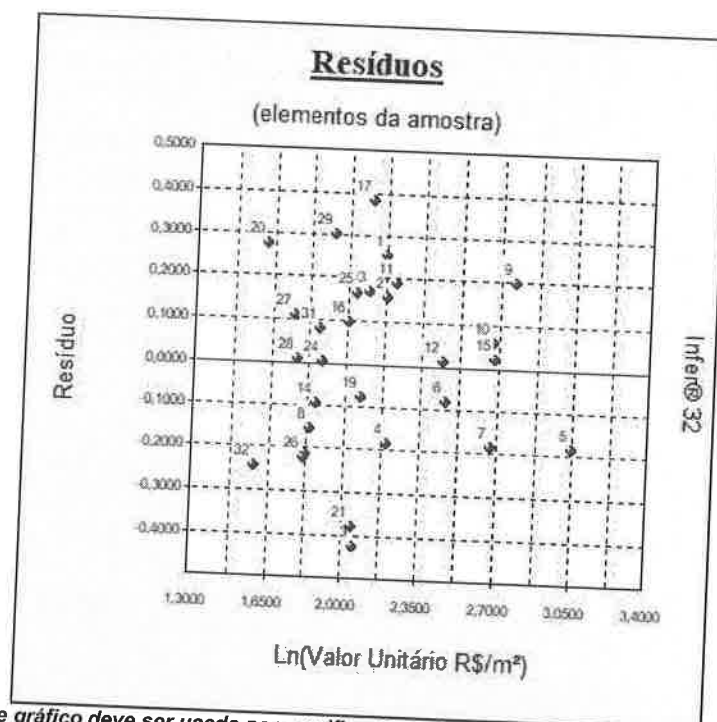
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



9	2,9652	2,7672	0,1979	0,8887	1,2285	0,0392
10	2,7376	2,6794	0,0581	0,2609	0,2905	3,3805x10 ⁻³
11	2,4141	2,2257	0,1884	0,8457	0,9031	0,0354
12	2,4612	2,4524	8,8505x10 ⁻³	0,0397	0,0421	7,8331x10 ⁻⁵
13	2,2638	2,0965	0,1673	0,7510	0,7894	0,0279
14	1,7630	1,8599	-0,0969	-0,4353	-0,4770	9,4051x10 ⁻³
15	2,7080	2,6882	0,0198	0,0890	0,1006	3,9356x10 ⁻⁴
16	2,1053	2,0079	0,0973	0,4370	0,4614	9,4805x10 ⁻³
17	2,4815	2,1026	0,3788	1,7006	1,8962	0,1435
18	1,6094	1,8241	-0,2146	-0,9636	-1,0582	0,0460
19	1,9974	2,0742	-0,0768	-0,3450	-0,3625	5,9091x10 ⁻³
20	1,8976	1,6221	0,2754	1,2364	1,3824	0,0758
21	1,6677	2,0487	-0,3810	-1,7104	-1,7943	0,1452
24	1,8870	1,8848	2,1833x10 ⁻³	9,8004x10 ⁻³	0,0104	4,7672x10 ⁻⁶
25	2,1972	2,0354	0,1617	0,7262	0,7712	0,0261
26	1,5892	1,8130	-0,2238	-1,0046	-1,0780	0,0500
27	1,8594	1,7500	0,1093	0,4908	0,5371	0,0119
28	1,7766	1,7722	4,3543x10 ⁻³	0,0195	0,0210	1,8960x10 ⁻⁵
29	2,2289	1,9296	0,2992	1,3432	1,4280	0,0895
31	1,9544	1,8738	0,0805	0,3615	0,3859	6,4892x10 ⁻³
32	1,3454	1,5883	-0,2429	-1,0904	-1,2317	0,0590

Resíduos x Valor Estimado



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

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 57-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Gráfico de Resíduos Quadráticos

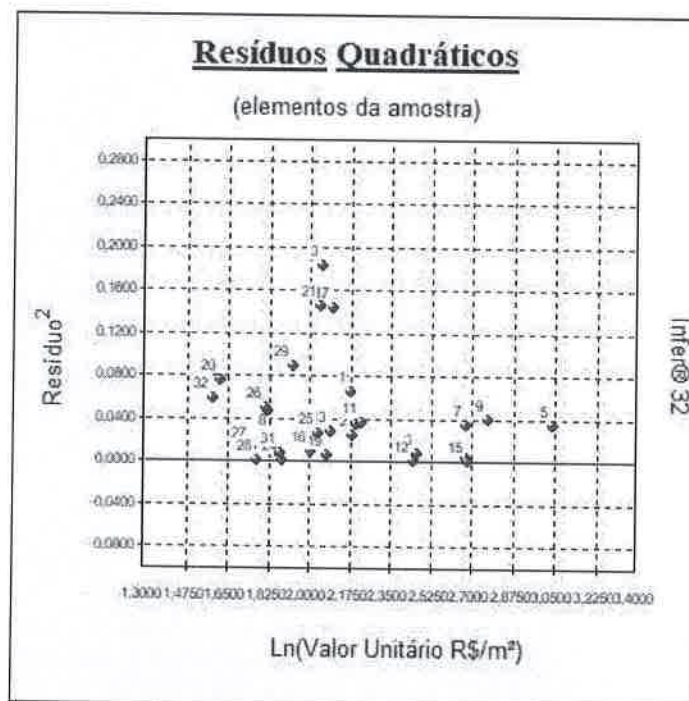


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente $\ln(\text{Valor Unitário R\$/m}^2)$.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,2759	0,0487	1,1502	1,1990
2	0,1683	0,0506	0,6908	0,7188
3	-0,4712	0,0430	-2,0617	-2,1642
4	-0,2414	0,0498	-0,8348	-0,9502
5	-0,3442	0,0490	-0,8350	-1,1395
6	-0,1025	0,0514	-0,3681	-0,4080
7	-0,2503	0,0497	-0,8252	-0,9623
8	-0,2069	0,0503	-0,6963	-0,8011
9	0,3783	0,0485	0,8987	1,2423
10	0,0720	0,0516	0,2559	0,2849
11	0,2148	0,0500	0,8423	0,8995
12	$9,9832 \times 10^{-3}$	0,0517	0,0388	0,0413
13	0,1848	0,0504	0,7450	0,7830
14	-0,1164	0,0513	-0,4281	-0,4692
15	0,0253	0,0517	0,0871	0,0985
16	0,1085	0,0513	0,4297	0,4537
17	0,4710	0,0440	1,8055	2,0132

Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 58-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

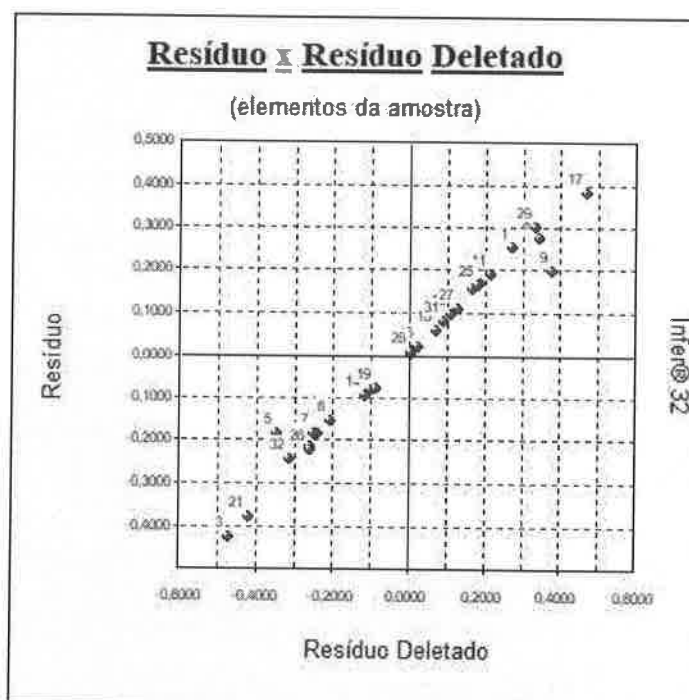
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

18	-0,2588	0,0493	-0,9661	-1,0609
19	-0,0848	0,0515	-0,3387	-0,3559
20	0,3443	0,0476	1,2617	1,4107
21	-0,4193	0,0448	-1,7994	-1,8877
24	$2,4871 \times 10^{-3}$	0,0517	$9,5941 \times 10^{-3}$	0,0102
25	0,1824	0,0505	0,7199	0,7645
26	-0,2577	0,0492	-1,0082	-1,0818
27	0,1309	0,0511	0,4834	0,5289
28	$5,0544 \times 10^{-3}$	0,0517	0,0191	0,0206
29	0,3382	0,0473	1,3746	1,4614
31	0,0917	0,0514	0,3550	0,3789
32	-0,3099	0,0485	-1,1028	-1,2458

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

Lauda de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 59-78



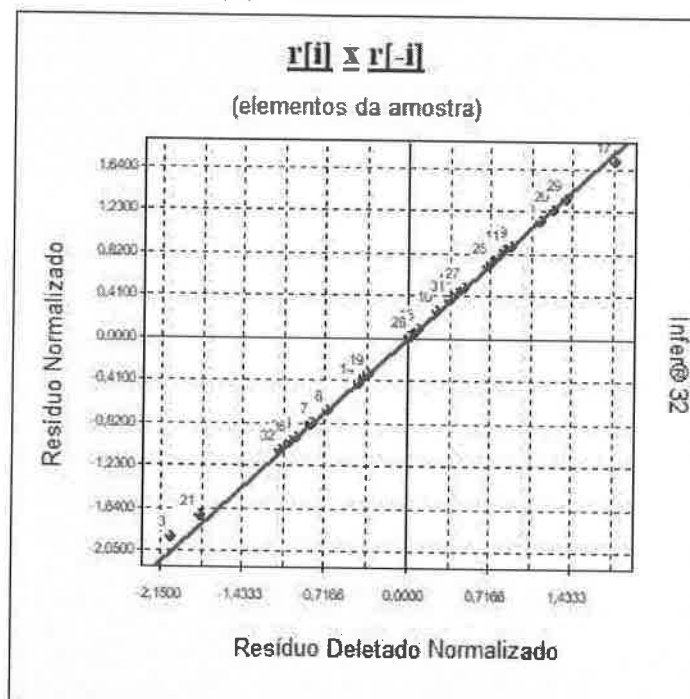
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

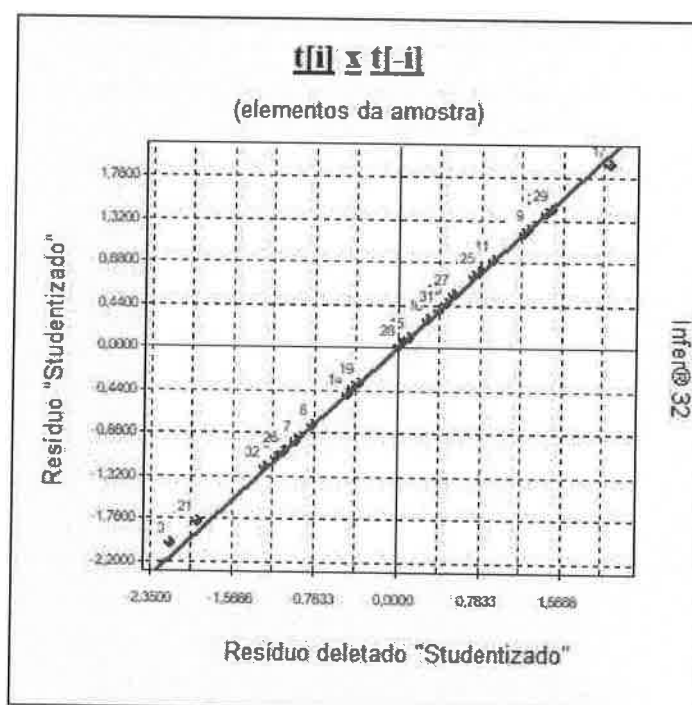
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos Deletados Studentizados



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

*Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 60-78*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

estimados.



Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 29
Graus de liberdade	: 28
Valor médio	: $5,2340 \times 10^{-20}$
Variância	: 0,0410
Desvio padrão	: 0,2026
Desvio médio	: 0,1696
Variância (não tendenciosa)	: 0,0496
Desvio padrão (não tend.)	: 0,2227
Valor mínimo	: -0,4276
Valor máximo	: 0,3788
Amplitude	: 0,8065
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 0,1613

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $5,2340 \times 10^{-20}$
Momento central de 2ª ordem	: 0,0410
Momento central de 3ª ordem	: $-1,5605 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem	: $-5,3811 \times 10^{-5}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1874	0	0
Curtose	-3,0318	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,4276	-0,2663	2	6,90	-0,4043
2	-0,2663	-0,1050	7	24,14	-0,1990
3	-0,1050	0,0562	7	24,14	-0,0317
4	0,0562	0,2175	9	31,03	0,1351
5	0,2175	0,3788	4	13,79	0,3018

Histograma

Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 61-78

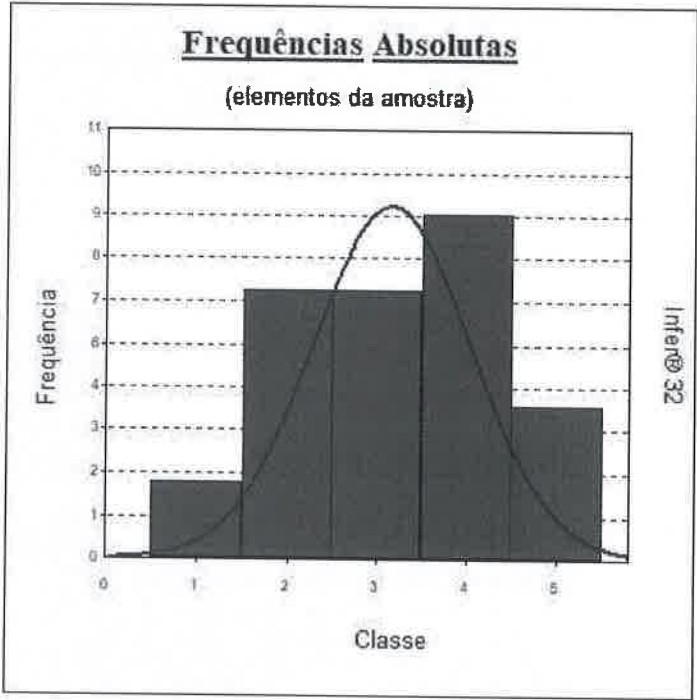


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

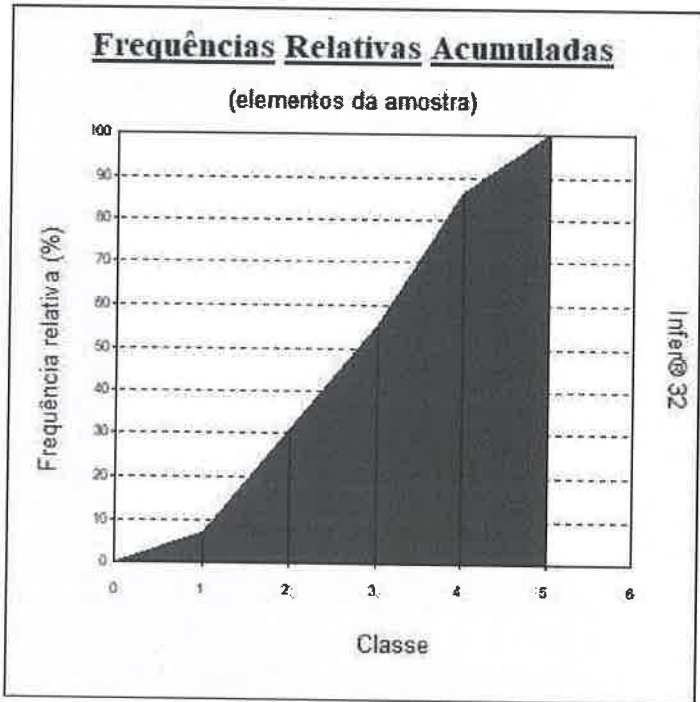
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 62-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Amostragens não utilizadas na avaliação :

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

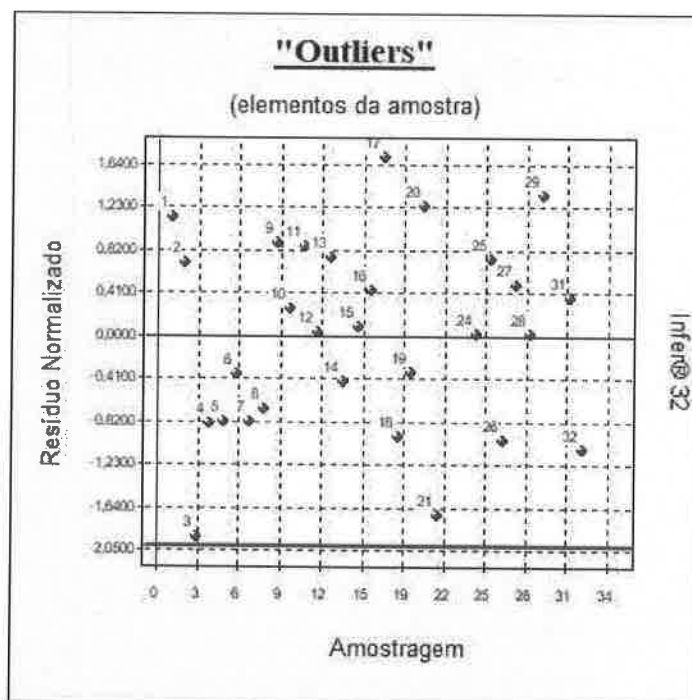
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 63-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 5,977 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0244	0,0797	Sim
2	$8,7187 \times 10^{-3}$	0,0763	Sim
3	0,0827	0,0924	Sim
4	0,0535	0,2281	Sim
5	0,2211	0,4629	Sim
6	$7,9011 \times 10^{-3}$	0,1863	Sim
7	0,0668	0,2645	Sim
8	0,0421	0,2445	Sim
9	0,2750	0,4767	Sim
10	$4,0464 \times 10^{-3}$	0,1933	Sim
11	0,0229	0,1232	Sim
12	$4,5566 \times 10^{-5}$	0,1134	Sim
13	0,0130	0,0947	Sim
14	$9,1533 \times 10^{-3}$	0,1674	Sim
15	$5,6099 \times 10^{-4}$	0,2169	Sim
16	$4,8864 \times 10^{-3}$	0,1029	Sim
17	0,1749	0,1957	Sim
18	0,0461	0,1707	Sim
19	$2,7420 \times 10^{-3}$	0,0944	Sim
20	0,0956	0,2000	Sim
21	0,0646	0,0913	Sim
24	$3,0444 \times 10^{-6}$	0,1221	Sim
25	0,0152	0,1133	Sim
26	0,0351	0,1314	Sim
27	0,0113	0,1647	Sim
28	$1,4258 \times 10^{-5}$	0,1385	Sim
29	0,0531	0,1152	Sim
31	$4,1430 \times 10^{-3}$	0,1221	Sim
32	0,0837	0,2163	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



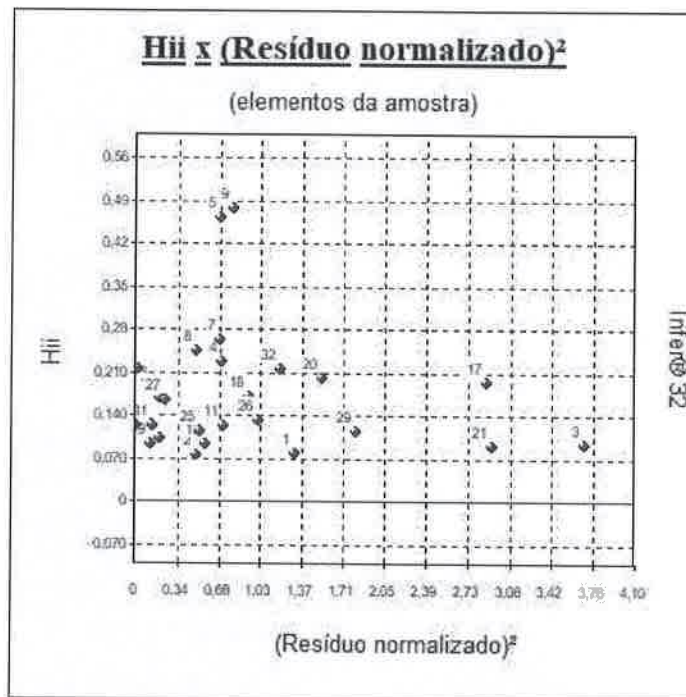
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-0,4276	0,0274	0,0345	0,0274	7,0348x10 ⁻³
21	-0,3810	0,0436	0,0690	9,1077x10 ⁻³	0,0253
32	-0,2429	0,1378	0,1034	0,0688	0,0343
26	-0,2238	0,1575	0,1379	0,0540	0,0195
18	-0,2146	0,1676	0,1724	0,0296	4,8048x10 ⁻³
4	-0,1863	0,2014	0,2069	0,0290	5,4789x10 ⁻³
5	-0,1848	0,2033	0,2414	3,6031x10 ⁻³	0,0380
7	-0,1841	0,2043	0,2759	0,0371	0,0716
8	-0,1563	0,2415	0,3103	0,0343	0,0688

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 65-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

14	-0,0969	0,332	0,3448	0,0213	0,0131
6	-0,0834	0,354	0,3793	$9,1214 \times 10^{-3}$	0,0253
19	-0,0768	0,365	0,4138	0,0142	0,0487
24	$2,1833 \times 10^{-3}$	0,504	0,4483	0,0901	0,0556
28	$4,3543 \times 10^{-3}$	0,508	0,4828	0,0595	0,0250
12	$8,8505 \times 10^{-3}$	0,516	0,5172	0,0330	$1,3968 \times 10^{-3}$
15	0,0198	0,535	0,5517	0,0182	0,0162
10	0,0581	0,603	0,5862	0,0512	0,0167
31	0,0805	0,641	0,6207	0,0549	0,0204
16	0,0973	0,669	0,6552	0,0482	0,0137
27	0,1093	0,688	0,6897	0,0330	$1,4141 \times 10^{-3}$
2	0,1554	0,757	0,7241	0,0677	0,0332
25	0,1617	0,766	0,7586	0,0420	$7,5271 \times 10^{-3}$
13	0,1673	0,774	0,7931	0,0150	0,0194
11	0,1884	0,801	0,8276	$8,0393 \times 10^{-3}$	0,0264
9	0,1979	0,813	0,8621	0,0146	0,0491
1	0,2539	0,873	0,8966	0,0107	0,0237
20	0,2754	0,892	0,9310	$4,6898 \times 10^{-3}$	0,0391
29	0,2992	0,910	0,9655	0,0206	0,0551
17	0,3788	0,955	1,0000	0,0100	0,0445

Maior diferença obtida : 0,0901

Valor crítico : 0,2816 (para o nível de significância de 5 %)

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

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



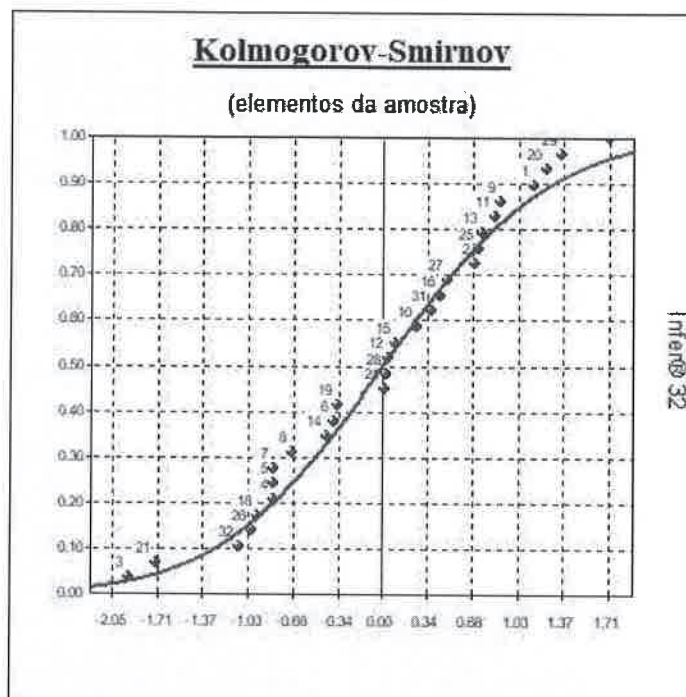
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 17
Número de elementos negativos . : 12
Número de sequências : 12
Média da distribuição de sinais : 14,5
Desvio padrão : 2,693

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -1,0025
Limite superior . : -1,3927
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,9285
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

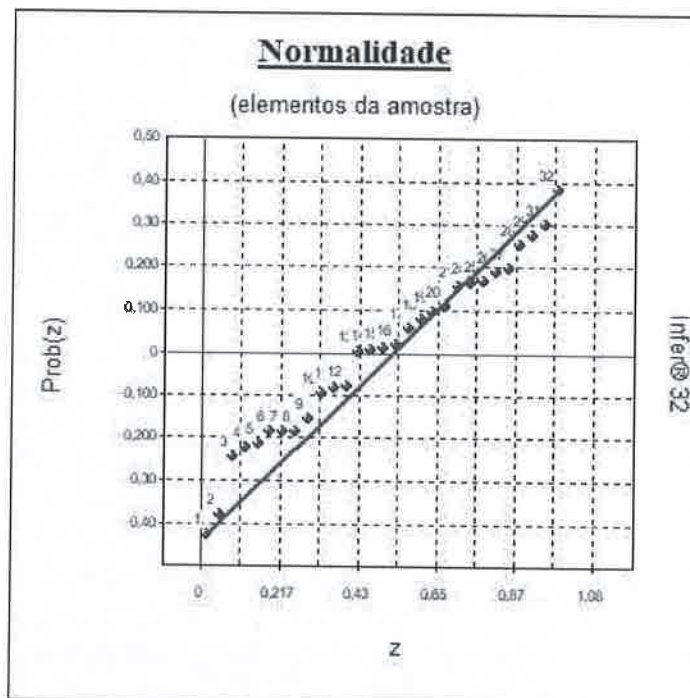
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0369
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,74 4-DU = 2,26

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

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

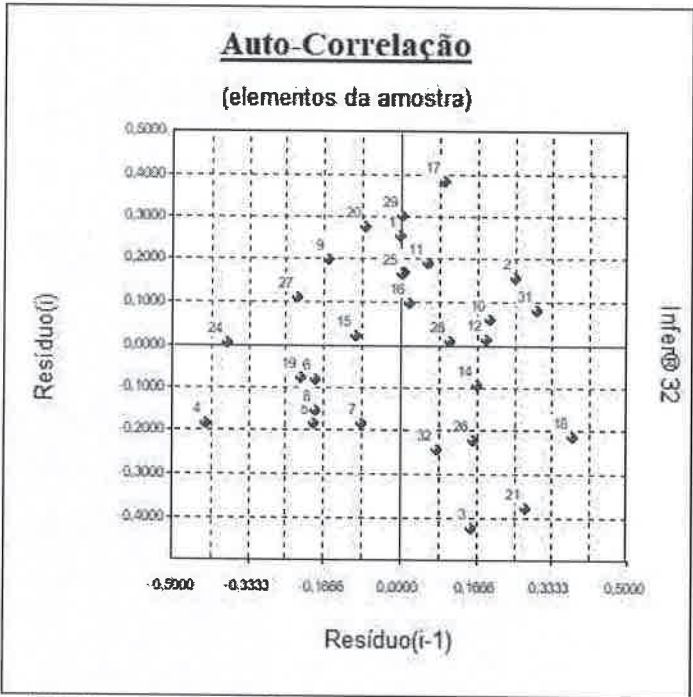
Gráfico de Auto-Correlação

*Lauda de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 68-78*



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

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



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

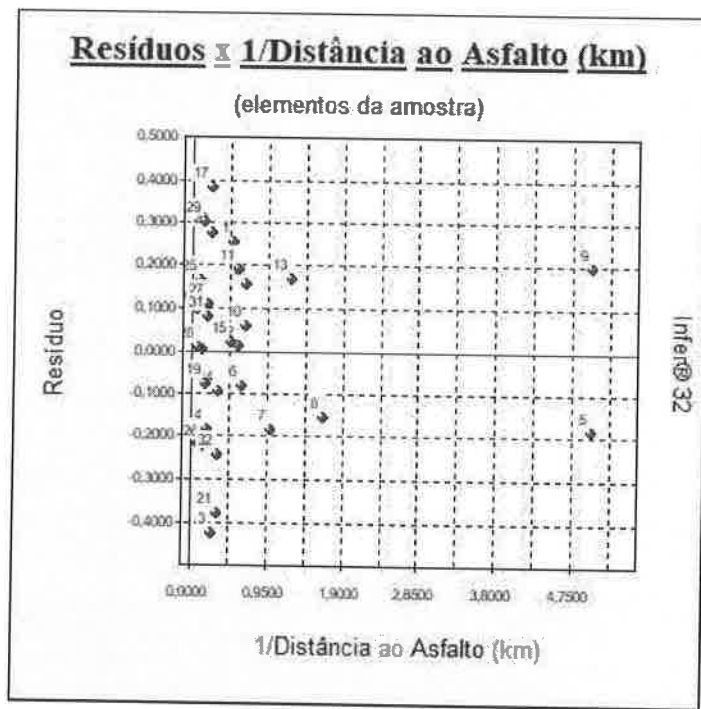
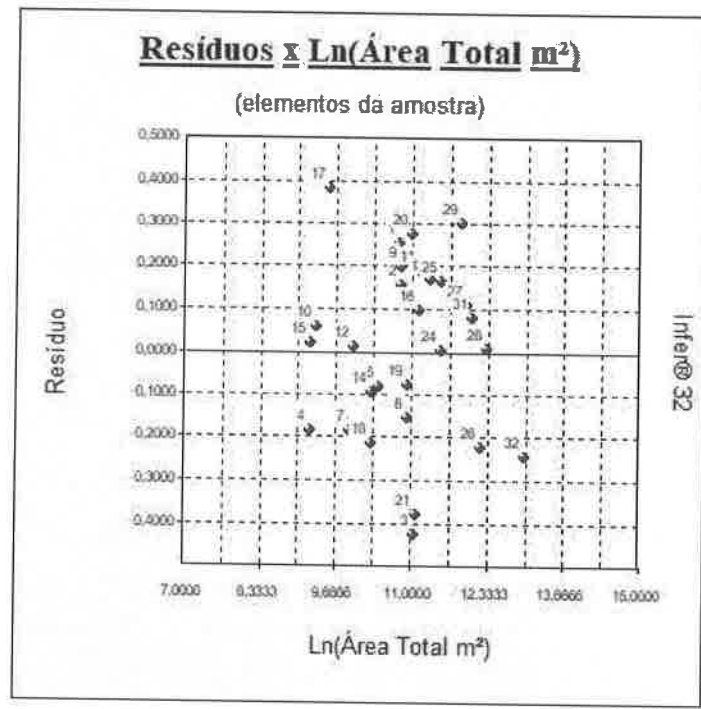
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



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

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





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

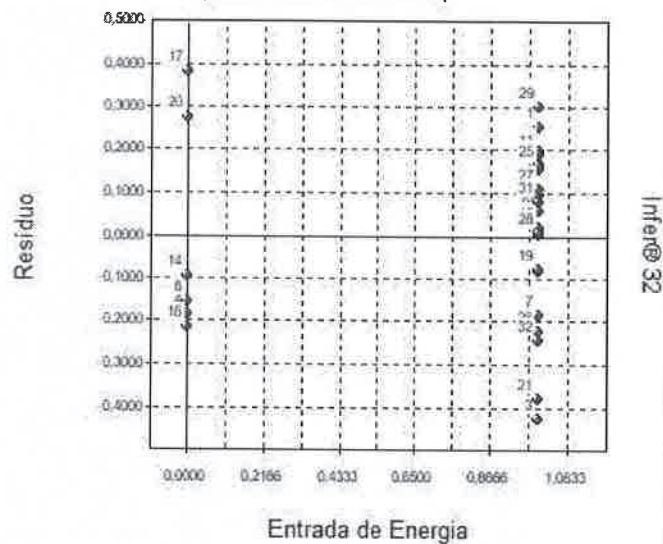
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

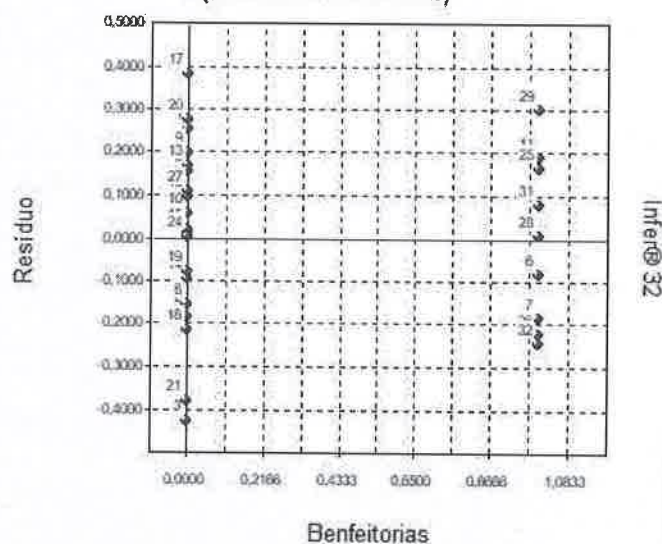
Resíduos x Entrada de Energia

(elementos da amostra)



Resíduos x Benfeitorias

(elementos da amostra)



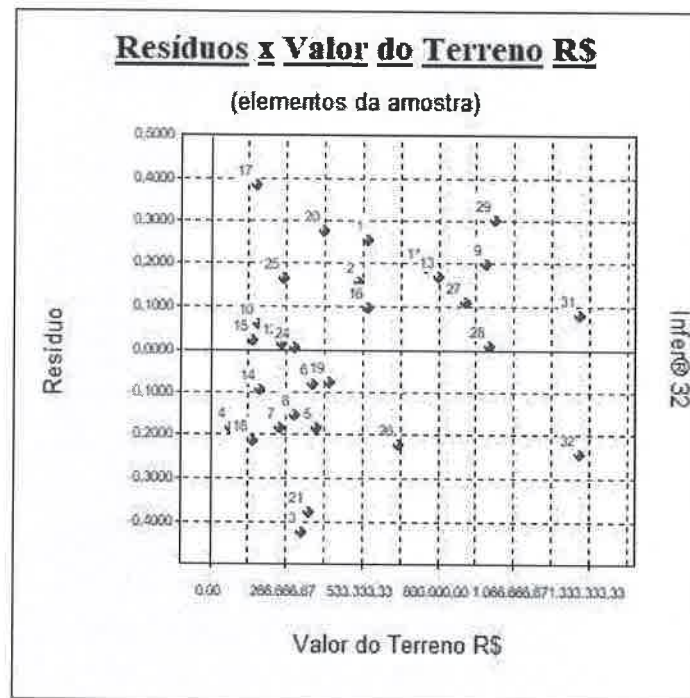
Resíduos x Variáveis Omitidas

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 71-78



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

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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	100.958,85
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto
Benfeitorias	Não	Sim	Não

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total m² = 100.958,85
- Distância ao Asfalto (km) = 4,00
- Entrada de Energia = Perto
- Benfeitorias = Não

Outras variáveis não usadas no modelo :

Laudo de Avaliação
 Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 72-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

• Valor do Terreno R\$ = ???

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Rural
= 6,68

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp(5,1859 - 0,3270 \times Ln([Área\ Total\ m^2]) + 0,13451 / [Distância\ ao\ Asfalto\ (km)] + 0,4466 \times [Entrada\ de\ Energia] + 0,15242 \times [Benfeitorias])$

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

Mínimo : 6,04

Máximo : 7,39

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para uma Área de $1,0095 \times 10^5$, teremos :

Valor de Mercado obtido = 674.042,58

Valor de Mercado mínimo = 609.314,08

Valor de Mercado máximo = 745.647,30

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	100.958,85	Dentro do intervalo
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00	Dentro do intervalo
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo
Benfeitorias	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Total m²	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Aprovada
Entrada de Energia	Aprovada
Benfeitorias	Aprovada

* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de -50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 73-78



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Total m²	14,22	4,16	6,68
Distância ao Asfalto (km)	12,65	6,51	6,68
Entrada de Energia	4,27	6,68	6,68
Benfeitorias	6,68	7,78	6,68

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total m²	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Dentro do intervalo	Aprovada
Entrada de Energia	Dentro do intervalo	Aprovada
Benfeitorias	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total m²	6,39	6,98	0,59	8,89
Distância ao Asfalto (km)	6,52	6,83	0,31	4,61
Entrada de Energia	6,47	6,89	0,42	6,27
Benfeitorias	6,39	6,98	0,59	8,77
E(Valor Unitário R\$/m²)	4,89	9,11	4,21	60,17
Valor Estimado	6,04	7,39	1,35	20,12

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

Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:

O $E(\text{Valor Unitário R\$/m}^2)$ possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Laudo de Avaliação

Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC - 74-78



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

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

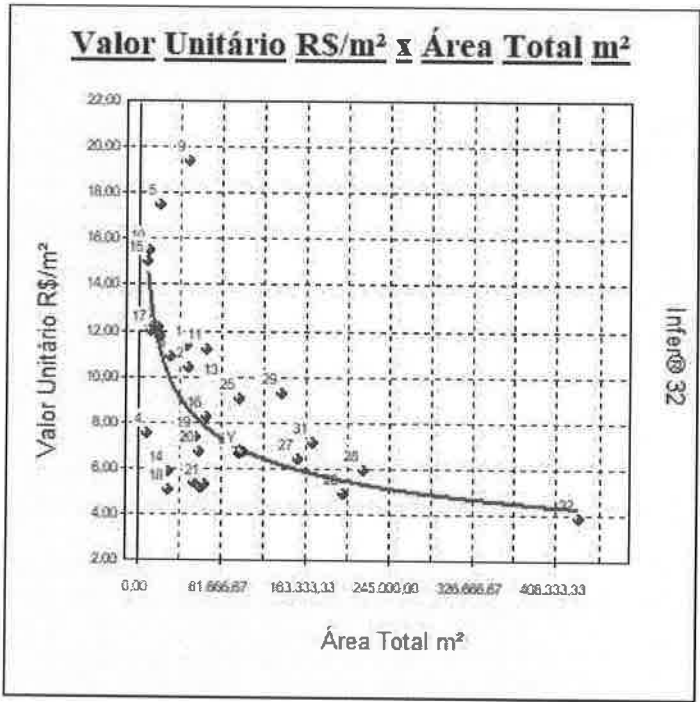
Variação da variável dependente (Valor Unitário R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	-2,1622x10 ⁻⁵	-0,3270%
Distância ao Asfalto (km)	-0,0561	-0,0336%
Entrada de Energia	2,9815	0,4466%
Benfeitorias	1,0175	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
 (**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

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



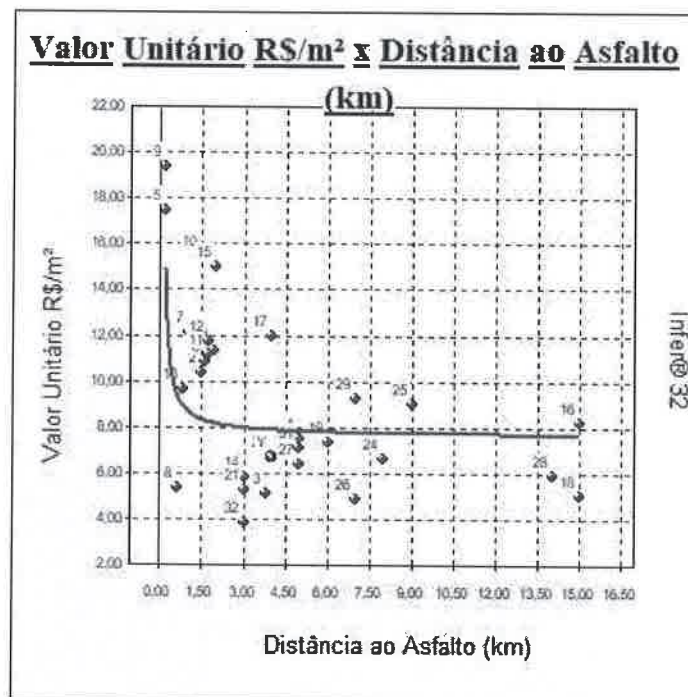


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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



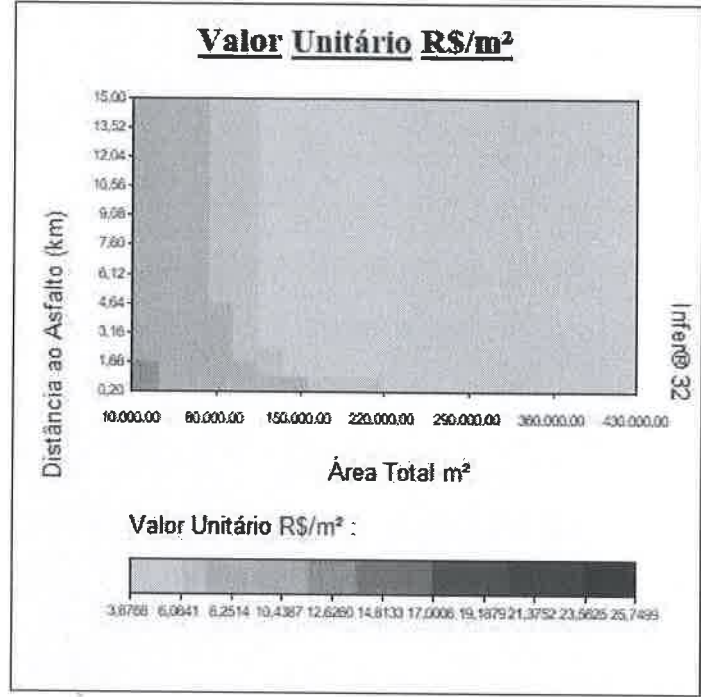
Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

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



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



Gráficos da Regressão (3D)

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

- Limites dos eixos dos gráficos :
- Valor Unitário R\$/m² : [3,8400 ; 19,4000]
 - Área Total m² : [10000,0000 ; 4,3000x10⁵]
 - Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
 - Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
 - Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]



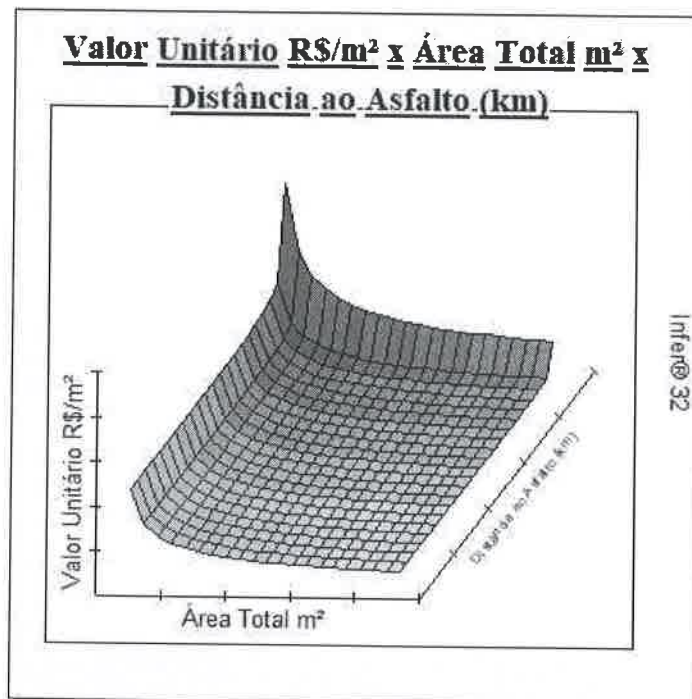
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743





CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22.467, datada de 26 de janeiro de 2010, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

BEL NUMBERTO SIQUEIRA DE AZEVEDO
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Fls. 154

Livro nº 2 - DV

Ano: 2010

Matrícula nº 22.467 (vinte e dois mil, quatrocentos e sessenta e sete) Data: 26 de janeiro de 2010.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado neste Município, no lugar Estiva, com a área superficial de 160.000,00m², com as seguintes metragens e confrontações: ao Norte, mede 683,20 metros e confronta com terras dos Proprietários Edi Vand de Sand e sua esposa; ao Sul, mede 801,41 metros e confronta com terras de Luiz Marcelino, neste lance a estrada geral do Inferninho passa ao meio; ao Leste, com a extensão de 429,06 metros confronta com terras de Francisco Vieira e com uma linha sinuosa da margem esquerda do Rio Velho do Inferninho, e ao Oeste numa extensão de 367,67 metros e confronta com o Canal do DNOS; Cadastrado no INCRA sob nº 950.106.681.733-6, e na Receita Federal sob NIF 6.936.371.4.

PROPRIETÁRIOS: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 127.629-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 082.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.821.889-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 593.494.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, São José, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: registro nº R.2-14.703, a fls. 82, do livro nº 2-CC, datado de 18 de fevereiro de 2003, deste Ofício.

A ESCRIVENTE:

R.1-22.467. Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. **TRANSMITENTES:** EDI VAND DE SAND, e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, anteriormente qualificados, representados por Guilherme Bentes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 148.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 786.611.984-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, nº 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Ailton José dos Santos, a fls. 205, do Livro nº 081-E, em 07/10/2010, e Subestabelecimento lavrado no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 50, do Livro nº 9.183, em 21/01/2010. **ADQUIRENTE:** OSX ESTALEIRO S.A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob nº 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bentes Jurema, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, a fls. 47, do Livro nº 9.183, em 21/01/2010. **TÍTULO DA TRANSMISSÃO:** compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Ailton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro nº 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro nº 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. **VALOR:** R\$ 912.000,00. **OBSERVAÇÃO:** da Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Área de Reserva Florestal Legal com 32.000,00m², correspondente a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula recai por compensação sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 18.069, a qual encontra-se inserida nas Áreas de Reservas Florestais Legais Averbadas sob n.ºs.: AV.5-18.069 (referente a 21.329,05m²) e AV.6-18.069 (referente a 10.670,95m²), a fls. 128, do Livro nº 2-CW, deste Ofício, conforme cita a Averbação nº AV.3-14.703, a fls. 82, do Livro nº 2-CC, deste Ofício; e que a Adquirente tem ciência da citada Área de Reserva Legal. Emolumentos: R\$ 554,66 Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. **PROTOCOLOS:** prenotados sob n.ºs.: 59.971 e 60.009, pags. 82 e 84, do livro nº 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.

A ESCRIVENTE:

R.2-22.467. Biguaçu, 18 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALEIROS S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, nº 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 535.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 9.183, fls. 65, Ato 50. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 82.951.351/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4600, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG nº 01118388257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 049.185.099-91, residente e domiciliado na

Continua



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF 002.560.610-76



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

22.467

154v.

Fls.

Rua Lauro Mendes, n.º 131, Pântano do Sul, Florianópolis, neste Estado, que exerce a função de Diretor de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração, designado conforme Ato n.º 086 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 184, sob n.º 00069, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado.

TÍTULO: permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabela Elza Fernandes de Alcântara e Faria. **VALOR:** R\$ 1.895.000,00, representado por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, situado neste Município, no distrito de Guaporanga, no lugar Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs.: 22.466, 18.068 e 18.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal citada nas Observações referidas no registro n.º R.1-22.467 supra. **Documentos mencionados na Escritura:** em nome da Transmissente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; em nome da Adquirente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Transmissente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de Isenção de ITBI n.º 599/89, de 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de Fiscalização: isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 61.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial: (Maurício Passaia).



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Passaro - CPF: 002.560.610-76



Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22.467.

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



O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, 12 de março de 2020.

Emolumentos:

01 Certidão Atualizada (1ª folha) - ISENTOR\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00

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



DADOS DO IMÓVEL Nº 03341

DADOS GERAIS

NOME: ED. MANCHESTER - 10ª ANDAR (SALAS 1001 E 1002) 111 MATRIZ CONTÁBIL: 1001E 1102C E 1102D)
INSCRIÇÃO RFB: SED/Feito-CESSÃO - SDE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:



LOCALIZAÇÃO

SDR: JOINVILLE
DELIMITAÇÃO: SEM DELIMITAÇÃO
ENDEREÇO:
RUA DO PRÍNCIPE, 330
(10 E 11 ANDARES)
CENTRO JOINVILLE - SC
CEP: 89201-000

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: ASFALTO

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 27036

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: JOINVILLE
ÁREA: 48,59
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13855 DE 27/11/2006
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 15/06/2007
CRI: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/07/2007

DADOS DA MATRÍCULA - 7933

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: JOINVILLE
ÁREA: 46,46
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13855 DE 27/11/2006
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 15/06/2007
CRI: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0.00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/07/2007

DADOS DA MATRÍCULA - 7934

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: JOINVILLE
ÁREA: 45,86
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13855 DE 27/11/2006
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 15/06/2007
CRI: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/07/2007

DADOS DA MATRÍCULA - 18915

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: JOINVILLE
ÁREA: 49,19
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13855 DE 27/11/2006
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 15/06/2007
CRI: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/07/2007

BENFEITORIAS

Sala 1001

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 327,39
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:



Sala 1002

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 350,37
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1101

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 330,24
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1102A

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 293,63
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1102B

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 42,18
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1102C

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 78,48
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

Sala 1102D

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 44,55
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

SALA COMERCIAL 1011

MATRÍCULA: 7933
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 435,00
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.430.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:



SALA COMERCIAL 1012

MATRÍCULA: 27036
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 455,00
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.485.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

SALA COMERCIAL 1111

MATRÍCULA: 7934
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 429,40
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.415.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

SALA COMERCIAL 1112

MATRÍCULA: 18915
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 460,60
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.500.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1001

UNIDADE OCUPACIONAL: IMA - INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE **NOME DA UNIDADE:** GERÊNCIA REGIONAL DE JOINVILLE

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: TERMO DE CESSÃO DE USO Nº TERMO 55/2007 DE 07/11/2007

DATA DE INÍCIO: 07/11/2007

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO

ÁREA OCUPADA: 319,00

TELEFONE:

E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1002

UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO

NOME DA UNIDADE: SALA 1002

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 0000 DE 08/07/2020

DATA DE INÍCIO: 08/07/2020

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA

ÁREA OCUPADA: 350,00

TELEFONE:

E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONOMICO SUSTENTEL

BENFEITORIA: Sala 1101

UNIDADE OCUPACIONAL: SINE

NOME DA UNIDADE: SINE JOINVILLE

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 588/2019 DE 27/11/2019

DATA DE INÍCIO: 27/11/2019

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: PORTARIA

ÁREA OCUPADA: 460,00

TELEFONE:

E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1102A

UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO

NOME DA UNIDADE: SALA 1102A

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 0000 DE 08/07/2020

DATA DE INÍCIO: 08/07/2020

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA

ÁREA OCUPADA: 293,00

TELEFONE:

E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1102B

UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO

NOME DA UNIDADE: SALA 1102B

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 0000 DE 01/01/2019

DATA DE INÍCIO: 01/01/2019

DATA DE VENCIMENTO:

FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA

ÁREA OCUPADA: 42,00



TELEFONE:

E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1102C
UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 0000 DE 08/07/2020
DATA DE INÍCIO: 08/07/2020
FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SALA 1102C
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 78,00
E-MAIL:

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: Sala 1102D
UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: IMÓVEL DESOCUPADO Nº 000 DE 01/01/2019
DATA DE INÍCIO: 01/01/2019
FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SALA 1102D
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 44,00
E-MAIL:

FATMA

BENFEITORIA: SALA COMERCIAL 1012
UNIDADE OCUPACIONAL: ADMINISTRAÇÃO CENTRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 00 DE 31/12/1969
DATA DE INÍCIO: 31/12/1969
FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: FATMA
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 330,00
E-MAIL:

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 5.830.000,00
VALOR DO TERRENO: 0,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 5.830.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
AUTOR: ALZENI APARECIDA SCHROH
INFORMAÇÃO: CONFORME PORTARIA 182 DE 08/05/2015, TRANSFERE PARA A SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE JOINVILLE A ADMINISTRAÇÃO DE PARTE DO 11º ANDAR NO ED. M. CORRESPONDENTE A ÁREA DE 222,77.
DATA: 15/05/2015

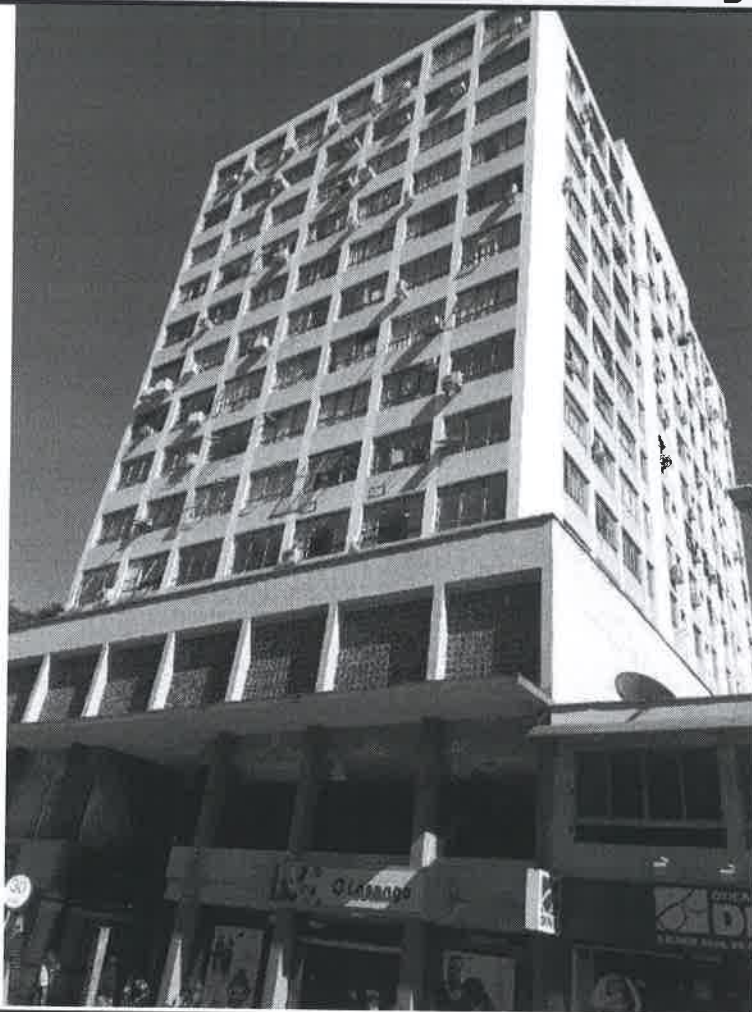
TIPO: ALTERAÇÃO
AUTOR: BRUNO LUIZ NAGEL
INFORMAÇÃO: FATMA: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1320244002320113 JUCESC: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1320244002320115 P.G.E.: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1320244002320114
DATA: 21/01/2015



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Laudo de Avaliação



SIGEP: 3341 – Sala 1002

Imóvel: Sala Comercial com área total de 455,00 m² no 10º pavimento do Edifício Manchester.

Matrícula(s): 27.036 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

Endereço: Rua do Príncipe, 330 – bairro Centro - Joinville/SC.

Interessado: Estado de Santa Catarina.

Objetivo: Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela

Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Valor Adotado: R\$ 1.485.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

23 de junho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

27 de maio de 2020.

OBJETO:

Sala comercial nº 1002 – Ed. Manchester.

FINALIDADE:

Determinação do Valor Patrimonial.

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653.

LOCALIZAÇÃO:

Rua do Príncipe, 330 – bairro Centro - Joinville/SC.

ÁREAS:

- Terreno: 1.250,74 m²
- Sala: 455,00 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula nº 27.036 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

MERCADO:

- O mercado imobiliário no estado encontrava-se em recuperação desde 2019, mas teve queda considerável após o decreto de Pandemia de COVID-19 no mês de março de 2020.

**AVALIAÇÃO DE
MERCADO:**

Mínimo: R\$1.290.120,65.

Adotado: R\$1.485.000,00.

Máximo: R\$1.712.574,50.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, Gerência de Bens Imóveis da Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor patrimonial* do imóvel objeto do laudo.

A NBR-14.653-4/2002 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.9.1:

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

4. FINALIDADE

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: Sala comercial, com área total de 455,00m² no 10º pavimento do Edifício Manchester, sito à Rua do Príncipe, nº 330, bairro Centro, município de Joinville/SC. O imóvel está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 3341.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano do município de Joinville, na região central da cidade, em rua predominantemente comercial que conta com pavimentação, água tratada, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- a) Matrícula nº 27.036 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC, atualizada em 07/04/2020;
- b) Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 83503/2020 referente ao imóvel, emitida em 24/06/2020.
- c) Vistoria realizada na sala, na data de 27 de maio de 2020. O imóvel foi desocupado pela Vigilância Sanitária no mês de março;
- d) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- e) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- f) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel.
- c) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- d) O imóvel, objeto desse laudo, foi adquirido em 14 de maio de 2007 da **Associação Comercial e Industrial de Joinville**, em favor do **Estado de Santa Catarina** conforme Escritura Pública de Compra e Venda registrada às fls. 045 do livro 562 do 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Joinville, por R\$261.625,00, de um valor total de R\$1.023.000,00 que abrange outras 03 matrículas (7933, 7934 e 18915) neste mesmo edifício;
- e) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

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

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

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis pesquisados, e o total de 40 (quarenta) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados no entorno da região central da cidade de Blumenau. Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



8.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de três variáveis independentes (Área, Padrão de Acabamento e Distância ao Centro), sendo a variável dependente o Preço Unitário. Foram realizados testes com outras variáveis também, como: vagas de garagem, número de banheiros, estado de conservação e esquina. Contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade, e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Segue abaixo, as variáveis escolhidas para a presente avaliação:

Variável Dependente:

Preço Unitário: Foi utilizado, como variável dependente, o preço por metro quadrado do imóvel.

Variáveis Independentes:

- a) **Área** – variável numérica que representa a área total da sala comercial em m²;
- b) **Padrão de Acabamento** – variável de código alocado, que indica a qualidade do acabamento do imóvel, sendo: Alto = 3; Normal = 2; Baixo = 1;
- c) **Distância Centro** – variável numérica que define a distância, em metros, de cada elemento amostral ao ponto indicado no *software Google Maps* como "Centro – Joinville/SC".

8.2. ANÁLISE DO MODELO

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

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}]).$$



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,175	$3,986 \times 10^{-2}$	-0,228	-0,123
Padrão de Acabamento	b2 = 0,505	$4,237 \times 10^{-2}$	0,450	0,560
Distância Centro	b3 = 47,768	30,528	7,913	87,623

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

8.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9007$ significa uma correlação fortíssima entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,8112$ significa que 81,12% da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está de acordo com os parâmetros normativos.

8.2.3. Análise da Variância

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada.

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma significância de $F = 4,1 \times 10^{-11}\%$, aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a hipótese da existência da regressão, e o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau II.

8.2.4. Significância dos Regressores

Ao rejeitar ou não uma hipótese, pode-se cometer erros. Essa probabilidade de erro denomina-se nível de significância. Quanto maior o valor da significância maior será a probabilidade do erro ocorrer. No caso de avaliação de imóveis a intenção quando é formulada a hipótese que uma

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



variável qualquer tenha influencia sobre o valor, é de mostrar que existe grande probabilidade de estar correto, por isso é necessário um nível de significância bastante reduzido. No modelo em questão obteve-se o seguinte quadro para a significância dos regressores:

Teste bicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3055$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,457	$7,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	12,01	$3,7 \times 10^{-12}\%$	Sim
Distância Centro	b3	1,569	13%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Teste unicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8517$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,414	$4,4 \times 10^{-3}\%$
Padrão de Acabamento	b2	11,93	$2,3 \times 10^{-12}\%$
Distância Centro	b3	1,565	6,3%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

8.2.5. Verificação de autocorrelação

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas.

Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, pode-se descartar a existência de autocorrelação.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

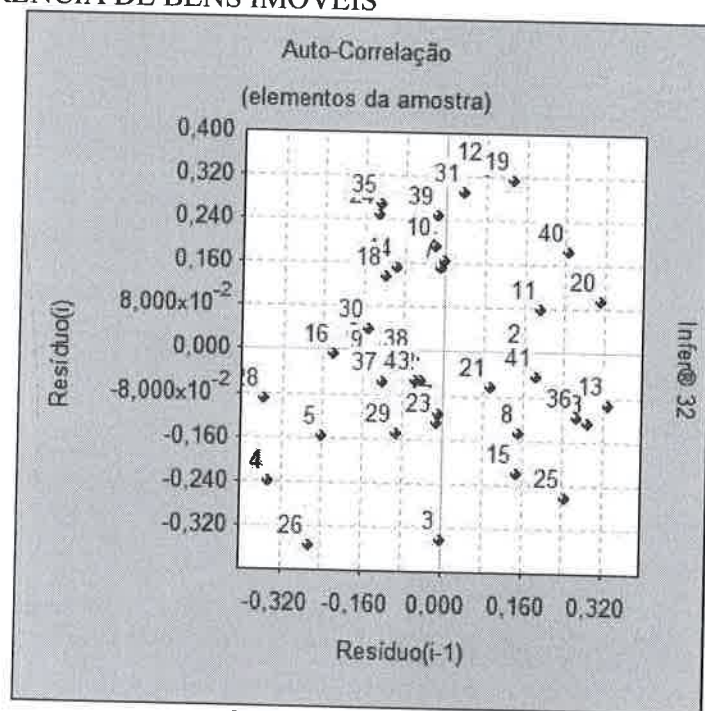


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

8.2.6. Distribuição dos resíduos normalizados

A análise dos resíduos pode ser verificada comparando-se as frequências acumuladas dos resíduos padronizados observados na amostra, com as porcentagens esperadas para uma distribuição normal. Os valores abaixo foram obtidos do presente modelo de regressão e estão de acordo com as prescrições normativas:

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

8.2.7. Homocedasticidade

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

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

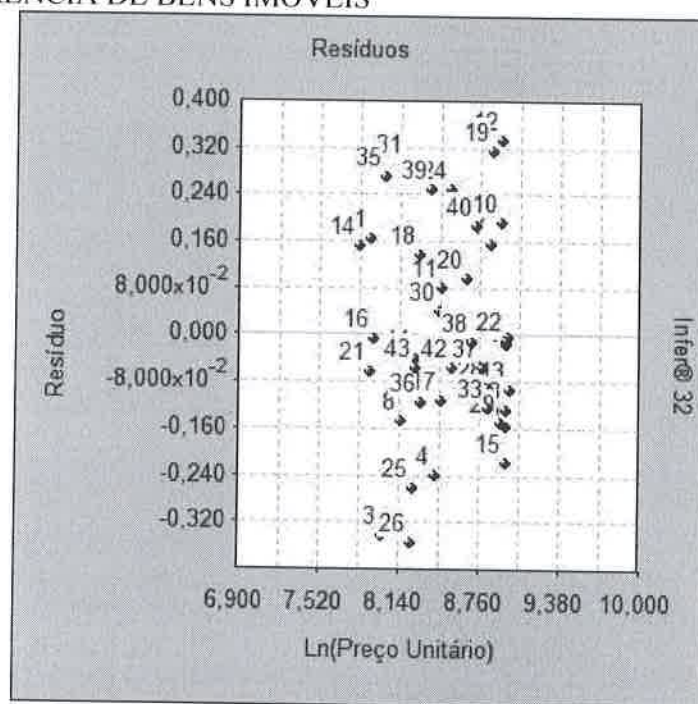


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

8.2.8. Linearidade

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

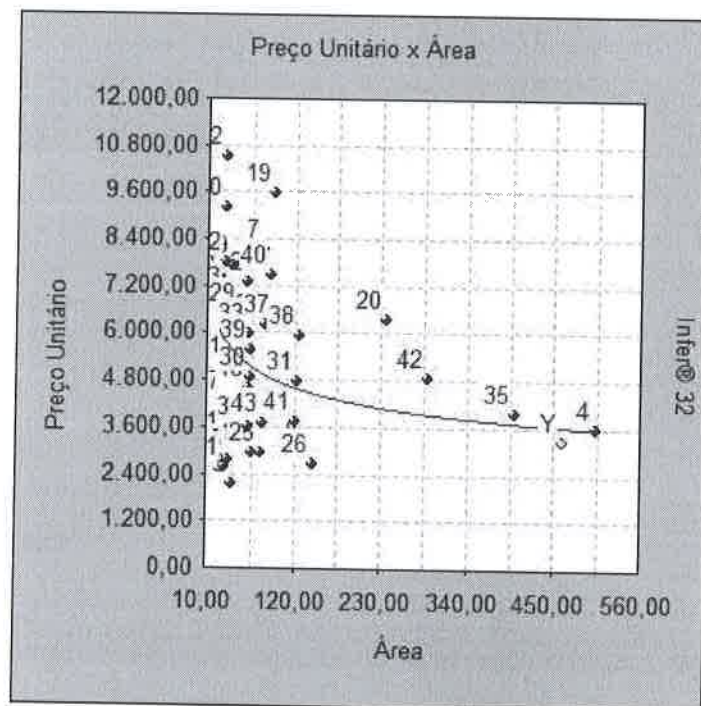


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Área

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

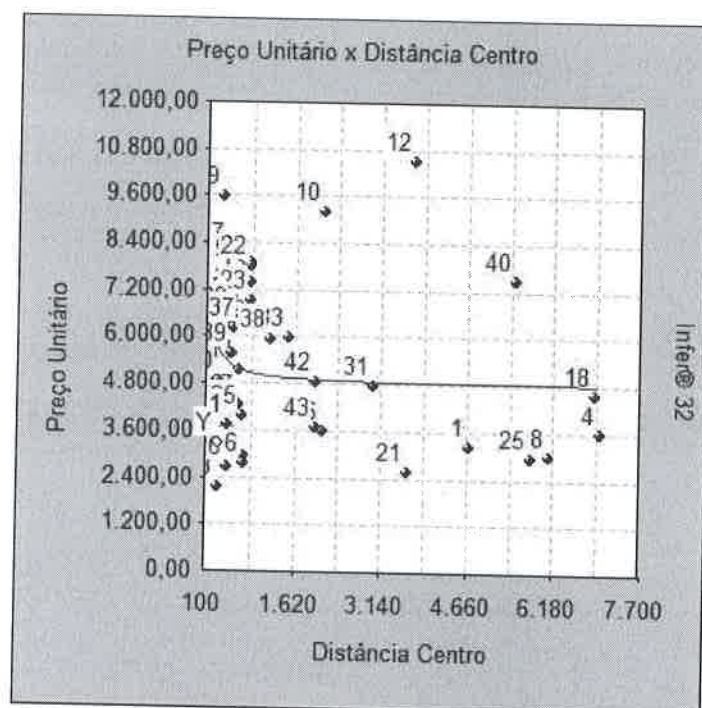


Gráfico 4- Análise da Linearidade: Preço Unitário x Distância ao Centro

8.2.9. Intervalo de Confiança

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

Para uma sala comercial com área de **455,00m²**, com padrão de acabamento **normal** e distância ao centro de **300 metros**, o intervalo de confiança do preço unitário apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$ 2.835,43

Estimado: R\$ 3.266,84

Máximo: R\$ 3.763,90

8.2.10. Cálculo do valor de mercado do imóvel

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área total da sala de 455,00 m² pelo preço unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (3.266,84 R\$/m²).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Assim temos:

$$V = P_u \times A$$

Onde:

V – valor do imóvel, em R\$;

P_u – Preço Unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

A – Área total da sala, em m²;

$$V = 3.266,84 \text{ R\$/m}^2 \times 455,00 \text{ m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.486.412,20$$

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor Adotado para o Apartamento = R\$ 1.485.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

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

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

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se nas tabelas 5 e 6, a seguir:



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Tabela 5 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					14
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 1,2,3,4,5,6		GRAU II

Tabela 6 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 28,14% em torno do valor central da estimativa, enquadrada no Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011, mostrada a seguir.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 2.835,43;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 3.763,90;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 3.299,67.

$$\text{Logo: Ampl. IC / V central} = \frac{(3.757,66 - 2.827,94)}{3.299,67} \times 100 = 28,14\%$$

Tabela 7 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança em torno do valor central da estimativa é menor que 30%, foi atingido Grau III de Precisão na estimativa de valor.

Florianópolis, junho de 2020.

Eng.º Leonardo Henriques Maciel

Engenheiro Civil - CREA/SC 103.325-7

Mat. 02-657.797-0

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Fachada Frontal do Edifício.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Foto 2 – Acesso à Sala 1002.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

ANEXO II – Tabela de Elementos Amostrais



PESQUISA DE MERCADO - 08/06/2020 - Joinville/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO EM JOINVILLE - SC												
Elemento	Fonte de Informação	Imagem	Descrição	tipo	Valor	Área Privativa	Garagem	Refraco	Estado de Conservação	PADJÃO de Acab.	Deficiência ao Chumbo (m²)	Preço Unitário
1	Marcos Comercial Imob. - (47) 9066 1755		Sala Comercial - Rua Maria Celeste, 553 - Nova Descalva	Sala Comercial	R\$ 96.000,00	29,73	0	1	Regular	1	4700	3.229,86
2	Artur de Moraes - (47) 3433 1095		Sala Comercial - Rua Dunstons, 64 - América	Sala Comercial	R\$ 420.000,00	99,12	0	3	Bom	3	1000	1.371,34
3	Capital Imob. - (47) 9960 9022		Sala Comercial - Rua Carlos de Carvalho, 357 - Vila Nova	Sala Comercial	R\$ 85.000,00	39,65	0	1	Regular	1	3000	2.142,76
4	Pedro Jacques Ogilvy - (47) 3425 6665		Comércio Mixto - Rua Maria Celeste, 553 - Nova Descalva	Comércio Mixto	R\$ 1.800.000,00	501,11	3	6	Bom	3	7000	3.897,83
5	Sala 1 Imob. - (47) 3043 9065		Sala Comercial - Rua Henrique Mayer, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 275.000,00	41,00	0	1	Bom	3	450	6.107,22
6	R & C Soluções Imob. - (47) 9923 9223		Sala Comercial - Rua Expedito de Almeida, 550 - Alencastro	Sala Comercial	R\$ 228.430,00	29,08	0	1	Bom	3	810	7.893,79
7	Quarta Imob. - (47) 3432 2000		Sala Comercial - Rua Henrique Mayer, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 850.000,00	88,00	2	2	Bom	3	150	8.126,66
8	Walter Roberto Sales - (41) 3260 6020		Edificação mista - Bairro São Marcos	Comércio Misto	R\$ 289.900,00	133,00	7	2	Regular	2	6100	3.006,77
9	COMERCIO DE MOBILIARIAS ERI - (47) 3425 5300		Sala Comercial - Rua Dunstons, 64 - América	Sala Comercial	R\$ 200.000,00	38,00	0	1	Bom	3	200	7.692,31
10	DIOGO CARL OZ - (47) 3029 3029		Sala Comercial - Rua Maria Celeste, 553 - Nova Descalva	Sala Comercial	R\$ 284.000,00	51,00	1	1	Bom	3	2100	9.196,22

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

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



21	CONDOMÍNIO RACOLPANO E ROLU 189-1471/028-0331	Imóvel residencial, tipo apartamento, com quarto, banheiro, cozinha, sala, varanda, etc.	Sala Comercial - Gleba	Sala Comercial	R\$ 25.000,00	31,30	0	1	João	1	3000	8	2.858,01	
22	Sala Comercial 189-1471/028-0331	Imóvel comercial, tipo sala, com banheiro, cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Rua Fagnola Alameda	Sala Comercial	R\$ 224.000,00	28,00	1	1	João	3	800	5	7.990,00	
23	ARMAZÉM 1718-1471/028- 4400	Imóvel comercial, tipo armazém, com cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Rua Fagnola Alameda	Sala Comercial	R\$ 300.000,00	20,00	1	1	João	3	800	5	8.528,34	
24	POA Comercial e Armazenagem 1508-1471/028-2528	Imóvel comercial, tipo armazém, com cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Rua Berta e Centro	Sala Comercial	R\$ 200.000,00	40,00	1	1	Regina	3	200	5	6.000,00	
25	Armazenagem 189-1471/028-2818	Imóvel comercial, tipo armazém, com cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Rua Afonso Vargas 505 - Pampulha	Sala Comercial	R\$ 225.000,00	70,00	0	1	João	2	500	5	3.900,63	
26	Imóvel Comercial 1718-1471/028- 7000	Imóvel comercial, tipo armazém, com cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Avenida Juvêncio Ribeiro, 610 - Centro	Sala Comercial	R\$ 365.000,00	140,00	4	2	Regina	2	400	5	2.815,17	
27	BOMESTO IMPERFECTO 1718-1471/028- 0724	Imóvel comercial, tipo armazém, com cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Rua Nova de Belo, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 120.000,00	41,00	0	1	João	3	300	5	2.926,85	
28	GRANDE COMERCIAL 1718-1471/028- 1324-1325-1471- 1423-1424	Imóvel comercial, tipo armazém, com cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Rua Alexandre Dória, 120 - Centro	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	82,00	1	1	João	3	500	1	6.219,51	
29	Armazenagem 189-1471/028- 3027-3277	Imóvel comercial, tipo armazém, com cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Rua Fagnola Alameda	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	40,17	1	2	João	3	500	1	8.667,38	
30	Imóvel Comercial 1718-1471/028- 3422-3505	Imóvel comercial, tipo armazém, com cozinha, sala, etc.	Sala Comercial - Rua Berta e Centro	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	63,85	0	1	Regina	2	200	5	4.667,84	

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

ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

[illegible]

840



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



ANEXO III- MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data de realização: 23 de junho de 2020.
 Eng. Responsável: Leonardo H. Maciel

Amostra

Nº Am.	«Descrição»	«Valor Total»
1	Sala Comercial - Rua Minas Gerais, 650 - Nova Brasília	96.000,00
2	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	430.000,00
3	Sala Comercial - Rua Quinze de Novembro, 357 - Vila Nova	85.000,00
4	Conjunto Misto (Comercial/Residencial) - Rua Iriú, 3499 - Iriú	1.800.000,00
5	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	275.000,00
6	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	228.630,00
7	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	650.000,00
8	Edificação mista - Bairro São Marcos	399.900,00
9	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	300.000,00
10	Sala Comercial - Rua Max Colin, 1917 - Centro	284.900,00
11	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 260 - Saguacú	170.000,00
12	Sala Comercial - Rua Presidente Prudente de Moraes, 673 - Santo Antônio	315.498,00
13	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	185.000,00
14	Sala Comercial - Rua Abdon Batista, 744 - Centro	190.000,00
15	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	190.000,00
16	Sala Comercial - Rua Doutor Marinho Lobo, 113 - Centro	100.000,00
17	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 260 - Saguacú	140.000,00
18	Sala Comercial - Rua Colombo - Petrópolis	275.000,00
19	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 184 - Centro	891.000,00
20	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	1.500.000,00
21	Sala Comercial - Glória	80.000,00
22	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	234.000,00
23	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	206.880,00
24	Sala Comercial - Rua Mário Lobo, 61 - Centro	260.000,00
25	Sala Comercial - Rua Alfredo Wagner, 595 - Petrópolis	225.000,00
26	Sala Comercial - Avenida Juscelino Kubitschek, 410 - Centro	385.000,00
28	Sala Comercial - Rua Alexandre Döhler, 129 - Centro	510.000,00
29	Sala Comercial - Rua Blumenau, América	318.000,00
30	Sala Comercial - Rua Mário Lobo, 61 - Centro	310.000,00
31	Sala Comercial - Avenida Marquês de Olinda, Santo Antônio	590.000,00
33	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 1113 - Saguacú	360.000,00
35	Sala Comercial - Rua Abdon Batista, 121 - Centro	1.600.000,00
36	Sala Comercial - Rua Doutor João Colin, 2008 - América	220.000,00
37	Salas Comerciais - Rua Dona Francisca, 260 - Centro	580.000,00
38	Sala Comercial - Rua Visconde de Taunay - Atiradores	750.000,00
39	Sala Comercial - Rua Três de Maio, 100 - Centro	350.000,00
40	Sala Comercial Auri Plaza Garten - Av. Rolf Wiest, Bom Retiro	665.000,00
41	Sala Comercial - Av. Juscelino Kubitschek, 410 - Centro	450.000,00
42	Sala Comercial, andar inteiro - Rua Evaristo da Veiga, 156 - Glória	1.400.000,00
43	Sala Comercial - Bairro América	290.000,00



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Nº Am.	Área	«Garagem»	«Banheiros»	«Estado de Conservação»	Padrão de Acabamento
1	29,73	0	1	Regular	Baixo
2	59,12	0	1	Novo	Alto
3	39,65	0	1	Regular	Baixo
4	501,11	3	6	Novo	Alto
5	41,00	0	1	Novo	Alto
6	29,00	0	1	Novo	Alto
7	80,00	2	2	Novo	Alto
8	133,00	7	2	Regular	Normal
9	39,00	0	1	Novo	Alto
10	31,00	1	1	Novo	Alto
11	33,00	1	1	Regular	Normal
12	30,00	1	1	Novo	Alto
13	25,00	0	1	Novo	Alto
14	64,78	0	1	Regular	Baixo
15	30,00	1	1	Novo	Alto
16	36,00	0	1	Regular	Baixo
17	33,00	1	1	Regular	Normal
18	60,00	3	1	Regular	Normal
19	93,00	0	1	Novo	Alto
20	236,50	2	2	Novo	Alto
21	31,30	0	1	Ruim	Baixo
22	30,00	1	1	Novo	Alto
23	29,86	1	1	Novo	Alto
24	40,00	1	1	Regular	Normal
25	76,00	0	1	Novo	Normal
26	145,00	4	2	Regular	Normal
28	82,00	1	1	Novo	Alto
29	49,17	1	2	Novo	Alto
30	63,95	0	1	Regular	Normal
31	124,00	4	1	Novo	Normal
33	60,00	1	2	Regular	Alto
35	401,00	4	3	Regular	Normal
36	61,00	1	2	Regular	Normal
37	93,57	3	3	Regular	Alto
38	126,37	1	1	Novo	Alto
39	63,00	0	1	Regular	Normal
40	89,00	2	1	Regular	Alto
41	120,00	0	3	Regular	Normal
42	289,00	6	4	Novo	Alto
43	79,00	1	2	Regular	Normal

Nº Am.	Distância Centro	«Esquina»	Preço Unitário
1	4.700	0	3.229,06
2	500	1	7.273,34
3	300	0	2.143,76
4	7.000	0	3.592,03
5	450	0	6.707,32
6	850	0	7.883,79
7	450	0	8.125,00
8	6.100	1	3.006,77
9	500	1	7.692,31
10	2.100	0	9.190,32

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



11	650	1	5.151,52
12	3.700	0	10.516,60
13	850	0	7.400,00
14	750	1	2.933,00
15	850	0	6.333,33
16	750	1	2.777,78
17	650	1	4.242,42
18	6.900	0	4.583,33
19	350	0	9.580,65
20	450	0	6.342,49
21	3.600	0	2.555,91
22	850	0	7.800,00
23	850	0	6.928,33
24	280	0	6.500,00
25	5.800	0	2.960,53
26	450	0	2.655,17
28	550	1	6.219,51
29	500	1	6.467,36
30	280	0	4.847,54
31	3.000	0	4.758,06
33	1.500	0	6.000,00
35	700	0	3.990,02
36	2.100	0	3.606,56
37	650	1	6.198,57
38	1.200	0	5.934,95
39	500	0	5.555,56
40	5.500	0	7.471,91
41	450	0	3.750,00
42	2.000	0	4.844,29
43	2.000	0	3.670,89

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9007	0,7955	51,5700	3 em 3	0	Sim
2	0,8985	0,7912	50,2689	3 em 3	0	Sim
3	0,8978	0,7898	49,8425	2 em 3	0	Sim
4	0,8949	0,7843	48,2813	2 em 3	1	Sim
5	0,8939	0,7823	47,7245	3 em 3	1	Sim
6	0,8936	0,7818	47,5817	2 em 3	1	Sim
7	0,8935	0,7875	73,2629	2 em 2	1	Sim
8	0,8933	0,7812	47,4118	2 em 3	1	Sim
9	0,8928	0,7802	47,1523	2 em 3	1	Sim
10	0,8928	0,7801	47,1228	2 em 3	2	Sim
11	0,8913	0,7773	46,3653	3 em 3	1	Sim
12	0,8906	0,7759	45,9981	2 em 3	2	Sim
13	0,8903	0,7814	70,7202	2 em 2	0	Sim
14	0,8897	0,7742	45,5651	2 em 3	2	Sim
15	0,8891	0,7730	45,2797	2 em 3	2	Sim
16	0,8882	0,7712	44,8238	3 em 3	0	Sim
17	0,8880	0,7771	68,9671	2 em 2	2	Sim

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



18	0,8870	0,7690	44,2818	3 em 3	0	Sim
19	0,8870	0,7690	44,2697	3 em 3	1	Sim
20	0,8857	0,7729	67,3498	2 em 2	3	Sim
21	0,8849	0,7650	43,3183	3 em 3	2	Sim
22	0,8844	0,7640	43,0839	3 em 3	2	Sim
23	0,8836	0,7626	42,7495	3 em 3	2	Sim
24	0,8836	0,7625	42,7453	2 em 3	2	Sim
25	0,8828	0,7610	42,3859	3 em 3	2	Sim
26	0,8825	0,7603	42,2304	2 em 3	2	Sim
27	0,8824	0,7602	42,2044	3 em 3	2	Sim
28	0,8816	0,7587	41,8707	2 em 3	2	Sim
29	0,8815	0,7585	41,8269	2 em 3	3	Sim
30	0,8815	0,7584	41,8045	2 em 3	2	Sim
31	0,8813	0,7582	41,7580	2 em 3	2	Sim
32	0,8807	0,7569	41,4706	2 em 3	2	Sim
33	0,8806	0,7568	41,4534	2 em 3	2	Sim
34	0,8804	0,7563	41,3430	2 em 3	1	Sim
35	0,8802	0,7560	41,2786	2 em 3	2	Sim
36	0,8802	0,7560	41,2686	2 em 3	2	Sim
37	0,8800	0,7556	41,1945	2 em 3	2	Sim
38	0,8798	0,7618	63,3761	2 em 2	2	Sim
39	0,8796	0,7614	63,2254	2 em 2	2	Sim
40	0,8783	0,7524	40,4986	3 em 3	2	Sim
41	0,8773	0,7572	61,8010	2 em 2	3	Sim
42	0,8771	0,7568	61,6682	2 em 2	2	Sim
43	0,8767	0,7560	61,4257	2 em 2	2	Sim
44	0,8765	0,7557	61,3048	2 em 2	1	Sim
45	0,8762	0,7551	61,1346	2 em 2	1	Sim
46	0,8758	0,7476	39,5111	3 em 3	1	Sim
47	0,8746	0,7453	39,0351	2 em 3	2	Sim
48	0,8740	0,7441	38,8052	2 em 3	2	Sim
49	0,8736	0,7434	38,6676	2 em 3	2	Sim
50	0,8733	0,7429	38,5612	3 em 3	2	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	3.266,84	2.835,43	3.763,90
2	Não há	3.156,14	2.762,41	3.605,98
3	Não há	3.106,93	2.733,38	3.531,53
4	Não há	2.848,47	2.363,14	3.433,48
5	Não há	3.359,13	2.904,37	3.885,08
6	Não há	2.771,10	2.315,86	3.315,82
7	Não há	2.946,08	2.627,41	3.303,40
8	Não há	2.742,75	2.301,44	3.268,67
9	Não há	3.270,63	2.856,01	3.745,44
10	Não há	3.231,99	2.839,12	3.679,22
11	Não há	3.921,71	3.501,98	4.391,74
12	Não há	3.331,41	3.034,41	3.692,86
13	Não há	2.584,86	2.210,60	3.022,50
14	Não há	3.344,20	3.031,42	3.728,95
15	Não há	3.369,46	3.029,08	3.796,03
16	Não há	3.757,30	3.396,93	4.155,91
17	Não há	3.056,96	2.721,85	3.433,32
18	Não há	3.676,16	3.349,06	4.035,21

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



19	Não há	4.082,89	3.641,87	4.577,31
20	Não há	3.197,85	2.949,65	3.491,67
21	Não há	3.929,77	3.553,83	4.345,48
22	Não há	3.851,44	3.511,88	4.223,82
23	Não há	3.736,26	3.467,01	4.050,86
24	Não há	3.123,90	2.772,33	3.577,59
25	Não há	3.778,49	3.479,16	4.134,19
26	Não há	3.116,51	2.756,71	3.584,32
27	Não há	3.845,99	3.494,54	4.276,03
28	Não há	3.250,18	2.954,29	3.611,94
29	Não há	3.114,04	2.737,50	3.610,69
30	Não há	3.311,87	2.971,68	3.740,02
31	Não há	3.271,02	2.959,34	3.656,08
32	Não há	2.913,53	2.426,43	3.498,42
33	Não há	3.014,04	2.678,77	3.445,24
34	Não há	2.971,65	2.438,79	3.620,94
35	Não há	3.019,51	2.675,30	3.465,39
36	Não há	2.924,62	2.422,91	3.530,22
37	Não há	3.038,33	2.675,41	3.515,16
38	Não há	3.490,30	3.215,04	3.789,13
39	Não há	2.983,16	2.691,16	3.346,22
40	Não há	2.985,94	2.180,86	3.791,03
41	Não há	2.892,54	2.612,78	3.239,39
42	Não há	3.125,43	2.878,07	3.419,31
43	Não há	2.725,65	2.313,83	3.210,76
44	Não há	3.651,73	3.365,86	3.961,87
45	Não há	3.581,16	3.360,65	3.832,63
46	Não há	3.470,56	3.135,50	3.885,79
47	Não há	2.747,39	1.987,10	3.507,68
48	Não há	3.473,62	3.121,14	3.915,86
49	Não há	2.662,02	1.930,98	3.393,06
50	Não há	3.606,58	3.340,61	3.918,56

MODELOS

- (1) : $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
 (2): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
 (3): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
 (4): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
 (5): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
 (6): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
 (7): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
 (8): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
 (9): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
 (10): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
 (11): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
 (12): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
 (13): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
 (14): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



- (15): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(16): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(17): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(18): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(19): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(20): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(21): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(22): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(23): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(24): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(25): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(26): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(27): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(28): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(29): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(30): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(31): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(32): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(33): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(34): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(35): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(36): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(37): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(38): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(39): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(40): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(41): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(42): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(43): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(44): $\ln([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(45): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \ln([\text{Padrão de Acabamento}])$
(46): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(47): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(48): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância Centro}])$
(49): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(50): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$

Observações:

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

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Preço Unitário

Variáveis Independentes:

- Descrição (variável não utilizada no modelo)
- Valor Total (variável não utilizada no modelo)
- Área
- Garagem (variável não utilizada no modelo)
- Banheiros (variável não utilizada no modelo)
- Estado de Conservação (variável não utilizada no modelo)
- Padrão de Acabamento
- Distância Centro
- Esquina (variável não utilizada no modelo)

Classificação:

Baixo = 1; Normal = 2; Alto = 3;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 40
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 36
Desvio padrão da regressão : 0,186

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Preço Unitário)	8,540	0,412	4,82%
Ln(Área)	4,180	0,755	18,07%
Padrão de Acabamento	2	0,708	29,54%
1/Distância Centro	$1,355 \times 10^{-3}$	$9,801 \times 10^{-4}$	72,32%

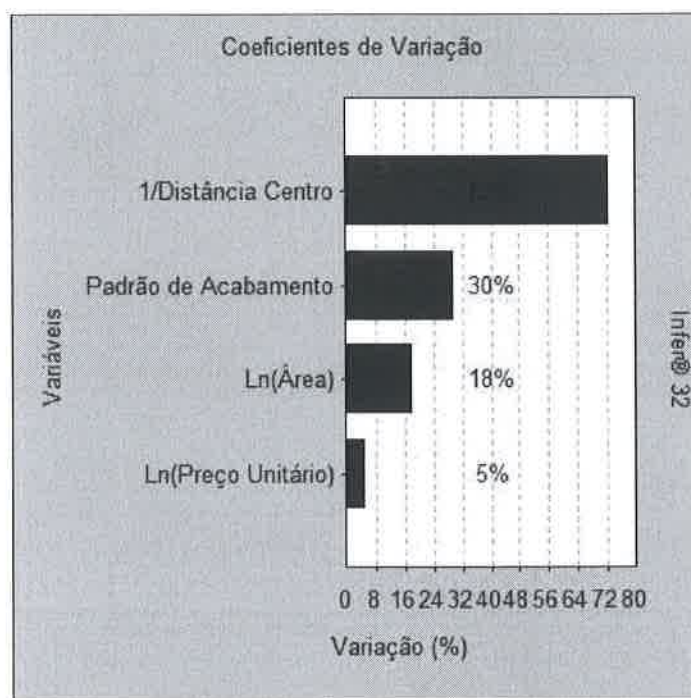
Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

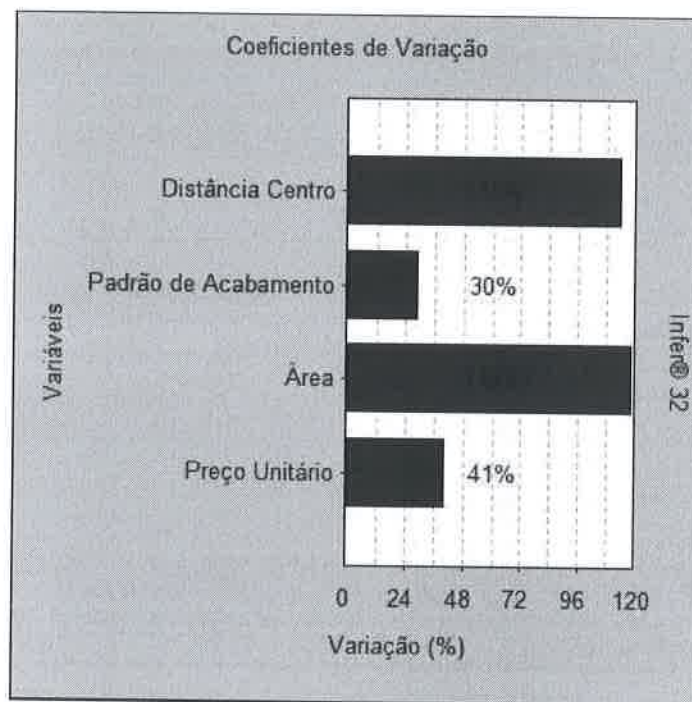
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Preço Unitário	5535,50	2128,527	2143,76	10516,60	8372,84	38,452
Área	91,93	100,649	25,00	501,11	476,11	109,487
Padrão de Acabamento	2,400	0,708	1,000	3,000	2,000	29,538
Distância Centro	1790	2006,013	280	7000	6720	112,052



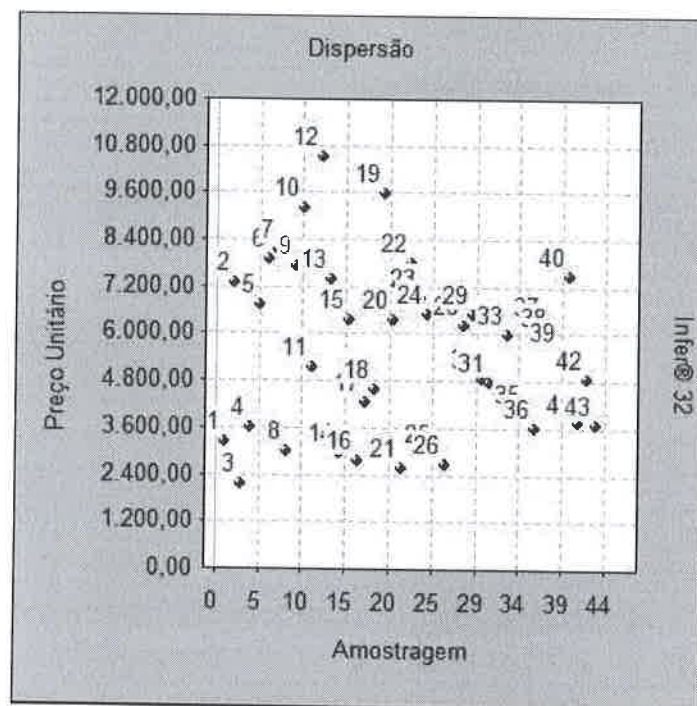
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Dispersão em Torno da Média

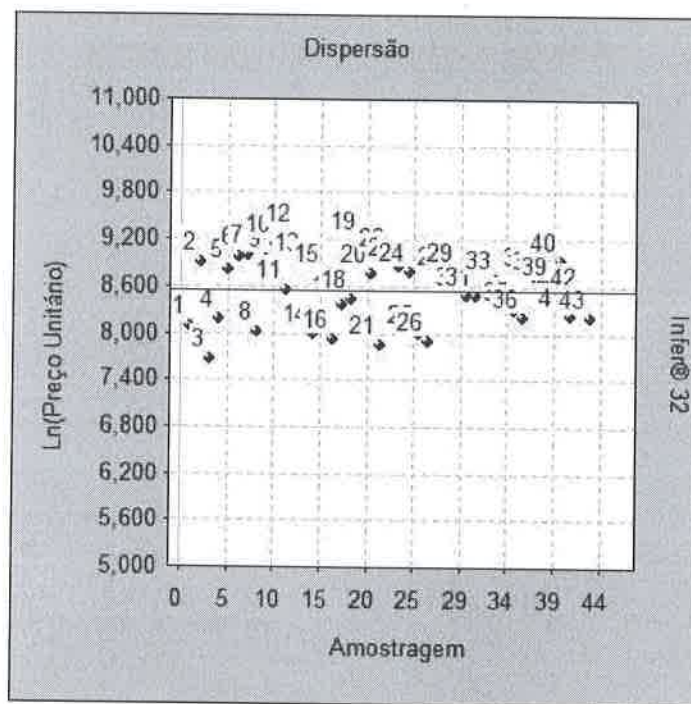


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Preço Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.229,06	2.743,48	-485,58	-15,0379 %
2	7.273,34	7.278,18	4,84	0,0666 %
3	2.143,76	3.027,15	883,39	41,2075 %
4	3.592,03	4.572,49	980,46	27,2955 %
5	6.707,32	7.845,21	1.137,89	16,9649 %
6	7.883,79	7.931,85	48,06	0,6096 %
7	8.125,00	6.974,57	-1.150,43	-14,1592 %
8	3.006,77	3.486,40	479,63	15,9517 %
9	7.692,31	7.830,99	138,68	1,8028 %
10	9.190,32	7.581,41	-1.608,91	-17,5066 %
11	5.151,52	4.757,94	-393,58	-7,6401 %
12	10.516,60	7.550,64	-2.965,96	-28,2026 %
13	7.400,00	8.141,75	741,75	10,0236 %
14	2.933,00	2.523,62	-409,38	-13,9576 %
15	6.333,33	7.884,67	1.551,34	24,4949 %
16	2.777,78	2.798,49	20,71	0,7454 %
17	4.242,42	4.757,94	515,52	12,1515 %
18	4.583,33	4.006,99	-576,34	-12,5746 %
19	9.580,65	7.001,34	-2.579,31	-26,9220 %
20	6.342,49	5.763,38	-579,11	-9,1306 %
21	2.555,91	2.727,20	171,29	6,7017 %



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

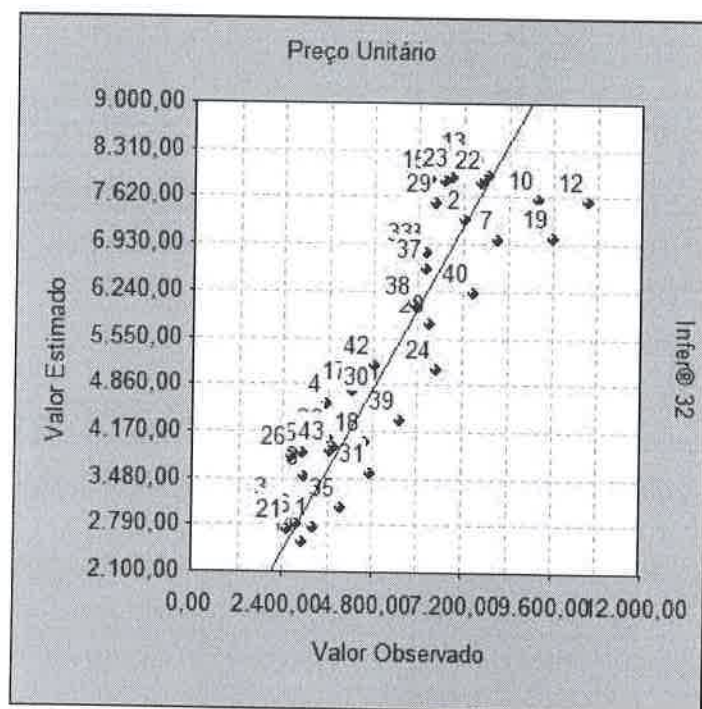


22	7.800,00	7.884,67	84,67	1,0855 %
23	6.928,33	7.891,16	962,83	13,8970 %
24	6.500,00	5.068,64	-1.431,36	-22,0209 %
25	2.960,53	3.848,78	888,25	30,0029 %
26	2.655,17	3.788,58	1.133,41	42,6867 %
28	6.219,51	6.811,58	592,07	9,5196 %
29	6.467,36	7.518,08	1.050,72	16,2465 %
30	4.847,54	4.666,93	-180,61	-3,7259 %
31	4.758,06	3.558,33	-1.199,73	-25,2146 %
33	6.000,00	6.811,34	811,34	13,5224 %
35	3.990,02	3.049,78	-940,24	-23,5648 %
36	3.606,56	4.059,08	452,52	12,5472 %
37	6.198,57	6.566,86	368,29	5,9415 %
38	5.934,95	6.022,31	87,36	1,4719 %
39	5.555,56	4.340,85	-1.214,71	-21,8648 %
40	7.471,91	6.209,26	-1.262,65	-16,8986 %
41	3.750,00	3.916,87	166,87	4,4498 %
42	4.844,29	5.124,21	279,92	5,7784 %
43	3.670,89	3.882,93	212,04	5,7763 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Preço Unitário}]) = 7,9981 - 0,17598 \times \ln([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Preço Unitário}] = \exp(7,9981 - 0,17598 \times \ln([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,175	$3,986 \times 10^{-2}$	-0,228	-0,123
Padrão de Acabamento	b2 = 0,505	$4,237 \times 10^{-2}$	0,450	0,560
Distância Centro	b3 = 47,768	30,528	7,913	87,623

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r): 0,9007

Valor t calculado: 12,44

Valor t tabelado (t crítico): 2,028 (para o nível de significância de 5,00 %)

Coefficiente de determinação (r²): 0,8112

Coefficiente r² ajustado: 0,7955

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento
Preço Unitário	341,625	2924,328	1425,476	829,366
Área	167,231	1425,476	721,428	403,796
Padrão de Acabamento	96,000	829,366	403,796	250,000
Distância Centro	$5,420 \times 10^{-2}$	0,464	0,224	0,129

	Distância Centro
Preço Unitário	0,464
Área	0,224
Padrão de Acabamento	0,129
Distância Centro	$1,109 \times 10^{-4}$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,371	3	1,790	51,57
Residual	1,249	36	$3,472 \times 10^{-2}$	
Total	6,621	39	0,169	

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



F Calculado: 51,57

F Tabelado: 3,714 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $4,1 \times 10^{-11}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento	Distância Centro
Preço Unitário	1,0000	-0,2296	0,8308	0,1269
Área	-0,2296	1,0000	0,1168	-0,0750
Padrão de Acabamento	0,8308	0,1168	1,0000	-0,0125
Distância Centro	0,1269	-0,0750	-0,0125	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento	Distância Centro
Preço Unitário	∞	-1,416	8,956	0,768
Área	-1,416	∞	0,706	-0,451
Padrão de Acabamento	8,956	0,706	∞	-0,0752
Distância Centro	0,768	-0,451	-0,0752	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,028 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3055

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,457	$7,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	12,01	$3,7 \times 10^{-12}\%$	Sim
Distância Centro	b3	1,569	13%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8517

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,414	$4,4 \times 10^{-30}\%$
Padrão de Acabamento	b2	11,93	$2,3 \times 10^{-120}\%$
Distância Centro	b3	1,565	6,3%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

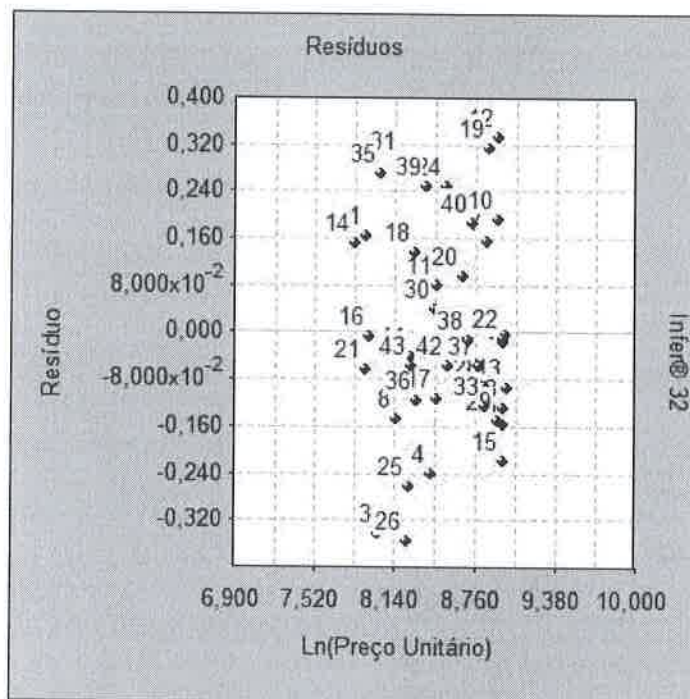
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,079	7,916	0,162	0,874	0,967	$2,655 \times 10^{-2}$
2	8,891	8,892	$-6,653 \times 10^{-4}$	$-3,570 \times 10^{-3}$	$-3,674 \times 10^{-3}$	$4,426 \times 10^{-7}$
3	7,670	8,015	-0,345	-1,851	-2,109	0,119
4	8,186	8,427	-0,241	-1,295	-1,491	$5,824 \times 10^{-2}$
5	8,810	8,967	-0,156	-0,840	-0,874	$2,455 \times 10^{-2}$
6	8,972	8,978	$-6,077 \times 10^{-3}$	$-3,261 \times 10^{-2}$	$-3,402 \times 10^{-2}$	$3,693 \times 10^{-5}$
7	9,002	8,850	0,152	0,819	0,847	$2,330 \times 10^{-2}$
8	8,008	8,156	-0,148	-0,794	-0,834	$2,190 \times 10^{-2}$
9	8,947	8,965	$-1,786 \times 10^{-2}$	$-9,589 \times 10^{-2}$	$-9,937 \times 10^{-2}$	$3,192 \times 10^{-4}$
10	9,125	8,933	0,192	1,032	1,087	$3,703 \times 10^{-2}$
11	8,547	8,467	$7,947 \times 10^{-2}$	0,426	0,438	$6,316 \times 10^{-3}$
12	9,260	8,929	0,331	1,778	1,887	0,109
13	8,909	9,004	$-9,552 \times 10^{-2}$	-0,512	-0,538	$9,125 \times 10^{-3}$
14	7,983	7,833	0,150	0,806	0,863	$2,259 \times 10^{-2}$
15	8,753	8,972	-0,219	-1,175	-1,224	$4,800 \times 10^{-2}$
16	7,929	7,936	$-7,426 \times 10^{-3}$	$-3,985 \times 10^{-2}$	$-4,281 \times 10^{-2}$	$5,515 \times 10^{-5}$
17	8,352	8,467	-0,114	-0,615	-0,632	$1,315 \times 10^{-2}$
18	8,430	8,295	0,134	0,721	0,749	$1,805 \times 10^{-2}$
19	9,167	8,853	0,313	1,683	1,784	$9,837 \times 10^{-2}$
20	8,755	8,659	$9,574 \times 10^{-2}$	0,513	0,553	$9,167 \times 10^{-3}$
21	7,846	7,911	$-6,486 \times 10^{-2}$	-0,348	-0,383	$4,207 \times 10^{-3}$
22	8,961	8,972	$-1,079 \times 10^{-2}$	$-5,794 \times 10^{-2}$	$-6,035 \times 10^{-2}$	$1,165 \times 10^{-4}$
23	8,843	8,973	-0,130	-0,698	-0,727	$1,693 \times 10^{-2}$
24	8,779	8,530	0,248	1,334	1,463	$6,186 \times 10^{-2}$
25	7,993	8,255	-0,262	-1,408	-1,461	$6,884 \times 10^{-2}$
26	7,884	8,239	-0,355	-1,907	-1,999	0,126
28	8,735	8,826	$-9,093 \times 10^{-2}$	-0,488	-0,500	$8,268 \times 10^{-3}$
29	8,774	8,925	-0,150	-0,807	-0,833	$2,266 \times 10^{-2}$
30	8,486	8,448	$3,797 \times 10^{-2}$	0,203	0,222	$1,441 \times 10^{-3}$
31	8,467	8,177	0,290	1,559	1,625	$8,441 \times 10^{-2}$
33	8,699	8,826	-0,126	-0,680	-0,701	$1,608 \times 10^{-2}$
35	8,291	8,022	0,268	1,442	1,605	$7,221 \times 10^{-2}$
36	8,190	8,308	-0,118	-0,634	-0,652	$1,397 \times 10^{-2}$
37	8,732	8,789	$-5,771 \times 10^{-2}$	-0,309	-0,317	$3,331 \times 10^{-3}$
38	8,688	8,703	$-1,461 \times 10^{-2}$	$-7,841 \times 10^{-2}$	$-8,107 \times 10^{-2}$	$2,135 \times 10^{-4}$
39	8,622	8,375	0,246	1,324	1,354	$6,087 \times 10^{-2}$
40	8,918	8,733	0,185	0,993	1,036	$3,426 \times 10^{-2}$
41	8,229	8,273	$-4,353 \times 10^{-2}$	-0,233	-0,243	$1,895 \times 10^{-3}$
42	8,485	8,541	$-5,617 \times 10^{-2}$	-0,301	-0,326	$3,155 \times 10^{-3}$
43	8,208	8,264	$-5,615 \times 10^{-2}$	-0,301	-0,309	$3,153 \times 10^{-3}$



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

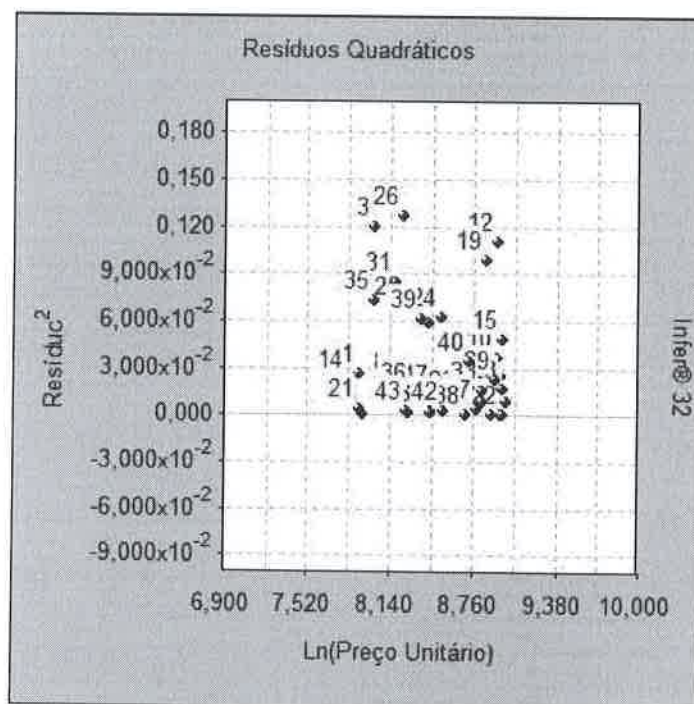


Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

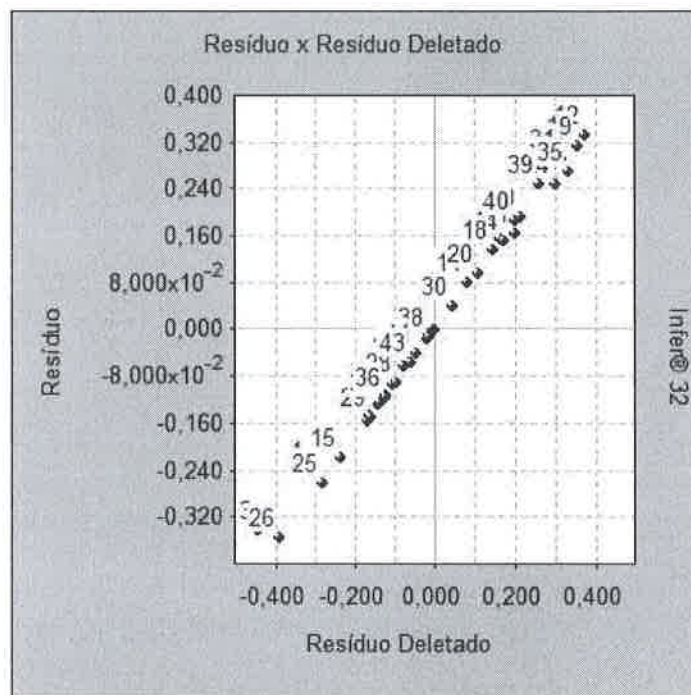
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,199	$3,478 \times 10^{-2}$	0,873	0,966
2	$-7,045 \times 10^{-4}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,520 \times 10^{-3}$	$-3,622 \times 10^{-3}$
3	-0,447	$3,130 \times 10^{-2}$	-1,950	-2,221
4	-0,320	$3,350 \times 10^{-2}$	-1,318	-1,518
5	-0,169	$3,495 \times 10^{-2}$	-0,838	-0,871
6	$-6,613 \times 10^{-3}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,216 \times 10^{-2}$	$-3,354 \times 10^{-2}$
7	0,163	$3,500 \times 10^{-2}$	0,816	0,844
8	-0,163	$3,502 \times 10^{-2}$	-0,790	-0,830
9	$-1,919 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-9,456 \times 10^{-2}$	$-9,799 \times 10^{-2}$
10	0,213	$3,453 \times 10^{-2}$	1,035	1,090
11	$8,382 \times 10^{-2}$	$3,552 \times 10^{-2}$	0,421	0,433
12	0,373	$3,217 \times 10^{-2}$	1,846	1,960
13	-0,105	$3,542 \times 10^{-2}$	-0,507	-0,533
14	0,172	$3,497 \times 10^{-2}$	0,803	0,859
15	-0,237	$3,422 \times 10^{-2}$	-1,184	-1,233
16	$-8,569 \times 10^{-3}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,929 \times 10^{-2}$	$-4,221 \times 10^{-2}$
17	-0,120	$3,531 \times 10^{-2}$	-0,610	-0,626
18	0,145	$3,515 \times 10^{-2}$	0,716	0,744
19	0,352	$3,255 \times 10^{-2}$	1,738	1,843
20	0,110	$3,540 \times 10^{-2}$	0,508	0,547
21	$-7,865 \times 10^{-2}$	$3,556 \times 10^{-2}$	-0,343	-0,378
22	$-1,171 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-5,713 \times 10^{-2}$	$-5,951 \times 10^{-2}$
23	-0,141	$3,518 \times 10^{-2}$	-0,693	-0,722
24	0,298	$3,358 \times 10^{-2}$	1,357	1,487
25	-0,282	$3,359 \times 10^{-2}$	-1,431	-1,485
26	-0,390	$3,174 \times 10^{-2}$	-1,995	-2,090
28	$-9,580 \times 10^{-2}$	$3,546 \times 10^{-2}$	-0,482	-0,495
29	-0,160	$3,502 \times 10^{-2}$	-0,804	-0,829
30	$4,544 \times 10^{-2}$	$3,566 \times 10^{-2}$	0,201	0,219
31	0,315	$3,309 \times 10^{-2}$	1,597	1,664
33	-0,134	$3,522 \times 10^{-2}$	-0,675	-0,696
35	0,332	$3,315 \times 10^{-2}$	1,475	1,642
36	-0,124	$3,529 \times 10^{-2}$	-0,629	-0,647
37	$-6,064 \times 10^{-2}$	$3,561 \times 10^{-2}$	-0,305	-0,313
38	$-1,561 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-7,732 \times 10^{-2}$	$-7,994 \times 10^{-2}$
39	0,258	$3,389 \times 10^{-2}$	1,340	1,370
40	0,201	$3,464 \times 10^{-2}$	0,994	1,037
41	$-4,710 \times 10^{-2}$	$3,565 \times 10^{-2}$	-0,230	-0,239
42	$-6,589 \times 10^{-2}$	$3,560 \times 10^{-2}$	-0,297	-0,322
43	$-5,940 \times 10^{-2}$	$3,561 \times 10^{-2}$	-0,297	-0,306



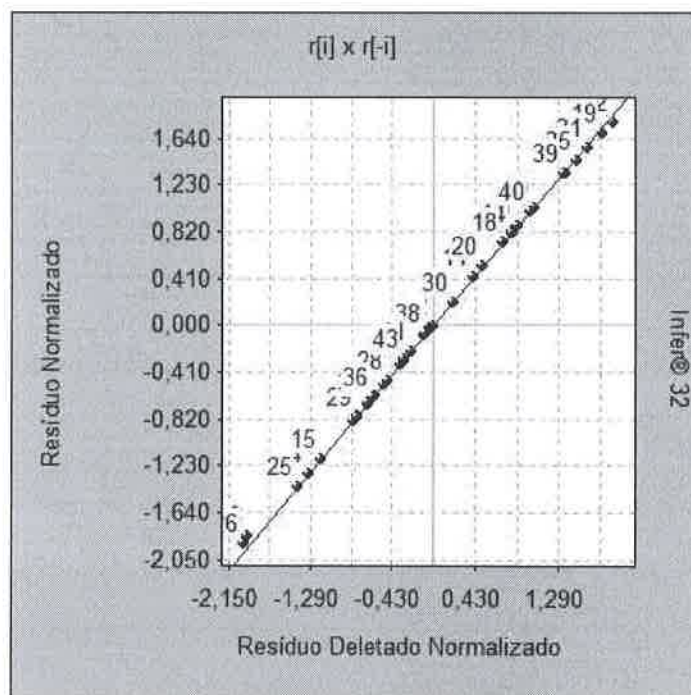
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

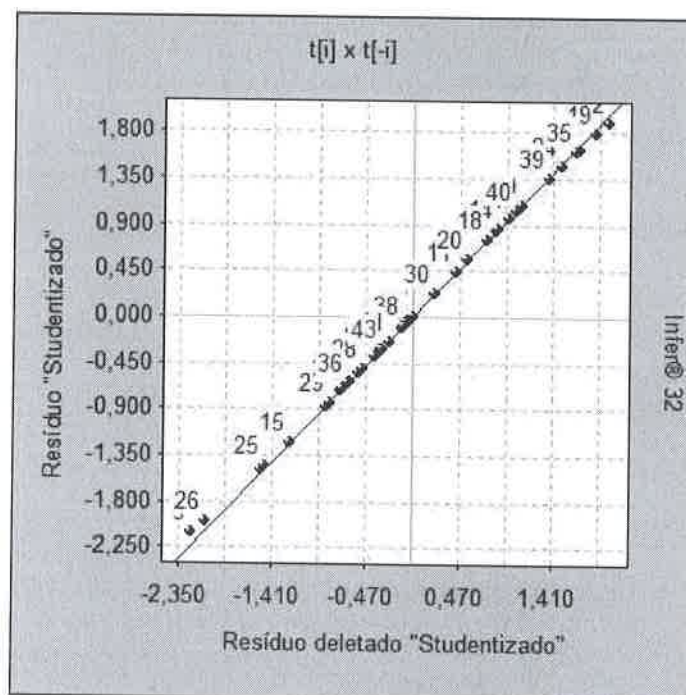


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos 40
 Graus de liberdade 39
 Valor médio $-1,040 \times 10^{-18}$
 Variância $3,124 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão 0,176
 Desvio médio 0,144
 Variância (não tendenciosa) $3,472 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão (não tend.) 0,186
 Valor mínimo -0,355
 Valor máximo 0,331
 Amplitude 0,686
 Número de classes 6
 Intervalo de classes 0,114

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,040 \times 10^{-18}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,124 \times 10^{-2}$
 Momento central de 3ª ordem : $5,273 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,318 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$9,547 \times 10^{-2}$	0	0
Curtose	-2,986	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

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

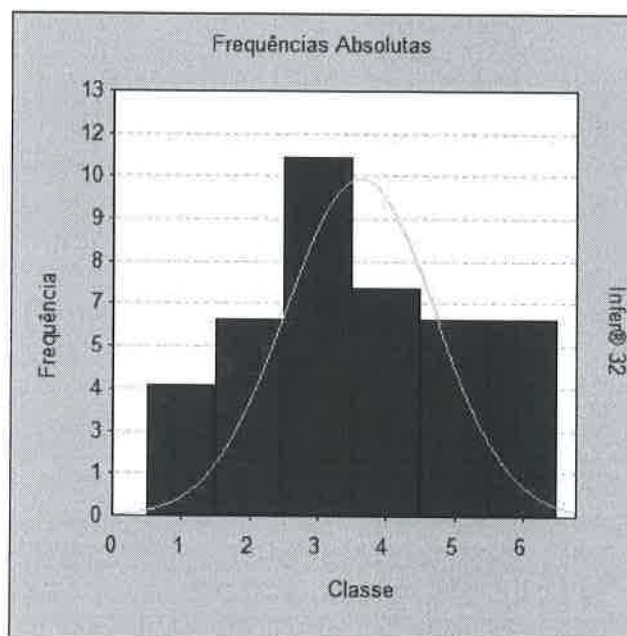


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

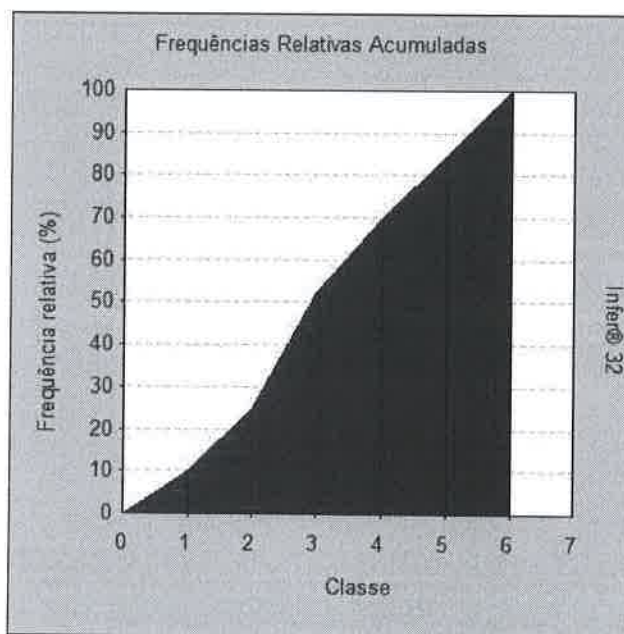
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq. (%)	Média
1	-0,355	-0,241	4	10,00	-0,301
2	-0,241	-0,126	6	15,00	-0,155
3	-0,126	$-1,207 \times 10^{-2}$	11	27,50	$-6,638 \times 10^{-2}$
4	$-1,207 \times 10^{-2}$	0,102	7	17,50	$2,688 \times 10^{-2}$
5	0,102	0,216	6	15,00	0,162
6	0,216	0,331	6	15,00	0,283

Histograma



Ogiva de Frequências





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Preço Unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
27	2926,830	-45,697
32	5857,740	-43,644
34	1326,530	-42,583

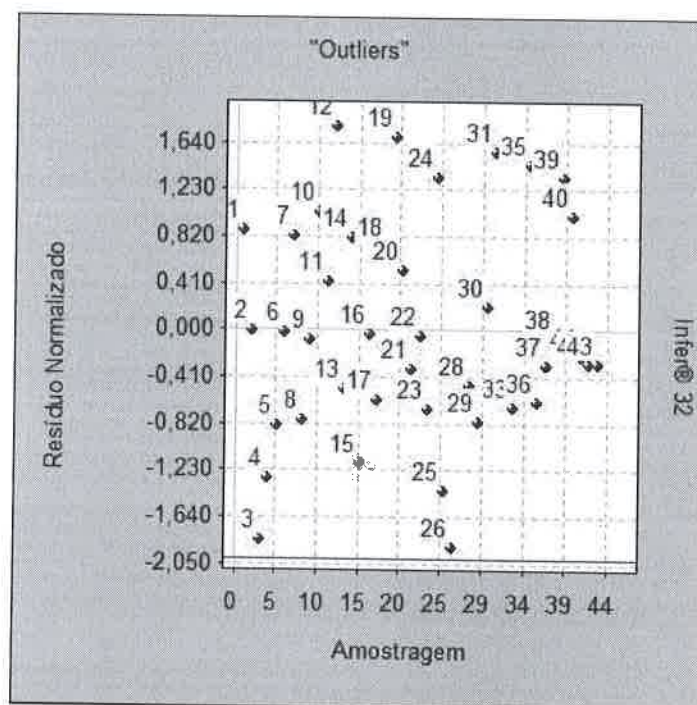
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,836 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$5,223 \times 10^{-2}$	0,182	Sim
2	$1,991 \times 10^{-7}$	$5,570 \times 10^{-2}$	Sim
3	0,330	0,229	Sim



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



4	0,181	0,246	Sim
5	$1,550 \times 10^{-2}$	$7,500 \times 10^{-2}$	Sim
6	$2,551 \times 10^{-5}$	$8,101 \times 10^{-2}$	Sim
7	$1,255 \times 10^{-2}$	$6,534 \times 10^{-2}$	Sim
8	$1,791 \times 10^{-2}$	$9,337 \times 10^{-2}$	Sim
9	$1,827 \times 10^{-4}$	$6,891 \times 10^{-2}$	Sim
10	$3,220 \times 10^{-2}$	$9,821 \times 10^{-2}$	Sim
11	$2,622 \times 10^{-3}$	$5,184 \times 10^{-2}$	Sim
12	0,112	0,112	Sim
13	$7,545 \times 10^{-3}$	$9,422 \times 10^{-2}$	Sim
14	$2,691 \times 10^{-2}$	0,126	Sim
15	$3,184 \times 10^{-2}$	$7,828 \times 10^{-2}$	Sim
16	$7,050 \times 10^{-5}$	0,133	Sim
17	$5,461 \times 10^{-3}$	$5,184 \times 10^{-2}$	Sim
18	$1,108 \times 10^{-2}$	$7,322 \times 10^{-2}$	Sim
19	$9,886 \times 10^{-2}$	0,110	Sim
20	$1,209 \times 10^{-2}$	0,136	Sim
21	$7,808 \times 10^{-3}$	0,175	Sim
22	$7,734 \times 10^{-5}$	$7,828 \times 10^{-2}$	Sim
23	$1,129 \times 10^{-2}$	$7,865 \times 10^{-2}$	Sim
24	0,108	0,168	Sim
25	$4,127 \times 10^{-2}$	$7,174 \times 10^{-2}$	Sim
26	$9,828 \times 10^{-2}$	$8,953 \times 10^{-2}$	Sim
28	$3,357 \times 10^{-3}$	$5,080 \times 10^{-2}$	Sim
29	$1,099 \times 10^{-2}$	$5,960 \times 10^{-2}$	Sim
30	$2,446 \times 10^{-3}$	0,164	Sim
31	$5,715 \times 10^{-2}$	$7,964 \times 10^{-2}$	Sim
33	$7,492 \times 10^{-3}$	$5,746 \times 10^{-2}$	Sim
35	0,153	0,192	Sim
36	$6,113 \times 10^{-3}$	$5,434 \times 10^{-2}$	Sim
37	$1,279 \times 10^{-3}$	$4,833 \times 10^{-2}$	Sim
38	$1,131 \times 10^{-4}$	$6,443 \times 10^{-2}$	Sim
39	$2,117 \times 10^{-2}$	$4,413 \times 10^{-2}$	Sim
40	$2,357 \times 10^{-2}$	$8,075 \times 10^{-2}$	Sim
41	$1,208 \times 10^{-3}$	$7,568 \times 10^{-2}$	Sim
42	$4,610 \times 10^{-3}$	0,147	Sim
43	$1,388 \times 10^{-3}$	$5,465 \times 10^{-2}$	Sim

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

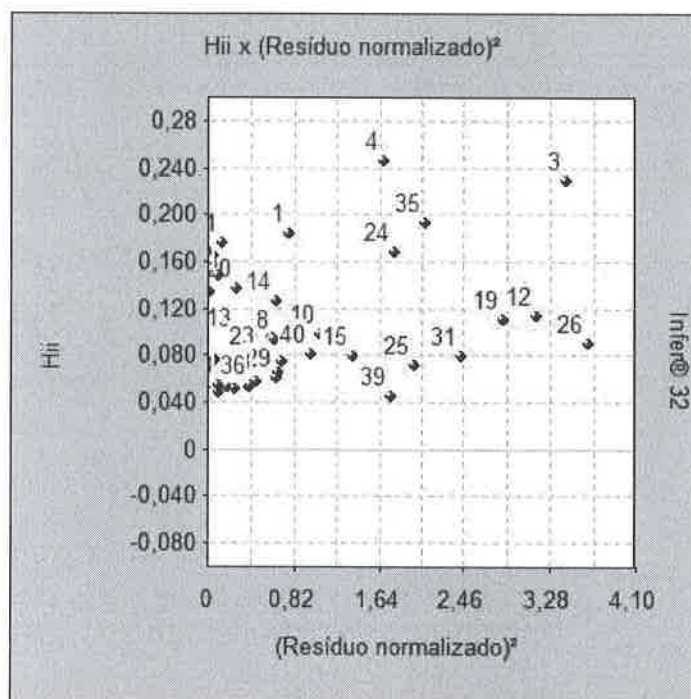
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
26	-0,355	0,0282	0,0250	2,821x10 ⁻²	3,211x10 ⁻³
3	-0,345	0,0320	0,0500	7,025x10 ⁻³	1,797x10 ⁻²
25	-0,262	0,0795	0,0750	2,954x10 ⁻²	4,544x10 ⁻³
4	-0,241	0,0976	0,1000	2,262x10 ⁻²	2,374x10 ⁻³
15	-0,219	0,1198	0,1250	1,983x10 ⁻²	5,163x10 ⁻³
5	-0,156	0,2002	0,1500	7,517x10 ⁻²	5,017x10 ⁻²
29	-0,150	0,2096	0,1750	5,956x10 ⁻²	3,456x10 ⁻²
8	-0,148	0,2135	0,2000	3,851x10 ⁻²	1,351x10 ⁻²
23	-0,130	0,2425	0,2250	4,248x10 ⁻²	1,748x10 ⁻²
33	-0,126	0,2480	0,2500	2,304x10 ⁻²	1,955x10 ⁻³
36	-0,118	0,2629	0,2750	1,292x10 ⁻²	1,207x10 ⁻²
17	-0,114	0,2691	0,3000	5,872x10 ⁻³	3,087x10 ⁻²

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



13	-9,552x10 ⁻²	0,304	0,3250	4,097x10 ⁻³	2,090x10 ⁻²
28	-9,093x10 ⁻²	0,313	0,3500	1,222x10 ⁻²	3,722x10 ⁻²
21	-6,486x10 ⁻²	0,364	0,3750	1,387x10 ⁻²	1,112x10 ⁻²
37	-5,771x10 ⁻²	0,378	0,4000	3,376x10 ⁻³	2,162x10 ⁻²
42	-5,617x10 ⁻²	0,382	0,4250	1,847x10 ⁻²	4,347x10 ⁻²
43	-5,615x10 ⁻²	0,382	0,4500	4,343x10 ⁻²	6,843x10 ⁻²
41	-4,353x10 ⁻²	0,408	0,4750	4,237x10 ⁻²	6,737x10 ⁻²
9	-1,786x10 ⁻²	0,462	0,5000	1,319x10 ⁻²	3,819x10 ⁻²
38	-1,461x10 ⁻²	0,469	0,5250	3,125x10 ⁻²	5,625x10 ⁻²
22	-1,079x10 ⁻²	0,477	0,5500	4,810x10 ⁻²	7,310x10 ⁻²
16	-7,426x10 ⁻³	0,484	0,5750	6,589x10 ⁻²	9,089x10 ⁻²
6	-6,077x10 ⁻³	0,487	0,6000	8,800x10 ⁻²	0,113
2	-6,653x10 ⁻⁴	0,499	0,6250	0,101	0,126
30	3,797x10 ⁻²	0,581	0,6500	4,426x10 ⁻²	6,926x10 ⁻²
11	7,947x10 ⁻²	0,665	0,6750	1,513x10 ⁻²	9,861x10 ⁻³
20	9,574x10 ⁻²	0,696	0,7000	2,131x10 ⁻²	3,680x10 ⁻³
18	0,134	0,765	0,7250	6,460x10 ⁻²	3,960x10 ⁻²
14	0,150	0,790	0,7500	6,510x10 ⁻²	4,010x10 ⁻²
7	0,152	0,794	0,7750	4,370x10 ⁻²	1,870x10 ⁻²
1	0,162	0,809	0,8000	3,409x10 ⁻²	9,098x10 ⁻³
40	0,185	0,840	0,8250	3,974x10 ⁻²	1,474x10 ⁻²
10	0,192	0,849	0,8500	2,415x10 ⁻²	8,423x10 ⁻⁴
39	0,246	0,907	0,8750	5,726x10 ⁻²	3,226x10 ⁻²
24	0,248	0,909	0,9000	3,403x10 ⁻²	9,036x10 ⁻³
35	0,268	0,925	0,9250	2,537x10 ⁻²	3,728x10 ⁻⁴
31	0,290	0,941	0,9500	1,553x10 ⁻²	9,465x10 ⁻³
19	0,313	0,954	0,9750	3,833x10 ⁻³	2,116x10 ⁻²
12	0,331	0,962	1,0000	1,269x10 ⁻²	3,769x10 ⁻²

Maior diferença obtida: 0,126

Valor crítico: 0,2100 (para o nível de significância de 5 %)

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

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

Observação:

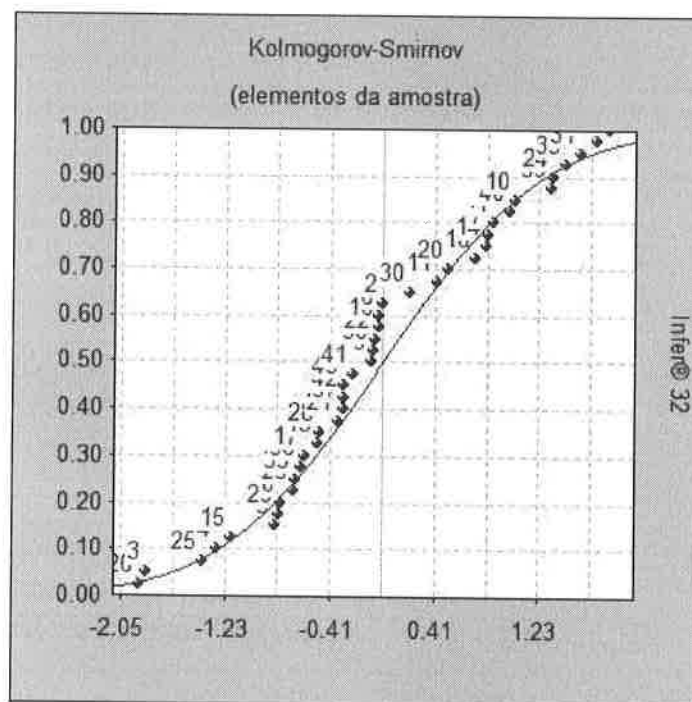
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 15
Número de elementos negativos: 25
Número de sequências : 18
Média da distribuição de sinais : 20
Desvio padrão : 3,162

Teste de Sequências
(Desvios em torno da média):

Limite inferior: -0,4279
Limite superior: -0,7702
Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais
(Desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,5811
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

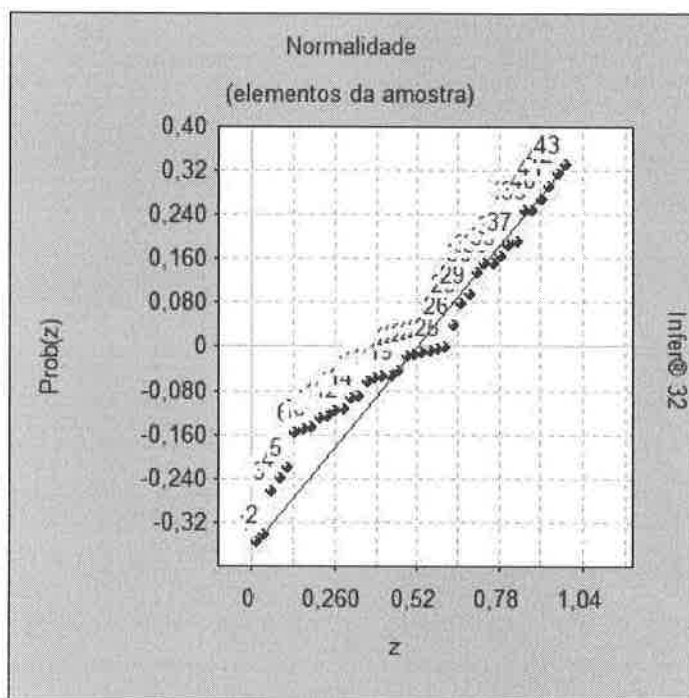
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,8047
(Nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,34
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 2,66

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

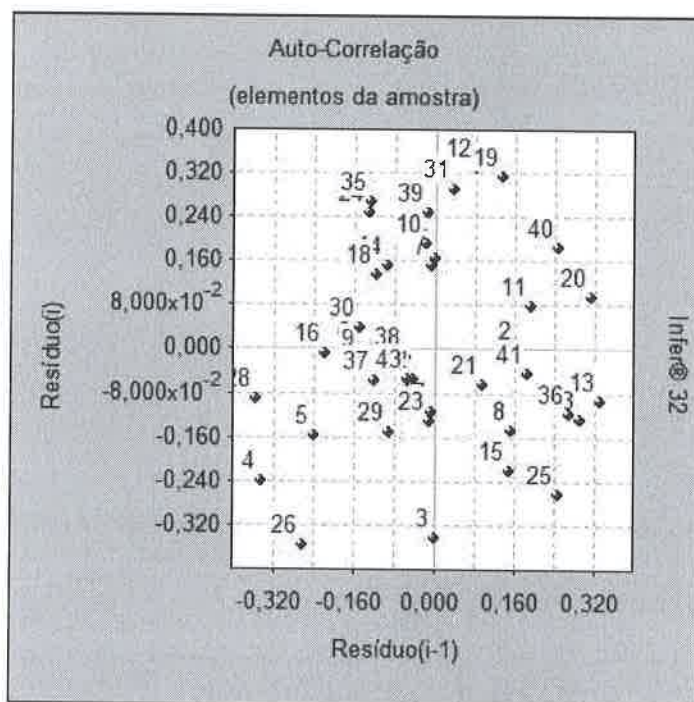
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

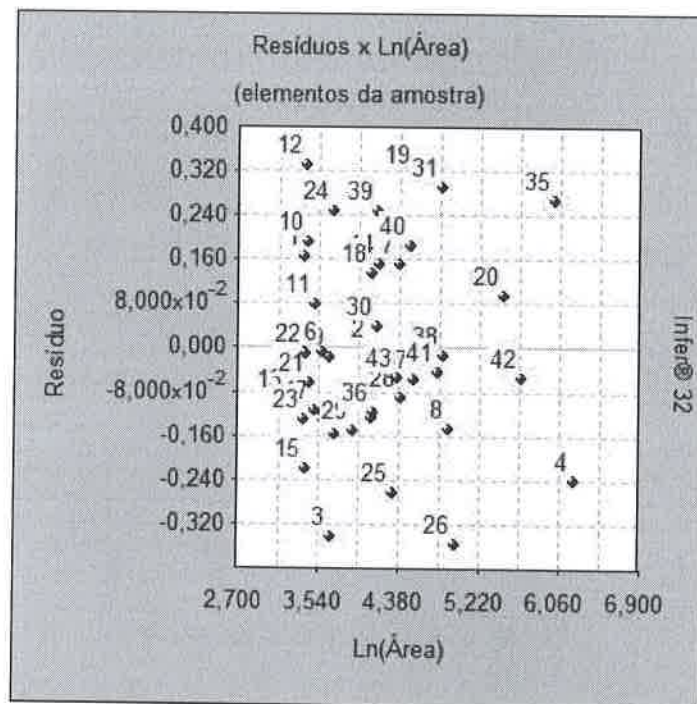
Gráfico de Auto-Correlação



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

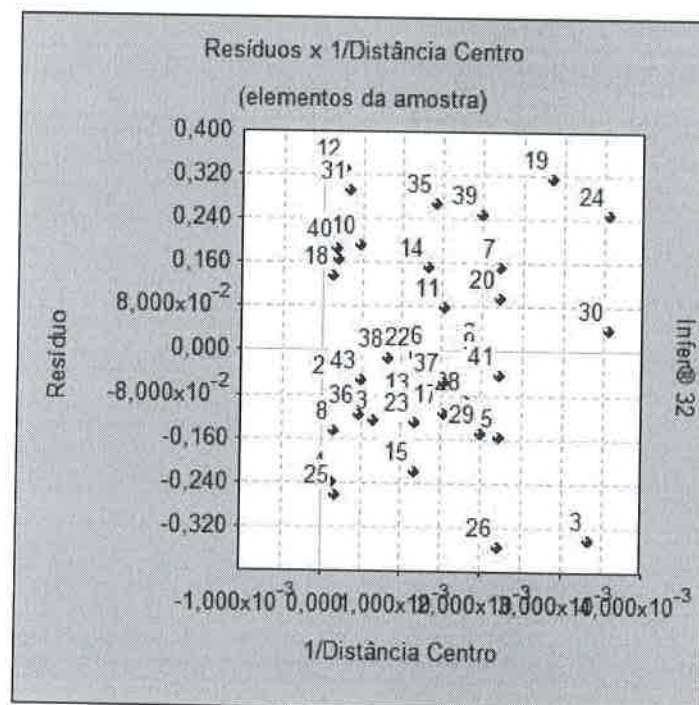
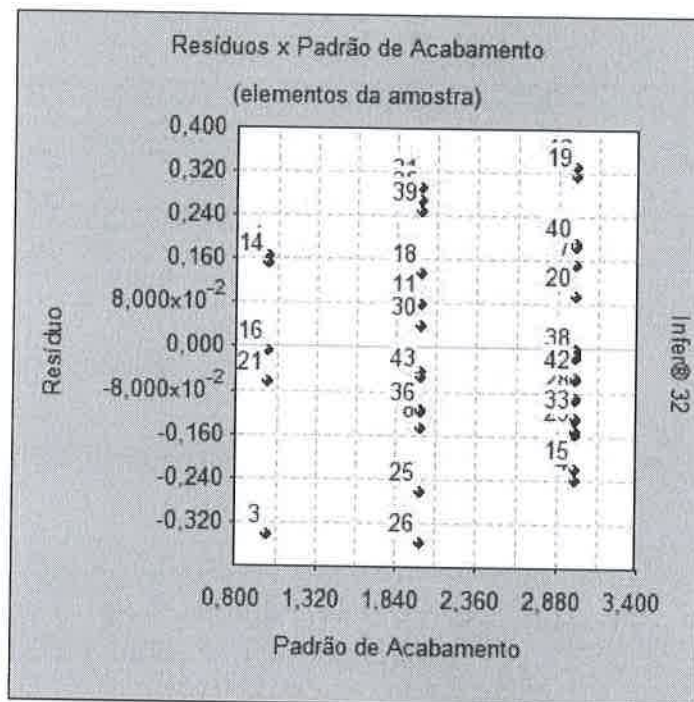
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

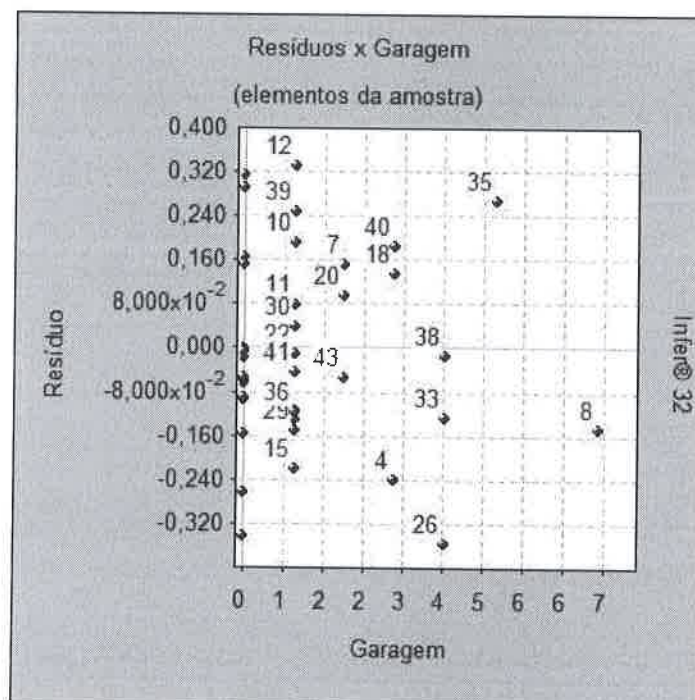
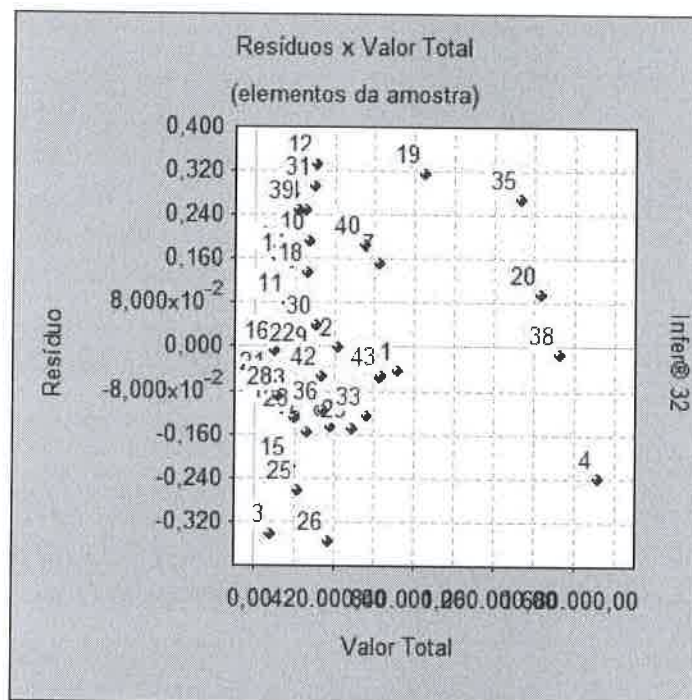




ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

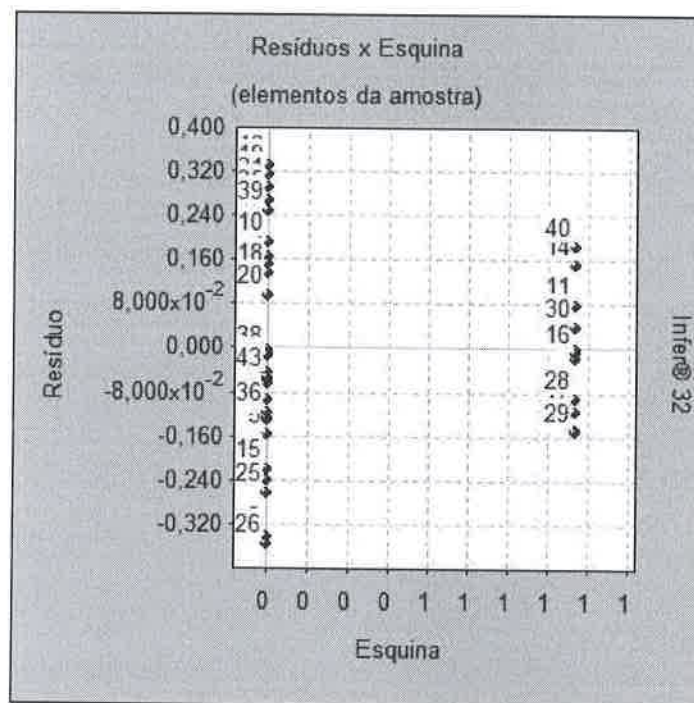
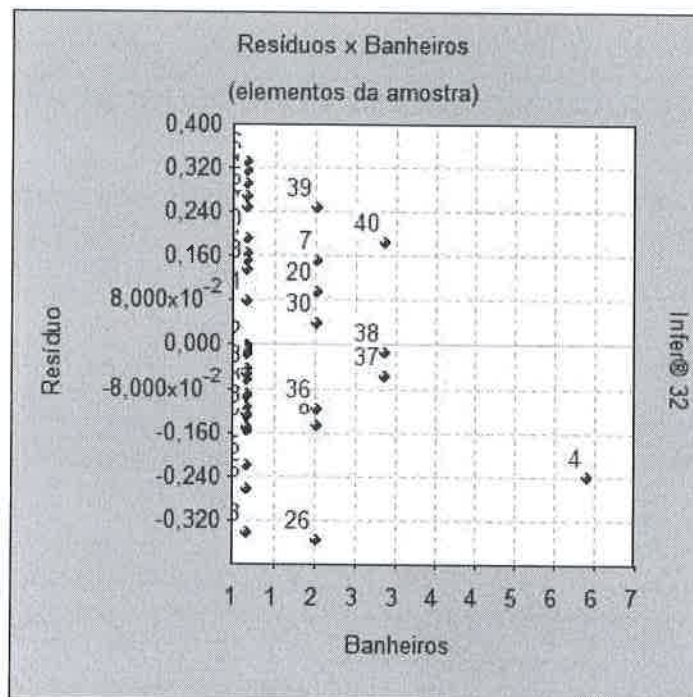


Resíduos x Variáveis Omitidas





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	25,00	501,11	455,00
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Normal
Distância Centro	280	7.000	300

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 455,00
- Distância Centro = 300
- Padrão de Acabamento = Normal

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Banheiros = ???
- Descrição = ???
- Esquina = ???
- Estado de Conservação = ???
- Garagem = ???
- Valor Total = ???

Estima-se Preço Unitário = 3.266,84

O modelo utilizado foi:

$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}])$

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

Mínimo: 2.835,43

Máximo: 3.763,90

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 115,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são: 4.287,52 e 22.610,69.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Avaliação da Extrapolação

Extrapolção dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	25,00	501,11	455,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Normal	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância Centro	280	7.000	300	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Extrapolção para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área	5.443,43	3.211,82	3.266,84
Padrão de Acabamento	1.970,33	5.416,50	3.266,84
Distância Centro	3.304,21	2.805,05	3.266,84

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Acabamento	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância Centro	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	2.953,17	3.613,84	660,67	20,12
Padrão de Acabamento	3.195,34	3.339,95	144,61	4,43
Distância Centro	3.019,18	3.534,82	515,64	15,74
E(Preço Unitário)	2.465,35	4.328,90	1.863,55	54,86
Valor Estimado	2.835,43	3.763,90	928,47	28,14

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

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Preço Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-1,263	-0,1760%
Padrão de Acabamento	1651,799	1,0113%
Distância Centro	-1,733	-0,1592%

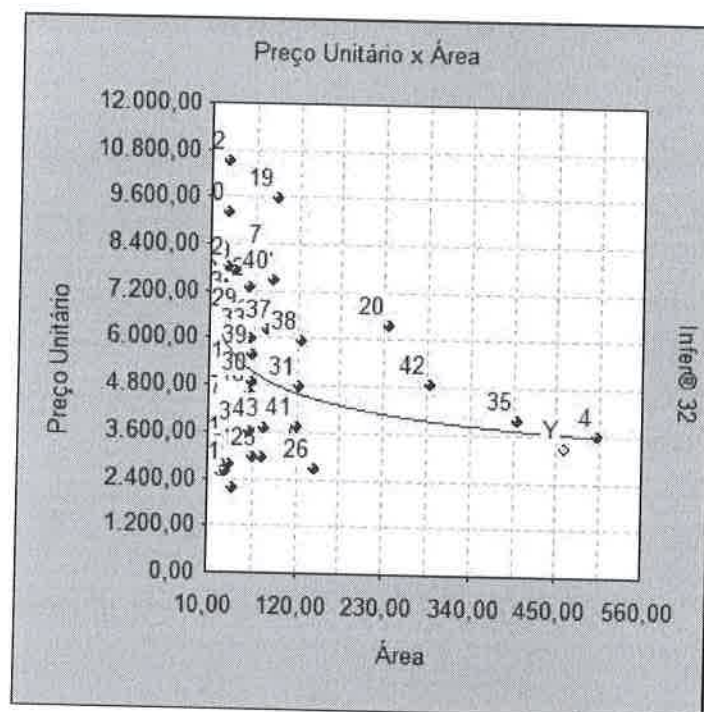
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

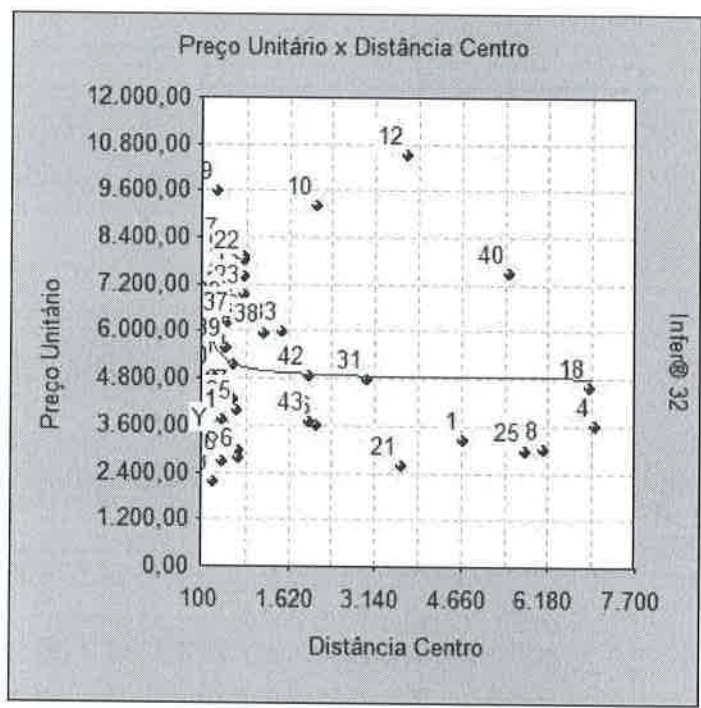
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897





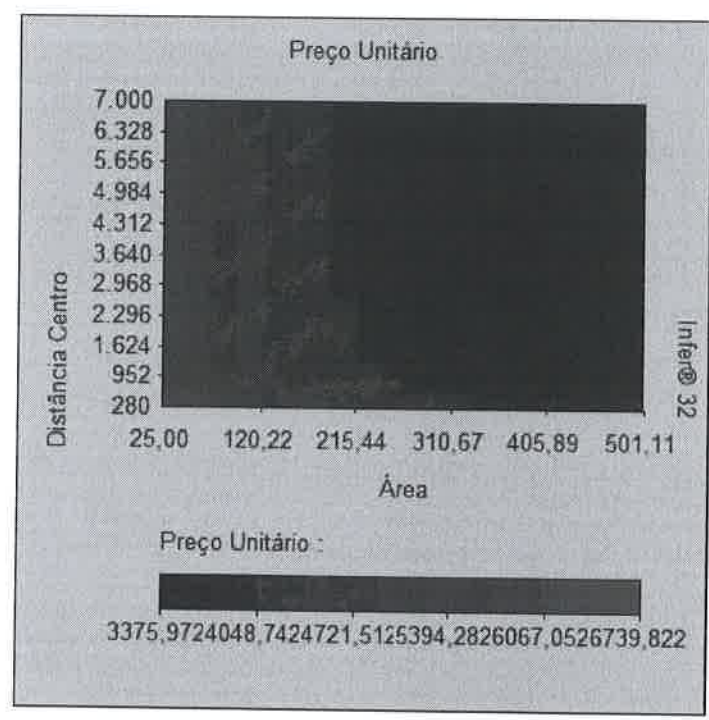
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



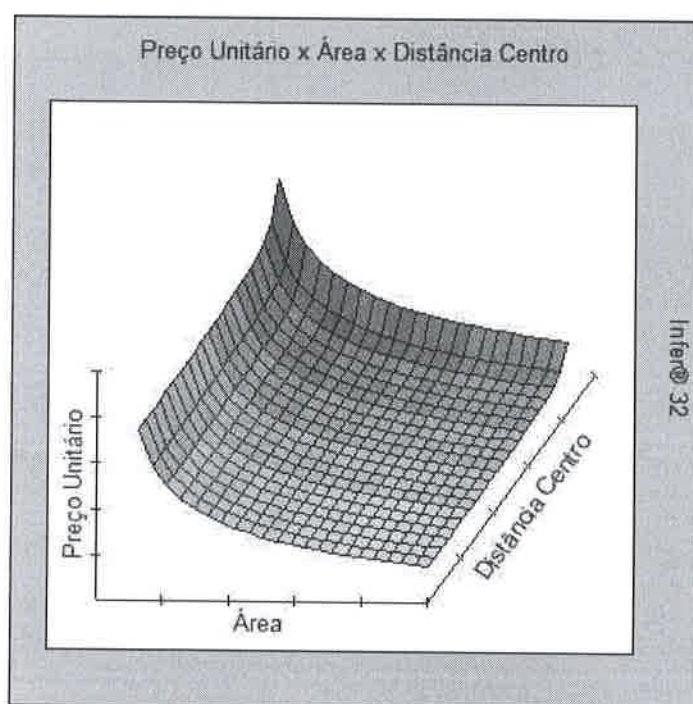
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897

Limites dos eixos dos gráficos:

- Preço Unitário : [2143,760; $1,051 \times 10^4$]
- Área : [25,000; 501,110]
- Padrão de Acabamento : [1,000; 3,000]
- Distância Centro : [280,000; 7000,000]





ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880

www.2rijoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01

Ano 2005

Livro nº 2

Matricula Nº 27.036

Data: 12 de julho de 2005.-

IMÓVEL.- A UNIDADE constituída pela SALA COMERCIAL, locali-
..... zada no décimo pavimento do EDIFÍCIO MANCHESTER,
contendo a área total de 455,00 metros quadrados de área
Construída, correspondente a fração ideal do solo de 48.594,
000 do terreno situado nesta cidade, fazendo frente a Leste
na rua do Príncipe, medindo 26,44 metros, fundos a Oeste me-
dindo 26,94 metros, confrontando com a rua São Joaquim, ten-
do de fundos a Norte medindo 46,77 metros, confrontando com
terras de Eugenio Fleischer e outros, e a Sul medindo 46,00
metros onde limita-se com terras da Prefeitura Municipal de
Joinville, contendo a área total de 1.250,74 metros quadra-
dos.- **PROPRIETARIO.-** ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE
JOINVILLE, entidade jurídica, com sede nesta cidade a rua
do Príncipe nº 330 10º andar, inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0
3.416/0001-41.- **TÍTULO AQUISITIVO.-** Registrado sob nº 33.71
9 as fls 238 do livro 3A/D de transcrição das Transmissões
desta 2a. Circunscrição Imobiliária.- O Oficial *subst.*

Protocolo nº 52.074 em 06/07/2005

R.1-27.036.- Joinville, 12 de julho de 2005.- **DEVEDOR.-** AS-
..... SOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE,
com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0
001-41, representada por seus Diretores Jaime Romagna Gras-
so e Sergio Rodrigues Alves.- **CREDOR.-** BANCO REGIONAL DE
DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-BRDE, com sua Agência em Flo-
rianópolis-SC, CNPJ sob nº 92.816.560/0003-07, por seus re-
presentantes legais assinados.- **TÍTULO-Primeira Hipoteca Ce-**
dular, sem concorrência de terceiros.- FORMA DO TÍTULO.- Ce-
dula de Crédito Comercial nº SC 15-725/BNDES/AUTOMÁTICO, emi-
tida em data de 14 de julho de 2005, na cidade de Florianó-
polis-SC.- **VALOR DO CRÉDITO E FORMA DE PAGAMENTO.-** R\$ 800.0
00,00 (Oitocentos mil reais), que será pago ao BRDE em 49
(quarenta e oito) meses, sendo as prestações mensais e su-
cessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da
dívida, dividido pelo número de prestações de amortização
ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15
de janeiro de 2007 e a última em 15 de dezembro de 2010,
observado o disposto no Item 5.1 do referido contrato. Os
encargos-Juros à taxa de 5,0% (conco por cento) ao ano (a //
título de "spread"), acima da taxa de juros de Longo Prazo-
TJLP instituída pela Lei 9.365 de 16/12/96, como critério
Legal de Remuneração dos Recursos Originários do Fundo PIS,
PASEP e do FAT e divulgada pelo Banco Central do Brasil na
forma da citada Lei.- Todas as demais condições constam das
cláusulas da referida cedula.- Foi recolhido o FRJ que
abrange as matrículas de nº 7.934, 7.933, 18.915.- O Ofi-
cial *subst.* Emolumentos. R\$440,00 *CTC*

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Herólio da Conceição

CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

(verso)



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880

www.2rijoinville.com.br



Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

Continuação da Matrícula Nº 27.036

Protocolo nº 57.131 em 05/03/2007

AV.2-27.036.- Joinville, 06 de março de 2007.- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**- Nos termos do TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIAS, SC-15.725-1, datado de 19 de março de 2007, fica cancelada a hipoteca cedula de 19 grau / registrada na presente matrícula sob nº R.1-27.036, em virtude de quitação / dada pelo Banco credor BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-BRDE ao devedor da quantia total, conforme referido termo que fica arquivado nesta Circunscrição.- O Oficial Bel. Clea Teresinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 CTC Oficial Maior Subst.
Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.073 em 14/06/2007

AV.3-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A requerimento da proprietária ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, devidamente representada com firma reconhecida pelo 2 Tabelioante de Notas desta Comarca datado de 14 de junho de 2007, instruído com Certidão Positiva com Efeitos / de Negativa da Secretaria da Fazenda - Gerência da Unidade de Arrecadação e Cobrança, da Prefeitura Municipal de Joinville, devidamente arquivada nesta Circunscrição, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel / objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Joinville, sob nº13.20.24.40.0232.113.- A Oficial Substituta Bel. Clea Teresinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo de fiscalização CTC Oficial Maior Subst.
Matrícula - 6.626

AV.4-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A proprietária Associação Comercial e Industrial de Joinville, ACIJ, nos termos de seu requerimento, datado de 14 de junho de 2007, instruído com a Ata da Reunião da Diretoria, realizada em 03 de julho de 2006, devidamente registrada no Registro Especial de Títulos e Documentos e Soc. Cíveis de Adilson Pereira dos Anjos, nesta Comarca, sob nº 00006210, as fls 00065 do livro A-32, para ficar constando nesta matrícula que as atividades e rotinas da entidade passaram a ser executadas na nova sede social da ACIJ, com endereço na Avenida Aluísio Pires Condeixa nº 2.550, Bairro Saguacú, CEP 89221-750,- A Oficial Substituta Bel. Clea Teresinha da Conceição
Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo de fiscalização CTC
Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.074 em 14 de junho de 2007.-

R.5-27.036.- Joinville, 15 de junho de 2007.- **TRANSMITENTE:- ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE**, pessoa jurídica de direito / privado, que adota o pseudônimo de "Associação Empresarial de Joinville", com sede à Avenida Aluísio Pires Condeixa nº 2550, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, representada por seu Presidente Nivaldo Nass, brasileiro, casado, economista, CI 2/R 110.741-SSI-SC e CPF nº 006.531.529 - 49, residente e domiciliado a rua Gothard Kaesemodel nº 660, nesta cidade e /, seu Diretor Financeiro, Paulo Harry Schmalz, brasileiro, casado, empresário; CI 126.075-SESPDC/SC e CPF nº 380.343.449-15, residente e domiciliado a rua Conselheiro Arp nº 114, nesta cidade, devidamente autorizados através de seu Estatuto Social e do Termo da Posse.- **ADQUIRENTE:- ESTADO DE SANTA CATARINA**, com sede governamental na cidade de Florianópolis-SC, centro administrativo, / Rodovia SC 401, Km 5 nº 46000- Saco Grande II, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.310/0001-56, no ato representado pelo Titular da Secretaria de Estado da / Administração, Antonio Marcos Gavazzoni, brasileiro, solteiro, maior, advogado, CI 2.721.786-SESP-SC e CPF nº 827.189.469-20, secretário de Estado de /

(continua ficha nº 02)



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.

Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,

Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060

e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880

www.2rijoinville.com.br



Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 02

Livro nº 2

Ano 2007

Matrícula Nº 27.036(cont...)

Data: 15 de junho de 2007.-

da Administração, residente e domiciliado na rua Felipe Schmidt nº 1102 centro, Florianópolis-SC, o qual por sua vez é representado por seu bastante procurador Manoel Jose Mendonça, brasileiro, advogado, casado, CI' nº 2/R 30.078-SSP-SC e CPF nº 081.739.669-15, residente e domiciliado / na rua Guilherme Koch nº 27 Santo Antonio, nesta cidade, conforme procuração lavrada as fls 36 do livro 53-P do Cartório Silva de Santo Antonio de Lisboa, Florianópolis-SC, em plena vigência, arquivada no 3º Tabelionato de Notas desta Comarca sob nº 82/07.- **TITULO.-** Compra e Venda **FORMA DO TITULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca as fls 045 do livro 562.- **VALOR.-** R\$261.625,00 / (Duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e cinte e cinco reais), o preço ajustado no valor total de R\$ 1.023.000,00 (Um milhão, vinte e três mil reais), que abrange as matrículas de nº 7.933, 7.934 e 18.915 desta Circunscrição, que será pago em 04(quatro) parcelas mensais de R\$ 255.750,00(Duzentos e cinquenta e cinco mil setecentos e cinquenta reais) / sendo a primeira no mês de março de 2007 e a ultima no mês de junho de 2007, pagamentos estes a serem efetuados através do DOC, e os créditos efetuados junto a conta corrente nº 13333-0 Agência 014 do Banco do Estado de Santa Catarina(Banco 02), conta corrente esta da vendedora, cuja a importância ela vendedora dará quitação após o recebimento efetivo dos creditos mencionados, ao referido comprador. ISENTA do pagamento do ITBI guias 2637; 2638; 2639 e 2640, bem como isenta do pagamento do FRJ conforme § 2º artigo 10 da Lei complementar 156/97.- Pela vendedora e / seus representantes legais foram apresentados as seguintes certidões :- Certidão Conjunta Negativa de Débitos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº AB89.6617.A4B0.BDA0, Certidão Negativa de Débito INSS sob nº 030732007-20024030.- A Oficial Substituta Bel. Cléa Teresinha da Conceição Emolumentos-Nihil CTC

Oficial Maior Subst.
Matrícula - 6.626

Protocolo nº 96.602 de 07 de abril de 2015.

Av.6-27.036: Joinville, 13 de abril de 2015. Nos termos do Ofício GABSSDR/JOINVILLE Nº 300/2015, expedido pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC, datado de 06/04/2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville, Simone Schramm; instruído pelo Decreto nº 2.807 de 9 de dezembro de 2009, Capítulo II - Art. 4º, fica constando na presente matrícula que o proprietário é inscrito no CNPJ sob o nº 82.951.229/0001-76. Eu Kátia Regina Salomão, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Lucas Marutti da Silva, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição: (Emolumentos Isento). Relatório de Emolumentos 32.660. Selo de fiscalização: DRM81576-6LE3.

CONTINUA NO VERSO

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição

CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: D339D7E8-E278-4C49B0C779F1



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenísia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

Continuação da Matrícula Nº 27.036

Ficha nº 02.V

Protocolo nº 97.425 de 21 de Maio de 2015.

Av.7-27.036: Joinville, 29 de Maio de 2015. Nos termos do Ofício GABSSDR/JOINVILLE 388/2015, expedido pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC - Gabinete da Secretaria, datado de 20/05/2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional - Joinville, Simone Schramm; instruído pelo Decreto nº 2.807 de 9 de dezembro de 2009, Capítulo II - Art. 4º, procede-se esta averbação para que passe a constar a atual denominação do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula que é **ESTADO DE SANTA CATARINA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 82.951.229/0001-76, cujos documentos comprobatórios ficam arquivados nesta Circunscrição. Eu Kátia Regina Salomão, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Deivete Cisz Rech, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição.
(Emolumentos Isento). Relatório de Emolumentos 33.215. Selo de fiscalização: DRM82176-8S6R.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão da matrícula nº: 27.036
Impresso em: 11/05/2020



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: D339D7E8-E278-4C49B0C779F1



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Matrícula nº: 27.036 (Até Av/R. 7)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 11 de Maio de 2020.

☐ Cledenisia Machado da Silva - Interina
☐ Jéssica Tassiane Marques Correa - Substituta
☐ Edna Francini Fernandes - Escrevente Administrativo
☐ Dayane Cristine Raulino Alpinhaky - Escrevente de Registro

☐ Maria José Matias da Silva - Escrevente Operacional
☐ Giovanna Fachi Dunzer - Escrevente Operacional
☐ Jordanny Arielle Teixeira Santos Castro - Escrevente de Certidão
☐ Amanda Marques de Oliveira Silva - Escrevente de Certidão
☐ Francisco Mariano de Sá Neto - Escrevente de Atendimento

Emolumentos:

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



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Certidão da matrícula nº: 27.036
Impresso em: 11/05/2020

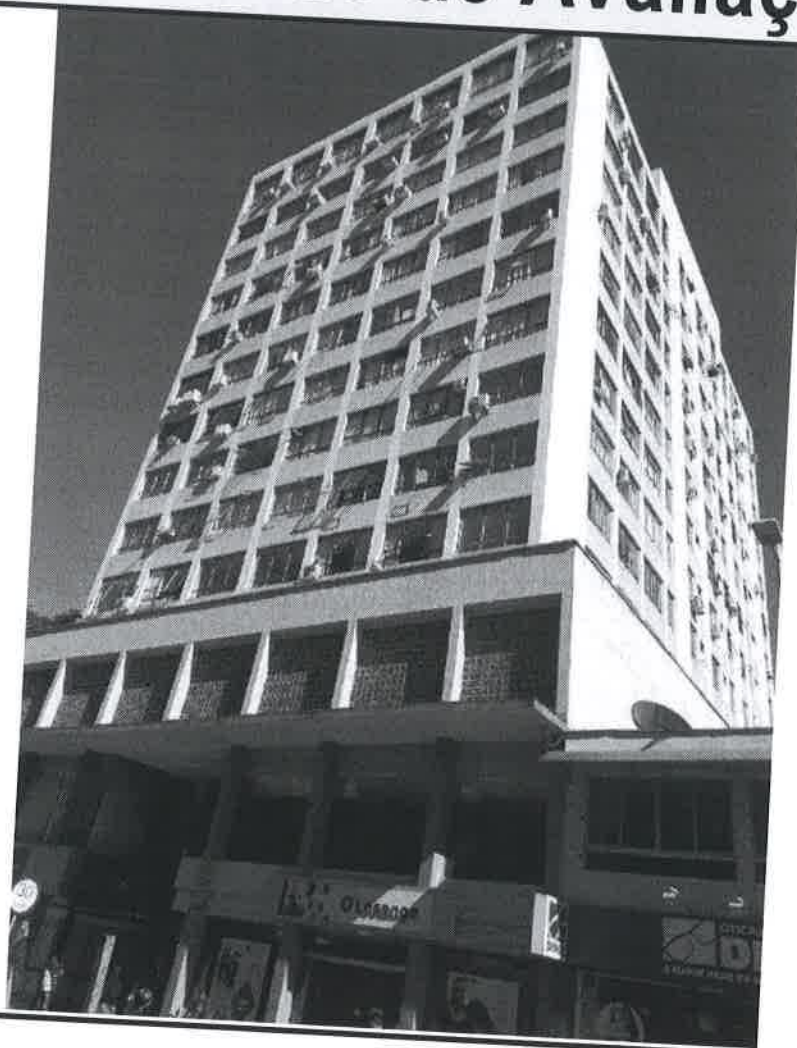
Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Laudo de Avaliação



SIGEP: 3341 – Sala 1102
Imóvel: Sala Comercial com área total de 460,60 m² no 11º pavimento do Edifício Manchester.
Matrícula(s): 18.915 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.
Endereço: Rua do Príncipe, 330 – bairro Centro - Joinville/SC.
Interessado: Estado de Santa Catarina.
Objetivo: Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela
Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor Adotado: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

23 de junho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

27 de maio de 2020.

OBJETO:

Sala comercial nº 1102 – Ed. Manchester.

FINALIDADE:

Determinação do Valor Patrimonial.

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653.

LOCALIZAÇÃO:

Rua do Príncipe, 330 – bairro Centro - Joinville/SC.

ÁREAS:

- Terreno: 1.250,74 m²
- Sala: 460,60 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula nº 18.915 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

MERCADO:

- O mercado imobiliário no estado encontrava-se em recuperação desde 2019, mas teve queda considerável após o decreto de Pandemia de COVID-19 no mês de março de 2020.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$1.302.549,16.

Adotado: R\$1.500.000,00.

Máximo: R\$1.730.778,20.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, Gerência de Bens Imóveis da Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor patrimonial* do imóvel objeto do laudo.

A NBR-14.653-4/2002 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.9.1:

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

4. FINALIDADE

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: Sala comercial, com área total de 460,60m² no 11º pavimento do Edifício Manchester, sito à Rua do Príncipe, nº 330, bairro Centro, município de Joinville/SC. O imóvel está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 3341.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano do município de Joinville, na região central da cidade, em rua predominantemente comercial que conta com pavimentação, água tratada, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- a) Matrícula nº 18.915 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC, atualizada em 07/04/2020;
- b) Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 83506/2020 referente ao imóvel, emitida em 24/06/2020.
- c) Vistoria realizada na sala, na data de 27 de maio de 2020. O imóvel está desocupado;
- d) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- e) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, telefonia, sistema viário e outros;
- f) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na tabela de elementos amostrais no anexo II.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel.
- c) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- d) O imóvel, objeto desse laudo, foi adquirido em 14 de maio de 2007 da **Associação Comercial e Industrial de Joinville**, em favor do **Estado de Santa Catarina** conforme Escritura Pública de Compra e Venda registrada às fls. 045 do livro 562 do 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Joinville, por R\$264.845,00, de um valor total de R\$1.023.000,00 que abrange outras 03 matrículas (7933, 7934 e 27036) neste mesmo edifício;
- e) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁCULOS APLICADOS

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

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

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis pesquisados, e o total de 40 (quarenta) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados no entorno da região central da cidade de Blumenau. Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



8.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de três variáveis independentes (Área, Padrão de Acabamento e Distância ao Centro), sendo a variável dependente o Preço Unitário. Foram realizados testes com outras variáveis também, como: vagas de garagem, número de banheiros, estado de conservação e esquina. Contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada, micronumerosidade, e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Segue abaixo, as variáveis escolhidas para a presente avaliação:

Variável Dependente:

Preço Unitário: Foi utilizado, como variável dependente, o preço por metro quadrado do imóvel.

Variáveis Independentes:

- a) **Área** – variável numérica que representa a área total da sala comercial em m²;
- b) **Padrão de Acabamento** – variável de código alocado, que indica a qualidade do acabamento do imóvel, sendo: Alto = 3; Normal = 2; Baixo = 1;
- c) **Distância Centro** – variável numérica que define a distância, em metros, de cada elemento amostral ao ponto indicado no *software Google Maps* como “Centro – Joinville/SC”.

8.2. ANÁLISE DO MODELO

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

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}]).$$



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,175	$3,986 \times 10^{-2}$	-0,228	-0,123
Padrão de Acabamento	b2 = 0,505	$4,237 \times 10^{-2}$	0,450	0,560
Distância Centro	b3 = 47,768	30,528	7,913	87,623

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

8.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9007$ significa uma correlação fortíssima entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,8112$ significa que 81,12% da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está de acordo com os parâmetros normativos.

8.2.3. Análise da Variância

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada.

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma significância de $F = 4,1 \times 10^{-11}\%$, aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a hipótese da existência da regressão, e o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau II.

8.2.4. Significância dos Regressores

Ao rejeitar ou não uma hipótese, pode-se cometer erros. Essa probabilidade de erro denomina-se nível de significância. Quanto maior o valor da significância maior será a probabilidade do erro ocorrer. No caso de avaliação de imóveis a intenção quando é formulada a hipótese que uma

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



variável qualquer tenha influencia sobre o valor, é de mostrar que existe grande probabilidade de estar correto, por isso é necessário um nível de significância bastante reduzido. No modelo em questão obteve-se o seguinte quadro para a significância dos regressores:

Teste bicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3055$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,457	$7,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	12,01	$3,7 \times 10^{-12}\%$	Sim
Distância Centro	b3	1,569	13%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Teste unicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8517$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,414	$4,4 \times 10^{-3}\%$
Padrão de Acabamento	b2	11,93	$2,3 \times 10^{-12}\%$
Distância Centro	b3	1,565	6,3%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

8.2.5. Verificação de autocorrelação

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas.

Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, pode-se descartar a existência de autocorrelação.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

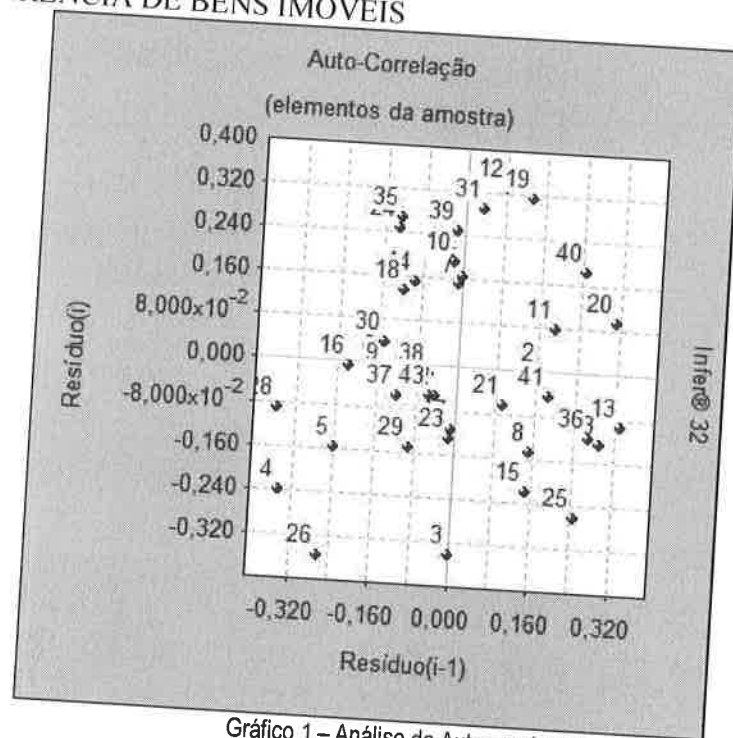


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

8.2.6. Distribuição dos resíduos normalizados

A análise dos resíduos pode ser verificada comparando-se as frequências acumuladas dos resíduos padronizados observados na amostra, com as porcentagens esperadas para uma distribuição normal. Os valores abaixo foram obtidos do presente modelo de regressão e estão de acordo com as prescrições normativas:

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

8.2.7. Homocedasticidade

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

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

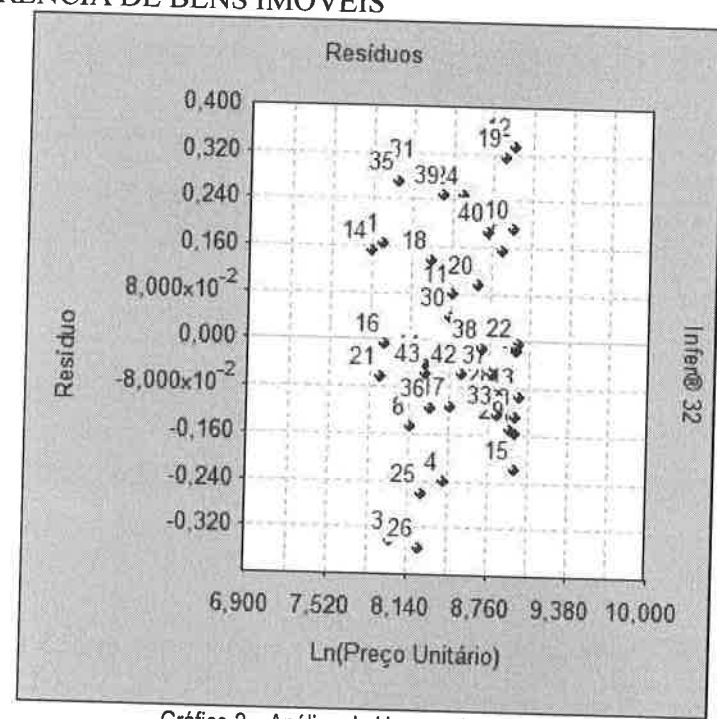


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

8.2.8. Linearidade

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

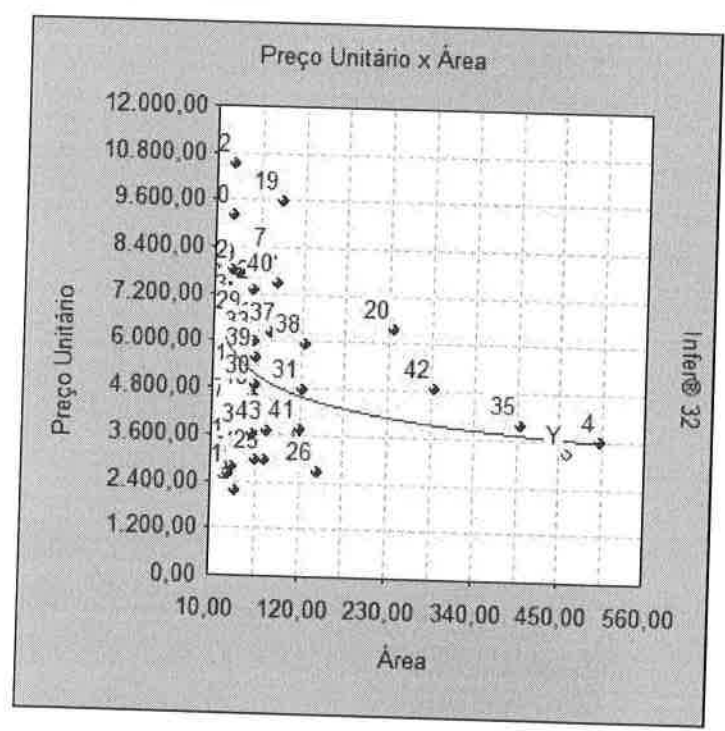


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Área

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

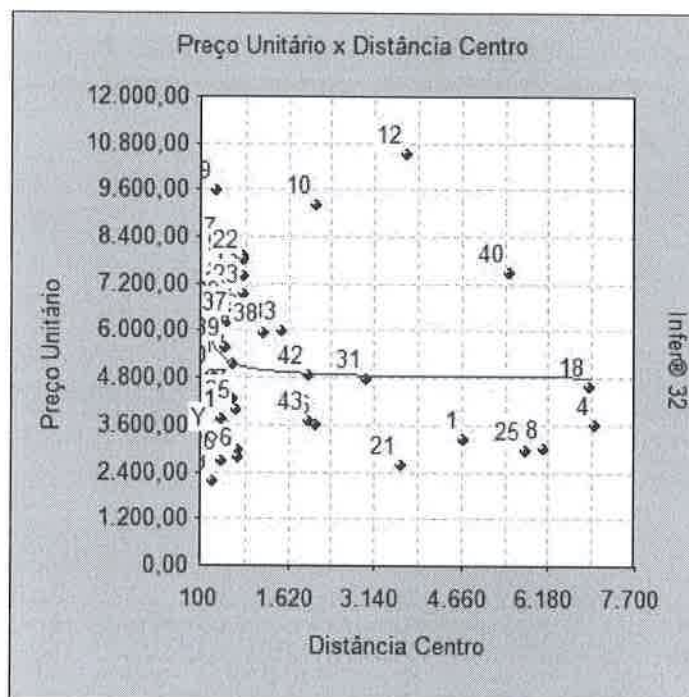


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Distância ao Centro

8.2.9. Intervalo de Confiança

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

Para uma sala comercial com área de **460,60m²**, com padrão de acabamento **normal** e distância ao centro de **300 metros**, o intervalo de confiança do preço unitário apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$ 2.827,94

Estimado: R\$ 3.259,82

Máximo: R\$ 3.757,66

8.2.10. Cálculo do valor de mercado do imóvel

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área total da sala de 460,60 m² pelo preço unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (3.259,82 R\$/m²).



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Assim temos:

$$V = P_u \times A$$

Onde:

V – valor do imóvel, em R\$;

P_u – Preço Unitário em R\$/m², obtido do modelo de regressão;

A – Área total da sala, em m²;

$$V = 3.259,82 \text{ R\$/m}^2 \times 460,60 \text{ m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.501.473,09$$

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor Adotado para o Apartamento = R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

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

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

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se nas tabelas 5 e 6, a seguir:



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Tabela 5 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					14
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 1,2,3,4,5,6		GRAU II

Tabela 6 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 28,23% em torno do valor central da estimativa, enquadrada no Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011, mostrada a seguir.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 2.827,94;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 3.757,66;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 3.292,80.

$$\text{Logo: Ampl. IC / V central} = \frac{(3.757,66 - 2.827,94) \times 100}{3.292,80} = 28,23\%$$

Tabela 7 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança em torno do valor central da estimativa é menor que 30%, foi atingido Grau III de Precisão na estimativa de valor.

Florianópolis, junho de 2020.

Eng.º Leonardo Henriques Maciel

Engenheiro Civil - CREA/SC 103.325-7

Mat. 02-657.797-0

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Fachada Frontal do Edifício.



Foto 2 – Acesso à Sala 1102.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Foto 3 – Vista interna de sala, anteriormente ocupada pela GERED.



Foto 4 - Vista interna de sala, anteriormente ocupada pela GERED.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

ANEXO II – Tabela de Elementos Amostrais



PESQUISA DE MERCADO - 08/06/2019 - Joinville/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO EM JOINVILLE - SC														
Elemento	Fonte de Informação	Endereço	Descrição	tipo	Valor	Área Privada	Cargos	Índice	Estado de Conservação	PAQUÍLO de Avaliação	Distância ao Centro Urbano (m)	Fronte Útil (m)	Preço Unitário	Fotos
						m2				Até 3 Novo-2 Regular-1	70		(m2/m2)	
1	Mário Celso de Moraes - (47) 900.05.1755	Imóvel comercial, localizado na Rua Moisés Garcia, 560 - Nova Brasília	Sala Comercial - Rua Moisés Garcia, 560 - Nova Brasília	Sala Comercial	R\$ 96.000,00	29,72	0	1	Regular	1	4700	3	1.229,04	
2	Schneider Inácio Lima - (47) 9133.1809	Imóvel comercial, localizado na Rua Blumenau, 64 - América	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	Sala Comercial	R\$ 430.000,00	69,12	0	1	Novo	3	500	1	7.272,34	
3	Capital Imóveis - (47) 9960.0023	Imóvel comercial, localizado na Rua Côrtes de Naveiros, 357 - Vila Nova	Sala Comercial - Rua Côrtes de Naveiros, 357 - Vila Nova	Sala Comercial	R\$ 15.000,00	39,66	0	1	Regular	1	300	0	3.143,76	
4	Pedro Jacques Ogilvy - (47) 2425.6555	Imóvel comercial, localizado na Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Comércio Misto (Comercial/Residencial) - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Comércio Misto	R\$ 1.800.000,00	501,11	3	6	Novo	3	7000	0	3.692,83	
5	Rita T. Aragão - (47) 9043.9909	Imóvel comercial, localizado na Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 275.000,00	41,00	0	1	Novo	3	450	0	6.797,32	
6	R.S.C. Soluções Imobiliárias Ltda - (47) 99622.0222	Imóvel comercial, localizado na Rua Francisco de Paula, 550 - América	Sala Comercial - Rua Francisco de Paula, 550 - América	Sala Comercial	R\$ 225.630,00	29,90	0	1	Novo	3	650	0	7.893,79	
7	Oscar Imóveis - (47) 3422.2330	Imóvel comercial, localizado na Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	Sala Comercial	R\$ 600.000,00	86,90	2	2	Novo	3	150	0	6.125,80	
8	Walter Roberto Sadya - (41) 3356.8026	Imóvel comercial, localizado na Rua São Marcos, 100 - Centro	Edifício Misto (Residencial/Comercial) - Rua São Marcos, 100 - Centro	Comércio Misto	R\$ 381.900,00	133,00	1	2	Regular	2	4100	1	3.008,77	
9	COMERCIAL IMÓVEIS - (47) 9106.5103	Imóvel comercial, localizado na Rua Blumenau, 64 - América	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	Sala Comercial	R\$ 300.000,00	39,90	0	1	Novo	3	500	1	7.692,31	
10	BRUNO GABRIEL TURRILLO - (47) 3009.3028	Imóvel comercial, localizado na Rua Maria Dalila, 1917 - Centro	Sala Comercial - Rua Maria Dalila, 1917 - Centro	Sala Comercial	R\$ 384.000,00	51,00	1	1	Novo	3	2100	0	9.188,32	

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



11	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 170.000,00	33,00	1	1	R-3601	2	899	1	6.181,62	
12	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 112.000,00	30,00	1	1	Alm.	8	3750	0	11.518,80	
13	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 195.000,00	25,00	0	1	Regist.	3	850	0	7.400,00	
14	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 135.000,00	34,78	0	1	Regist.	3	270	1	2.531,00	
15	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 100.000,00	30,00	1	1	NPG	2	850	0	0.323,33	
16	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 100.000,00	30,00	0	1	Regist.	1	250	1	2.177,78	
17	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 140.000,00	33,00	1	1	Regist.	2	1200	0	1.142,42	
18	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 275.000,00	80,00	0	1	Regist.	2	6900	0	0.163,33	
19	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 80.000,00	33,00	0	1	Alm.	2	350	0	0.106,68	
20	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - RIB (RUBRICADO)	Rua Comercial - Rua Santa Catarina, 200 - Florianópolis	Sala Comercial	R\$ 1.000.000,00	230,00	0	1	Alm.	1	450	0	0.342,48	

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



21	CONSTRUÇÃO DE MODULADORE E BLOCO - 100 - 1475 3025-5301	Projeto de construção de 100 moduladores e bloco de armazenamento de 1000 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Gong.	Sala Comercial	R\$ 46.000,00	31,30	0	1	Res	1	3000	0	2.358,81	
22	Sala 5 Nogueira Rm 500 - 116 - 1475 3025-5301	Projeto de construção de 500 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 500 - 116 - Alameda	Sala Comercial	R\$ 324.000,00	30,00	1	1	Res	1	350	0	7.800,00	
23	ARMAZEN 4000 m² 1116 - 247 3071 - 4400	Projeto de construção de 4000 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 4000 m² - 1116 - Alameda	Sala Comercial	R\$ 300.000,00	20,00	1	1	Res	1	350	0	6.928,33	
24	LOJA COOK FORTE Rm 100 - 1475 3025-5301	Projeto de construção de 100 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 100 - 1475 - Centro	Sala Comercial	R\$ 260.000,00	40,00	1	1	Res	2	200	0	6.000,00	
25	Armazém 100 3025-5301	Projeto de construção de 100 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 100 - 3025 - Centro	Sala Comercial	R\$ 225.000,00	70,00	0	1	Res	2	200	0	2.960,83	
26	Industria 2000 m² 1116 - 247 3071 - 7000	Projeto de construção de 2000 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 2000 m² - 1116 - Centro	Sala Comercial	R\$ 380.000,00	140,00	1	2	Res	2	400	0	2.315,17	
27	BONFETI SUPRIMENTOS 1116 - 247 3071 - 0704	Projeto de construção de 100 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 100 - 1116 - Centro	Sala Comercial	R\$ 120.000,00	41,00	0	1	Res	2	200	0	2.928,83	
28	CASA DO EMPREENHEDEIRO 1116 - 247 3071 - 1000	Projeto de construção de 1000 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 1000 - 1116 - Centro	Sala Comercial	R\$ 510.000,00	97,00	1	1	Res	1	300	0	6.210,91	
29	Armazém 1000 m² 1116 - 247 3071 - 3025-5301	Projeto de construção de 1000 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 1000 - 1116 - Centro	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	40,12	1	2	Res	2	500	0	3.697,30	
30	1116 - 247 3071 - 3025-5301	Projeto de construção de 1000 m² para armazenamento de produtos agrícolas.	Sala Comercial - Rm 1000 - 1116 - Centro	Sala Comercial	R\$ 310.000,00	63,00	0	1	Res	2	200	0	4.667,84	

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

01	Projeto de construção de uma casa de 100m², com 3 quartos e 2 banheiros.	San Carlos	R\$ 100.000,00	100,00	1	1	Resid	2	100	0	4.700,00	
02	Projeto de construção de uma casa de 150m², com 4 quartos e 3 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.500.000,00	2.000,00	1	1	Resid	2	150	0	8.817,14	
03	Projeto de construção de uma casa de 200m², com 5 quartos e 4 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.000.000,00	80,00	1	2	Resid	3	150	0	8.500,00	
04	Projeto de construção de uma casa de 250m², com 6 quartos e 5 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.000.000,00	100,00	0	0	Resid	3	150	0	1.130,53	
05	Projeto de construção de uma casa de 300m², com 7 quartos e 6 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.500.000,00	400,00	4	0	Resid	2	150	0	3.990,63	
06	Projeto de construção de uma casa de 350m², com 8 quartos e 7 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.200.000,00	80,00	1	3	Resid	2	200	0	1.000,00	
07	Projeto de construção de uma casa de 400m², com 9 quartos e 8 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.000.000,00	80,00	3	2	Resid	3	150	0	6.100,37	
08	Projeto de construção de uma casa de 450m², com 10 quartos e 9 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.000.000,00	120,00	1	0	Resid	3	150	0	8.534,86	
09	Projeto de construção de uma casa de 500m², com 11 quartos e 10 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.000.000,00	80,00	0	1	Resid	2	150	0	2.800,00	
10	Projeto de construção de uma casa de 550m², com 12 quartos e 11 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.000.000,00	80,00	3	1	Resid	3	150	0	7.473,91	
11	Projeto de construção de uma casa de 600m², com 13 quartos e 12 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.000.000,00	120,00	0	0	Resid	2	150	0	2.790,00	
12	Projeto de construção de uma casa de 650m², com 14 quartos e 13 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.500.000,00	200,00	0	4	Resid	3	200	0	4.304,76	
13	Projeto de construção de uma casa de 700m², com 15 quartos e 14 banheiros.	San Carlos	R\$ 1.000.000,00	70,00	1	0	Resid	2	200	0	3.870,00	

899



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



ANEXO III- MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data de realização: 23 de junho de 2020.
 Eng. Responsável: Leonardo H. Maciel

Amostra

Nº Am.	«Descrição»	«Valor Total»
1	Sala Comercial - Rua Minas Gerais, 650 - Nova Brasília	96.000,00
2	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	430.000,00
3	Sala Comercial - Rua Quinze de Novembro, 357 - Vila Nova	85.000,00
4	Conjunto Misto (Comercial/Residencial) - Rua Iriú, 3499 - Iriú	1.800.000,00
5	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	275.000,00
6	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	228.630,00
7	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	650.000,00
8	Edificação mista - Bairro São Marcos	399.900,00
9	Sala Comercial - Rua Blumenau, 64 - América	300.000,00
10	Sala Comercial - Rua Max Colin, 1917 - Centro	284.900,00
11	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 260 - Saguacú	170.000,00
12	Sala Comercial - Rua Presidente Prudente de Moraes, 673 - Santo Antônio	315.498,00
13	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	185.000,00
14	Sala Comercial - Rua Abdon Batista, 744 - Centro	190.000,00
15	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	190.000,00
16	Sala Comercial - Rua Doutor Marinho Lobo, 113 - Centro	100.000,00
17	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 260 - Saguacú	140.000,00
18	Sala Comercial - Rua Colombo - Petrópolis	275.000,00
19	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 184 - Centro	891.000,00
20	Sala Comercial - Rua Henrique Meyer, 280 - Centro	1.500.000,00
21	Sala Comercial - Glória	80.000,00
22	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	234.000,00
23	Sala Comercial - Rua Expedicionário Holz, 550 - Atiradores	206.880,00
24	Sala Comercial - Rua Mário Lobo, 61 - Centro	260.000,00
25	Sala Comercial - Rua Alfredo Wagner, 595 - Petrópolis	225.000,00
26	Sala Comercial - Avenida Juscelino Kubitschek, 410 - Centro	385.000,00
28	Sala Comercial - Rua Alexandre Döhler, 129 - Centro	510.000,00
29	Sala Comercial - Rua Blumenau, América	318.000,00
30	Sala Comercial - Rua Mário Lobo, 61 - Centro	310.000,00
31	Sala Comercial - Avenida Marquês de Olinda, Santo Antônio	590.000,00
33	Sala Comercial - Rua Dona Francisca, 1113 - Saguacú	360.000,00
35	Sala Comercial - Rua Abdon Batista, 121 - Centro	1.600.000,00
36	Sala Comercial - Rua Doutor João Colin, 2008 - América	220.000,00
37	Salas Comerciais - Rua Dona Francisca, 260 - Centro	580.000,00
38	Sala Comercial - Rua Visconde de Taunay - Atiradores	750.000,00
39	Sala Comercial - Rua Três de Maio, 100 - Centro	350.000,00
40	Sala Comercial Auri Plaza Garten - Av. Rolf Wiest, Bom Retiro	665.000,00
41	Sala Comercial - Av. Juscelino Kubitschek, 410 - Centro	450.000,00
42	Sala Comercial, andar inteiro - Rua Evaristo da Veiga, 156 - Glória	1.400.000,00
43	Sala Comercial - Bairro América	290.000,00



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Nº Am.	Área	«Garagem»	«Banheiros»	«Estado de Conservação»	Padrão de Acabamento
1	29,73	0	1	Regular	Baixo
2	59,12	0	1	Novo	Alto
3	39,65	0	1	Regular	Baixo
4	501,11	3	6	Novo	Alto
5	41,00	0	1	Novo	Alto
6	29,00	0	1	Novo	Alto
7	80,00	2	2	Novo	Alto
8	133,00	7	2	Regular	Normal
9	39,00	0	1	Novo	Alto
10	31,00	1	1	Novo	Alto
11	33,00	1	1	Regular	Normal
12	30,00	1	1	Novo	Alto
13	25,00	0	1	Novo	Alto
14	64,78	0	1	Regular	Baixo
15	30,00	1	1	Novo	Alto
16	36,00	0	1	Regular	Baixo
17	33,00	1	1	Regular	Normal
18	60,00	3	1	Regular	Normal
19	93,00	0	1	Novo	Alto
20	236,50	2	2	Novo	Alto
21	31,30	0	1	Ruim	Baixo
22	30,00	1	1	Novo	Alto
23	29,86	1	1	Novo	Alto
24	40,00	1	1	Regular	Normal
25	76,00	0	1	Novo	Normal
26	145,00	4	2	Regular	Normal
28	82,00	1	1	Novo	Alto
29	49,17	1	2	Novo	Alto
30	63,95	0	1	Regular	Normal
31	124,00	4	1	Novo	Normal
33	60,00	1	2	Regular	Alto
35	401,00	4	3	Regular	Normal
36	61,00	1	2	Regular	Normal
37	93,57	3	3	Regular	Alto
38	126,37	1	1	Novo	Alto
39	63,00	0	1	Regular	Normal
40	89,00	2	1	Regular	Alto
41	120,00	0	3	Regular	Normal
42	289,00	6	4	Novo	Alto
43	79,00	1	2	Regular	Normal

Nº Am.	Distância Centro	«Esquina»	Preço Unitário
1	4.700	0	3.229,06
2	500	1	7.273,34
3	300	0	2.143,76
4	7.000	0	3.592,03
5	450	0	6.707,32
6	850	0	7.883,79
7	450	0	8.125,00
8	6.100	1	3.006,77
9	500	1	7.692,31
10	2.100	0	9.190,32

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



11	650	1	5.151,52
12	3.700	0	10.516,60
13	850	0	7.400,00
14	750	1	2.933,00
15	850	0	6.333,33
16	750	1	2.777,78
17	650	1	4.242,42
18	6.900	0	4.583,33
19	350	0	9.580,65
20	450	0	6.342,49
21	3.600	0	2.555,91
22	850	0	7.800,00
23	850	0	6.928,33
24	280	0	6.500,00
25	5.800	0	2.960,53
26	450	0	2.655,17
28	550	1	6.219,51
29	500	1	6.467,36
30	280	0	4.847,54
31	3.000	0	4.758,06
33	1.500	0	6.000,00
35	700	0	3.990,02
36	2.100	0	3.606,56
37	650	1	6.198,57
38	1.200	0	5.934,95
39	500	0	5.555,56
40	5.500	0	7.471,91
41	450	0	3.750,00
42	2.000	0	4.844,29
43	2.000	0	3.670,89

Variáveis marcadas com "<" e ">" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9007	0,7955	51,5700	3 em 3	0	Sim
2	0,8985	0,7912	50,2689	3 em 3	0	Sim
3	0,8978	0,7898	49,8425	2 em 3	0	Sim
4	0,8949	0,7843	48,2813	2 em 3	1	Sim
5	0,8939	0,7823	47,7245	3 em 3	1	Sim
6	0,8936	0,7818	47,5817	2 em 3	1	Sim
7	0,8935	0,7875	73,2629	2 em 2	1	Sim
8	0,8933	0,7812	47,4118	2 em 3	1	Sim
9	0,8928	0,7802	47,1523	2 em 3	1	Sim
10	0,8928	0,7801	47,1228	2 em 3	2	Sim
11	0,8913	0,7773	46,3653	3 em 3	1	Sim
12	0,8906	0,7759	45,9981	2 em 3	2	Sim
13	0,8903	0,7814	70,7202	2 em 2	0	Sim
14	0,8897	0,7742	45,5651	2 em 3	2	Sim
15	0,8891	0,7730	45,2797	2 em 3	2	Sim
16	0,8882	0,7712	44,8238	3 em 3	0	Sim
17	0,8880	0,7771	68,9671	2 em 2	2	Sim

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



18	0,8870	0,7690	44,2818	3 em 3	0	Sim
19	0,8870	0,7690	44,2697	3 em 3	1	Sim
20	0,8857	0,7729	67,3498	2 em 2	3	Sim
21	0,8849	0,7650	43,3183	3 em 3	2	Sim
22	0,8844	0,7640	43,0839	3 em 3	2	Sim
23	0,8836	0,7626	42,7495	3 em 3	2	Sim
24	0,8836	0,7625	42,7453	2 em 3	2	Sim
25	0,8828	0,7610	42,3859	3 em 3	2	Sim
26	0,8825	0,7603	42,2304	2 em 3	2	Sim
27	0,8824	0,7602	42,2044	3 em 3	2	Sim
28	0,8816	0,7587	41,8707	2 em 3	2	Sim
29	0,8815	0,7585	41,8269	2 em 3	3	Sim
30	0,8815	0,7584	41,8045	2 em 3	2	Sim
31	0,8813	0,7582	41,7580	2 em 3	2	Sim
32	0,8807	0,7569	41,4706	2 em 3	2	Sim
33	0,8806	0,7568	41,4534	2 em 3	2	Sim
34	0,8804	0,7563	41,3430	2 em 3	1	Sim
35	0,8802	0,7560	41,2786	2 em 3	2	Sim
36	0,8802	0,7560	41,2686	2 em 3	2	Sim
37	0,8800	0,7556	41,1945	2 em 3	2	Sim
38	0,8798	0,7618	63,3761	2 em 2	2	Sim
39	0,8796	0,7614	63,2254	2 em 2	2	Sim
40	0,8783	0,7524	40,4986	3 em 3	2	Sim
41	0,8773	0,7572	61,8010	2 em 2	3	Sim
42	0,8771	0,7568	61,6682	2 em 2	2	Sim
43	0,8767	0,7560	61,4257	2 em 2	2	Sim
44	0,8765	0,7557	61,3048	2 em 2	1	Sim
45	0,8762	0,7551	61,1346	2 em 2	1	Sim
46	0,8758	0,7476	39,5111	3 em 3	1	Sim
47	0,8746	0,7453	39,0351	2 em 3	2	Sim
48	0,8740	0,7441	38,8052	2 em 3	2	Sim
49	0,8736	0,7434	38,6676	2 em 3	2	Sim
50	0,8733	0,7429	38,5612	3 em 3	2	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	3.259,82	2.827,94	3.757,66
2	Não há	3.149,48	2.755,06	3.600,38
3	Não há	3.100,51	2.726,11	3.526,33
4	Não há	2.828,35	2.341,82	3.415,97
5	Não há	3.351,01	2.895,87	3.877,69
6	Não há	2.751,73	2.294,79	3.299,66
7	Não há	2.939,58	2.620,05	3.298,07
8	Não há	2.723,89	2.280,51	3.253,46
9	Não há	3.262,88	2.847,59	3.738,74
10	Não há	3.224,51	2.830,78	3.672,99
11	Não há	3.920,54	3.500,75	4.390,68
12	Não há	3.326,78	3.029,27	3.689,09
13	Não há	2.565,80	2.189,55	3.006,69
14	Não há	3.339,37	3.026,25	3.724,78
15	Não há	3.364,43	3.023,93	3.791,34
16	Não há	3.756,24	3.395,73	4.155,02
17	Não há	3.049,41	2.713,45	3.426,97
18	Não há	3.675,16	3.347,88	4.034,44

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



19	Não há	4.081,48	3.640,40	4.576,00
20	Não há	3.193,23	2.944,49	3.487,87
21	Não há	3.928,46	3.552,38	4.344,36
22	Não há	3.850,20	3.510,46	4.222,83
23	Não há	3.735,47	3.466,10	4.050,24
24	Não há	3.111,03	2.758,16	3.567,43
25	Não há	3.777,65	3.478,23	4.133,46
26	Não há	3.103,22	2.742,50	3.573,19
27	Não há	3.845,08	3.493,62	4.275,15
28	Não há	3.246,41	2.949,92	3.609,15
29	Não há	3.100,42	2.723,46	3.598,51
30	Não há	3.307,70	2.967,27	3.736,38
31	Não há	3.267,06	2.954,93	3.652,93
32	Não há	2.892,50	2.403,19	3.481,44
33	Não há	3.002,91	2.666,21	3.436,94
34	Não há	2.949,31	2.415,34	3.601,33
35	Não há	3.008,01	2.662,68	3.456,27
36	Não há	2.902,99	2.399,53	3.512,08
37	Não há	3.026,43	2.662,82	3.505,03
38	Não há	3.489,28	3.213,83	3.788,33
39	Não há	2.970,25	2.676,98	3.335,68
40	Não há	2.973,20	2.165,32	3.781,09
41	Não há	2.881,30	2.600,14	3.230,64
42	Não há	3.121,62	2.873,66	3.416,42
43	Não há	2.704,39	2.290,49	3.193,08
44	Não há	3.650,47	3.364,41	3.960,86
45	Não há	3.580,37	3.359,73	3.832,02
46	Não há	3.464,98	3.129,46	3.881,09
47	Não há	2.734,77	1.971,31	3.498,22
48	Não há	3.467,82	3.115,07	3.910,68
49	Não há	2.649,50	1.915,05	3.383,95
50	Não há	3.605,99	3.339,89	3.918,16

MODELOS

- (1) : $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
- (2): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
- (3): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
- (4): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
- (5): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
- (6): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
- (7): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
- (8): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
- (9): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
- (10): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
- (11): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
- (12): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
- (13): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
- (14): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



- (15): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(16): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(17): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(18): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(19): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(20): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(21): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(22): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(23): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(24): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(25): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(26): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(27): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(28): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(29): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(30): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(31): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(32): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(33): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(34): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(35): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(36): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(37): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(38): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(39): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(40): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância Centro}]$
(41): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(42): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$
(43): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(44): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(45): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$
(46): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(47): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(48): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância Centro}])$
(49): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$
(50): $1/[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Distância Centro}]$

Observações:

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

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Preço Unitário

Variáveis Independentes:

- Descrição (variável não utilizada no modelo)
- Valor Total (variável não utilizada no modelo)
- Área
- Garagem (variável não utilizada no modelo)
- Banheiros (variável não utilizada no modelo)
- Estado de Conservação (variável não utilizada no modelo)
- Padrão de Acabamento
- Distância Centro
- Esquina (variável não utilizada no modelo)

Classificação:

Baixo = 1; Normal = 2; Alto = 3;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 40
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 36
Desvio padrão da regressão : 0,186

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Preço Unitário)	8,540	0,412	4,82%
Ln(Área)	4,180	0,755	18,07%
Padrão de Acabamento	2	0,708	29,54%
1/Distância Centro	$1,355 \times 10^{-3}$	$9,801 \times 10^{-4}$	72,32%

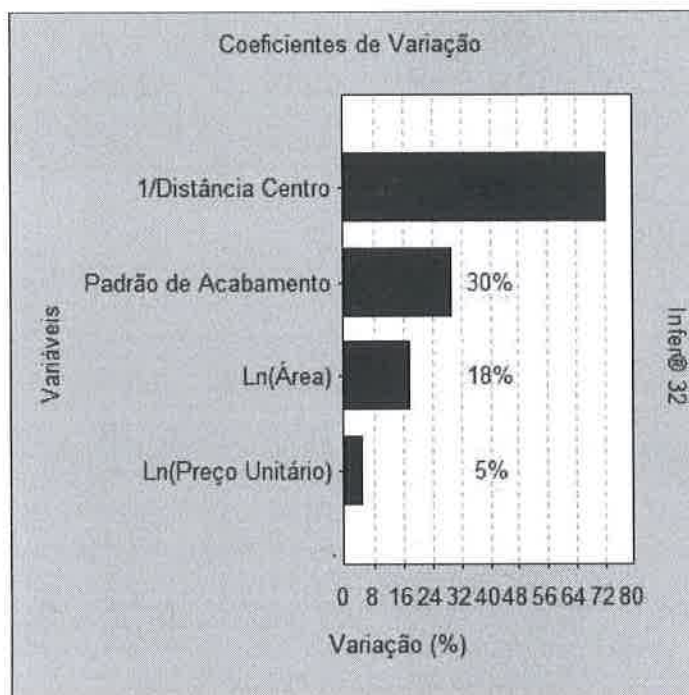
Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

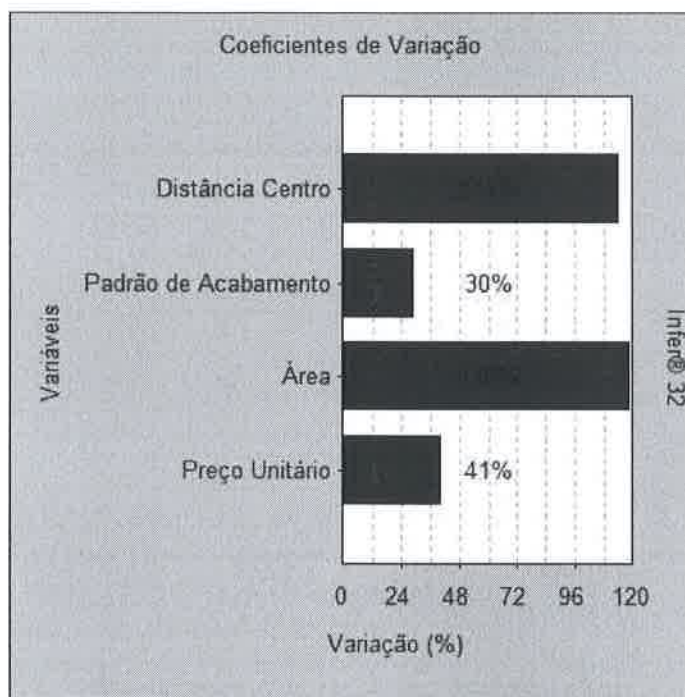
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Preço Unitário	5535,50	2128,527	2143,76	10516,60	8372,84	38,452
Área	91,93	100,649	25,00	501,11	476,11	109,487
Padrão de Acabamento	2,400	0,708	1,000	3,000	2,000	29,538
Distância Centro	1790	2006,013	280	7000	6720	112,052



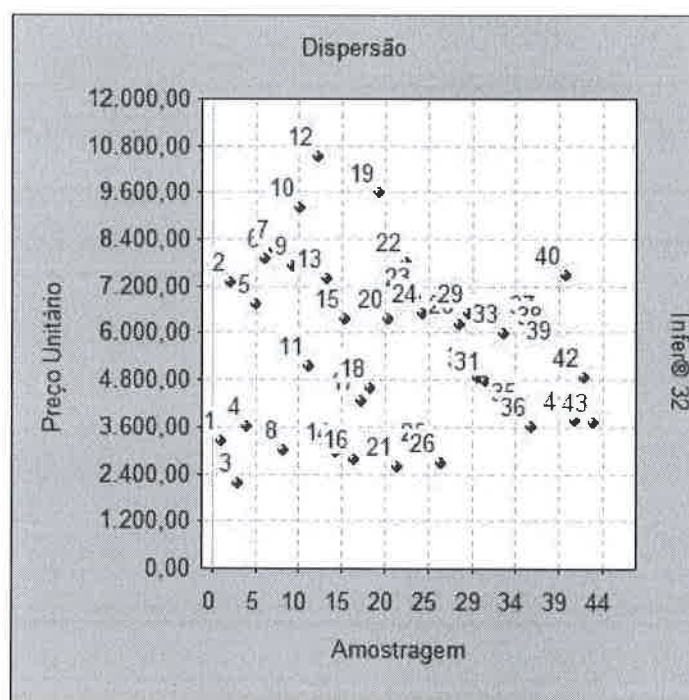
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Dispersão em Torno da Média

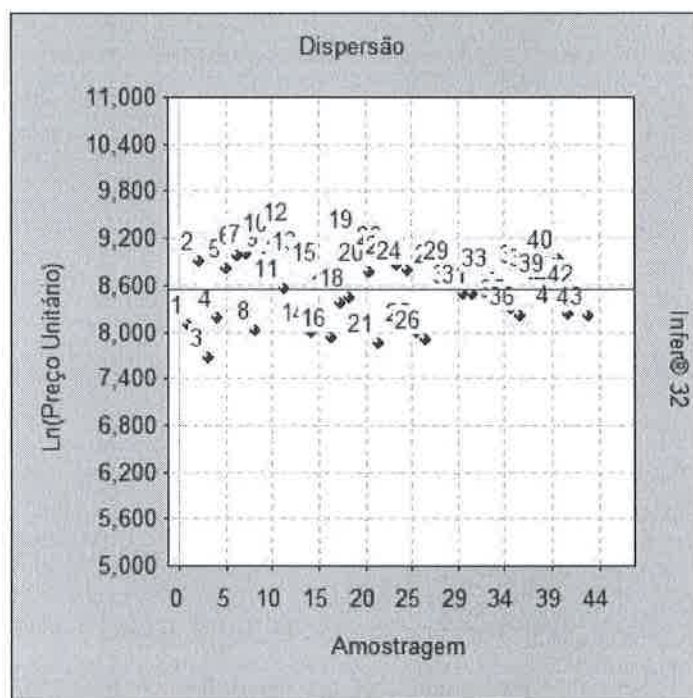


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Preço Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.229,06	2.743,48	-485,58	-15,0379 %
2	7.273,34	7.278,18	4,84	0,0666 %
3	2.143,76	3.027,15	883,39	41,2075 %
4	3.592,03	4.572,49	980,46	27,2955 %
5	6.707,32	7.845,21	1.137,89	16,9649 %
6	7.883,79	7.931,85	48,06	0,6096 %
7	8.125,00	6.974,57	-1.150,43	-14,1592 %
8	3.006,77	3.486,40	479,63	15,9517 %
9	7.692,31	7.830,99	138,68	1,8028 %
10	9.190,32	7.581,41	-1.608,91	-17,5066 %
11	5.151,52	4.757,94	-393,58	-7,6401 %
12	10.516,60	7.550,64	-2.965,96	-28,2026 %
13	7.400,00	8.141,75	741,75	10,0236 %
14	2.933,00	2.523,62	-409,38	-13,9576 %
15	6.333,33	7.884,67	1.551,34	24,4949 %
16	2.777,78	2.798,49	20,71	0,7454 %
17	4.242,42	4.757,94	515,52	12,1515 %
18	4.583,33	4.006,99	-576,34	-12,5746 %
19	9.580,65	7.001,34	-2.579,31	-26,9220 %
20	6.342,49	5.763,38	-579,11	-9,1306 %
21	2.555,91	2.727,20	171,29	6,7017 %



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

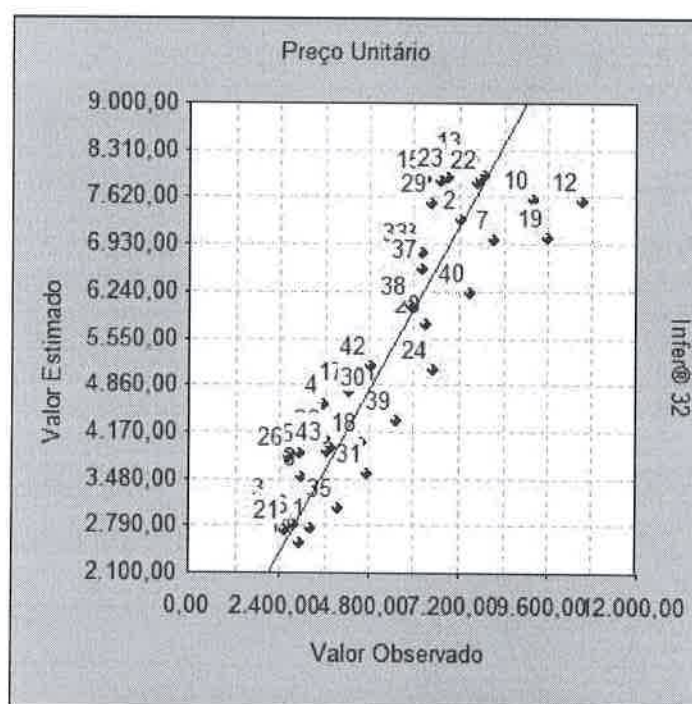


22	7.800,00	7.884,67	84,67	1,0855 %
23	6.928,33	7.891,16	962,83	13,8970 %
24	6.500,00	5.068,64	-1.431,36	-22,0209 %
25	2.960,53	3.848,78	888,25	30,0029 %
26	2.655,17	3.788,58	1.133,41	42,6867 %
28	6.219,51	6.811,58	592,07	9,5196 %
29	6.467,36	7.518,08	1.050,72	16,2465 %
30	4.847,54	4.666,93	-180,61	-3,7259 %
31	4.758,06	3.558,33	-1.199,73	-25,2146 %
33	6.000,00	6.811,34	811,34	13,5224 %
35	3.990,02	3.049,78	-940,24	-23,5648 %
36	3.606,56	4.059,08	452,52	12,5472 %
37	6.198,57	6.566,86	368,29	5,9415 %
38	5.934,95	6.022,31	87,36	1,4719 %
39	5.555,56	4.340,85	-1.214,71	-21,8648 %
40	7.471,91	6.209,26	-1.262,65	-16,8986 %
41	3.750,00	3.916,87	166,87	4,4498 %
42	4.844,29	5.124,21	279,92	5,7784 %
43	3.670,89	3.882,93	212,04	5,7763 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Preço Unitário}]) = 7,9981 - 0,17598 \times \ln([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \ln([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,175	3,986x10 ⁻²	-0,228	-0,123
Padrão de Acabamento	b2 = 0,505	4,237x10 ⁻²	0,450	0,560
Distância Centro	b3 = 47,768	30,528	7,913	87,623

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r): 0,9007

Valor t calculado: 12,44

Valor t tabelado (t crítico): 2,028 (para o nível de significância de 5,00 %)

Coefficiente de determinação (r²): 0,8112

Coefficiente r² ajustado: 0,7955

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento
Preço Unitário	341,625	2924,328	1425,476	829,366
Área	167,231	1425,476	721,428	403,796
Padrão de Acabamento	96,000	829,366	403,796	250,000
Distância Centro	5,420x10 ⁻²	0,464	0,224	0,129

	Distância Centro
Preço Unitário	0,464
Área	0,224
Padrão de Acabamento	0,129
Distância Centro	1,109x10 ⁻⁴

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,371	3	1,790	51,57
Residual	1,249	36	3,472x10 ⁻²	
Total	6,621	39	0,169	

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



F Calculado: 51,57

F Tabelaado: 3,714 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $4,1 \times 10^{-11}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento	Distância Centro
Preço Unitário	1,0000	-0,2296	0,8308	0,1269
Área	-0,2296	1,0000	0,1168	-0,0750
Padrão de Acabamento	0,8308	0,1168	1,0000	-0,0125
Distância Centro	0,1269	-0,0750	-0,0125	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Preço Unitário	Área	Padrão de Acabamento	Distância Centro
Preço Unitário	∞	-1,416	8,956	0,768
Área	-1,416	∞	0,706	-0,451
Padrão de Acabamento	8,956	0,706	∞	-0,0752
Distância Centro	0,768	-0,451	-0,0752	∞

Valor t tabelaado (t crítico): 2,028 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3055

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,457	$7,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	12,01	$3,7 \times 10^{-12}\%$	Sim
Distância Centro	b3	1,569	13%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8517

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,414	$4,4 \times 10^{-3}\%$
Padrão de Acabamento	b2	11,93	$2,3 \times 10^{-12}\%$
Distância Centro	b3	1,565	6,3%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

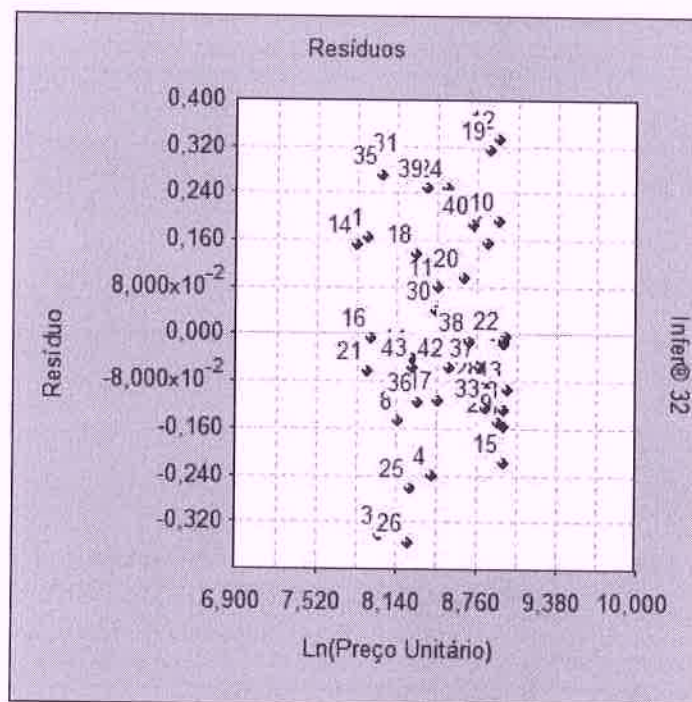
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,079	7,916	0,162	0,874	0,967	$2,655 \times 10^{-2}$
2	8,891	8,892	$-6,653 \times 10^{-4}$	$-3,570 \times 10^{-3}$	$-3,674 \times 10^{-3}$	$4,426 \times 10^{-7}$
3	7,670	8,015	-0,345	-1,851	-2,109	0,119
4	8,186	8,427	-0,241	-1,295	-1,491	$5,824 \times 10^{-2}$
5	8,810	8,967	-0,156	-0,840	-0,874	$2,455 \times 10^{-2}$
6	8,972	8,978	$-6,077 \times 10^{-3}$	$-3,261 \times 10^{-2}$	$-3,402 \times 10^{-2}$	$3,693 \times 10^{-5}$
7	9,002	8,850	0,152	0,819	0,847	$2,330 \times 10^{-2}$
8	8,008	8,156	-0,148	-0,794	-0,834	$2,190 \times 10^{-2}$
9	8,947	8,965	$-1,786 \times 10^{-2}$	$-9,589 \times 10^{-2}$	$-9,937 \times 10^{-2}$	$3,192 \times 10^{-4}$
10	9,125	8,933	0,192	1,032	1,087	$3,703 \times 10^{-2}$
11	8,547	8,467	$7,947 \times 10^{-2}$	0,426	0,438	$6,316 \times 10^{-3}$
12	9,260	8,929	0,331	1,778	1,887	0,109
13	8,909	9,004	$-9,552 \times 10^{-2}$	-0,512	-0,538	$9,125 \times 10^{-3}$
14	7,983	7,833	0,150	0,806	0,863	$2,259 \times 10^{-2}$
15	8,753	8,972	-0,219	-1,175	-1,224	$4,800 \times 10^{-2}$
16	7,929	7,936	$-7,426 \times 10^{-3}$	$-3,985 \times 10^{-2}$	$-4,281 \times 10^{-2}$	$5,515 \times 10^{-5}$
17	8,352	8,467	-0,114	-0,615	-0,632	$1,315 \times 10^{-2}$
18	8,430	8,295	0,134	0,721	0,749	$1,805 \times 10^{-2}$
19	9,167	8,853	0,313	1,683	1,784	$9,837 \times 10^{-2}$
20	8,755	8,659	$9,574 \times 10^{-2}$	0,513	0,553	$9,167 \times 10^{-3}$
21	7,846	7,911	$-6,486 \times 10^{-2}$	-0,348	-0,383	$4,207 \times 10^{-3}$
22	8,961	8,972	$-1,079 \times 10^{-2}$	$-5,794 \times 10^{-2}$	$-6,035 \times 10^{-2}$	$1,165 \times 10^{-4}$
23	8,843	8,973	-0,130	-0,698	-0,727	$1,693 \times 10^{-2}$
24	8,779	8,530	0,248	1,334	1,463	$6,186 \times 10^{-2}$
25	7,993	8,255	-0,262	-1,408	-1,461	$6,884 \times 10^{-2}$
26	7,884	8,239	-0,355	-1,907	-1,999	0,126
28	8,735	8,826	$-9,093 \times 10^{-2}$	-0,488	-0,500	$8,268 \times 10^{-3}$
29	8,774	8,925	-0,150	-0,807	-0,833	$2,266 \times 10^{-2}$
30	8,486	8,448	$3,797 \times 10^{-2}$	0,203	0,222	$1,441 \times 10^{-3}$
31	8,467	8,177	0,290	1,559	1,625	$8,441 \times 10^{-2}$
33	8,699	8,826	-0,126	-0,680	-0,701	$1,608 \times 10^{-2}$
35	8,291	8,022	0,268	1,442	1,605	$7,221 \times 10^{-2}$
36	8,190	8,308	-0,118	-0,634	-0,652	$1,397 \times 10^{-2}$
37	8,732	8,789	$-5,771 \times 10^{-2}$	-0,309	-0,317	$3,331 \times 10^{-3}$
38	8,688	8,703	$-1,461 \times 10^{-2}$	$-7,841 \times 10^{-2}$	$-8,107 \times 10^{-2}$	$2,135 \times 10^{-4}$
39	8,622	8,375	0,246	1,324	1,354	$6,087 \times 10^{-2}$
40	8,918	8,733	0,185	0,993	1,036	$3,426 \times 10^{-2}$
41	8,229	8,273	$-4,353 \times 10^{-2}$	-0,233	-0,243	$1,895 \times 10^{-3}$
42	8,485	8,541	$-5,617 \times 10^{-2}$	-0,301	-0,326	$3,155 \times 10^{-3}$
43	8,208	8,264	$-5,615 \times 10^{-2}$	-0,301	-0,309	$3,153 \times 10^{-3}$



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

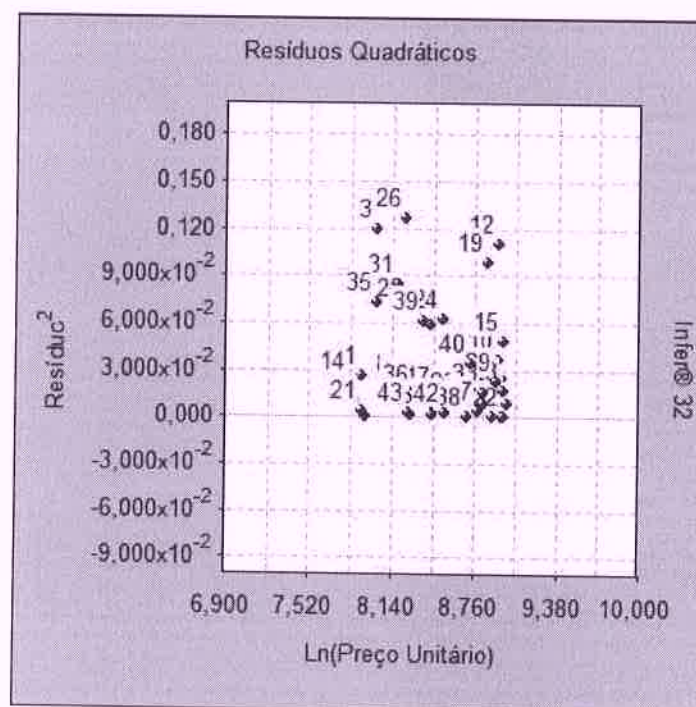


Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente $\ln([\text{Preço Unitário}])$.

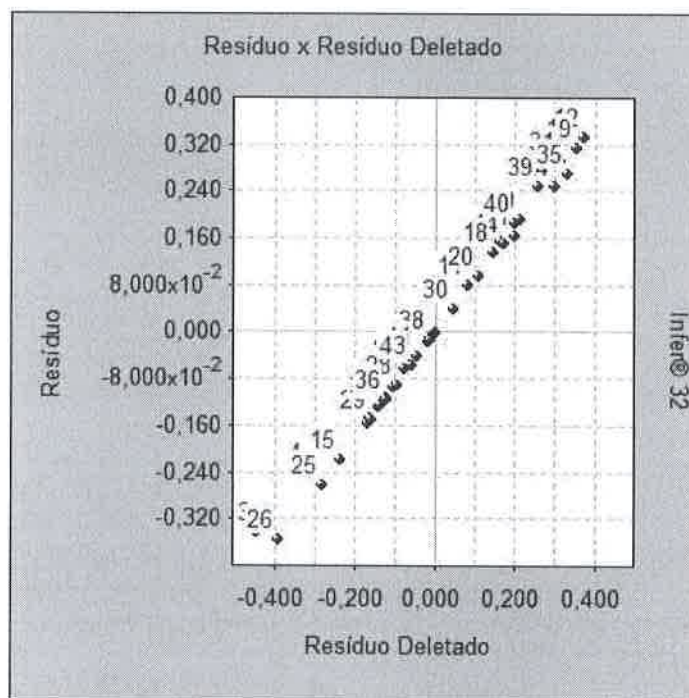
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,199	$3,478 \times 10^{-2}$	0,873	0,966
2	$-7,045 \times 10^{-4}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,520 \times 10^{-3}$	$-3,622 \times 10^{-3}$
3	-0,447	$3,130 \times 10^{-2}$	-1,950	-2,221
4	-0,320	$3,350 \times 10^{-2}$	-1,318	-1,518
5	-0,169	$3,495 \times 10^{-2}$	-0,838	-0,871
6	$-6,613 \times 10^{-3}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,216 \times 10^{-2}$	$-3,354 \times 10^{-2}$
7	0,163	$3,500 \times 10^{-2}$	0,816	0,844
8	-0,163	$3,502 \times 10^{-2}$	-0,790	-0,830
9	$-1,919 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-9,456 \times 10^{-2}$	$-9,799 \times 10^{-2}$
10	0,213	$3,453 \times 10^{-2}$	1,035	1,090
11	$8,382 \times 10^{-2}$	$3,552 \times 10^{-2}$	0,421	0,433
12	0,373	$3,217 \times 10^{-2}$	1,846	1,960
13	-0,105	$3,542 \times 10^{-2}$	-0,507	-0,533
14	0,172	$3,497 \times 10^{-2}$	0,803	0,859
15	-0,237	$3,422 \times 10^{-2}$	-1,184	-1,233
16	$-8,569 \times 10^{-3}$	$3,571 \times 10^{-2}$	$-3,929 \times 10^{-2}$	$-4,221 \times 10^{-2}$
17	-0,120	$3,531 \times 10^{-2}$	-0,610	-0,626
18	0,145	$3,515 \times 10^{-2}$	0,716	0,744
19	0,352	$3,255 \times 10^{-2}$	1,738	1,843
20	0,110	$3,540 \times 10^{-2}$	0,508	0,547
21	$-7,865 \times 10^{-2}$	$3,556 \times 10^{-2}$	-0,343	-0,378
22	$-1,171 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-5,713 \times 10^{-2}$	$-5,951 \times 10^{-2}$
23	-0,141	$3,518 \times 10^{-2}$	-0,693	-0,722
24	0,298	$3,358 \times 10^{-2}$	1,357	1,487
25	-0,282	$3,359 \times 10^{-2}$	-1,431	-1,485
26	-0,390	$3,174 \times 10^{-2}$	-1,995	-2,090
28	$-9,580 \times 10^{-2}$	$3,546 \times 10^{-2}$	-0,482	-0,495
29	-0,160	$3,502 \times 10^{-2}$	-0,804	-0,829
30	$4,544 \times 10^{-2}$	$3,566 \times 10^{-2}$	0,201	0,219
31	0,315	$3,309 \times 10^{-2}$	1,597	1,664
33	-0,134	$3,522 \times 10^{-2}$	-0,675	-0,696
35	0,332	$3,315 \times 10^{-2}$	1,475	1,642
36	-0,124	$3,529 \times 10^{-2}$	-0,629	-0,647
37	$-6,064 \times 10^{-2}$	$3,561 \times 10^{-2}$	-0,305	-0,313
38	$-1,561 \times 10^{-2}$	$3,570 \times 10^{-2}$	$-7,732 \times 10^{-2}$	$-7,994 \times 10^{-2}$
39	0,258	$3,389 \times 10^{-2}$	1,340	1,370
40	0,201	$3,464 \times 10^{-2}$	0,994	1,037
41	$-4,710 \times 10^{-2}$	$3,565 \times 10^{-2}$	-0,230	-0,239
42	$-6,589 \times 10^{-2}$	$3,560 \times 10^{-2}$	-0,297	-0,322
43	$-5,940 \times 10^{-2}$	$3,561 \times 10^{-2}$	-0,297	-0,306



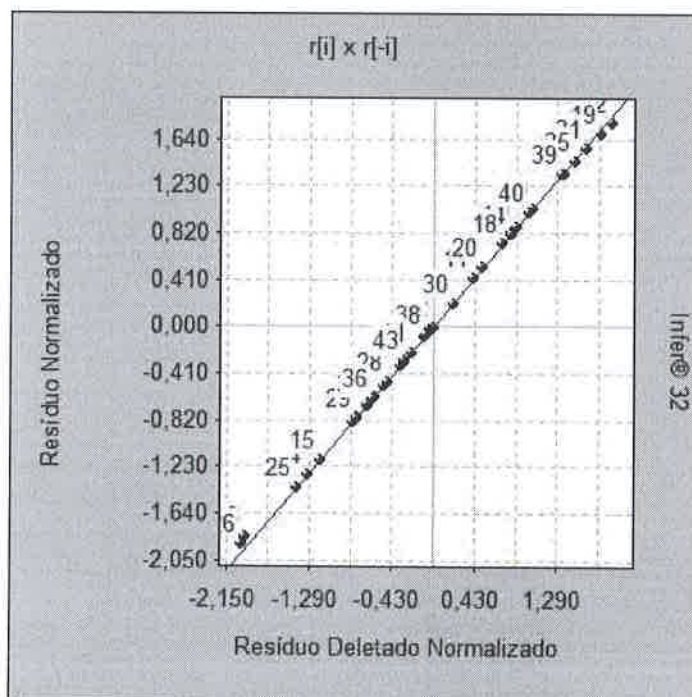
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

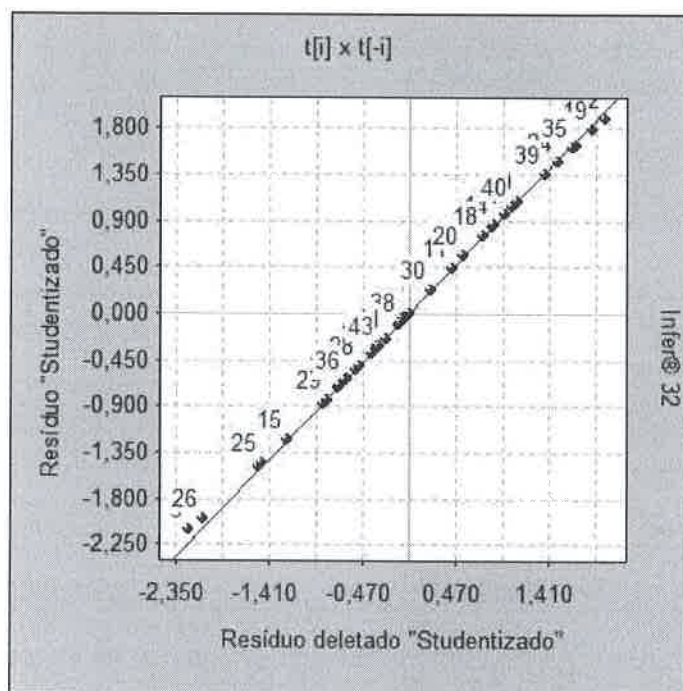


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 40
 Graus de liberdade : 39
 Valor médio : $-1,040 \times 10^{-18}$
 Variância : $3,124 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão : 0,176
 Desvio médio : 0,144
 Variância (não tendenciosa) : $3,472 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão (não tend.) : 0,186
 Valor mínimo : -0,355
 Valor máximo : 0,331
 Amplitude : 0,686
 Número de classes : 6
 Intervalo de classes : 0,114

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,040 \times 10^{-18}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,124 \times 10^{-2}$
 Momento central de 3ª ordem : $5,273 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,318 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$9,547 \times 10^{-2}$	0	0
Curtose	-2,986	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

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

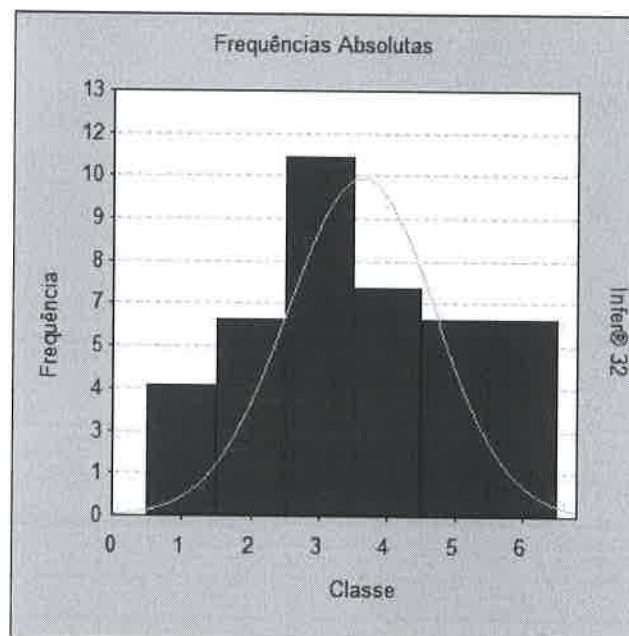


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

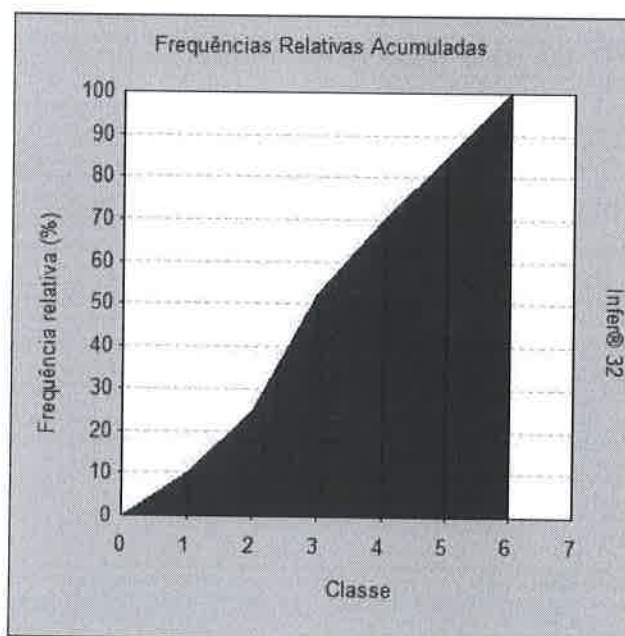
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,355	-0,241	4	10,00	-0,301
2	-0,241	-0,126	6	15,00	-0,155
3	-0,126	-1,207x10 ⁻²	11	27,50	-6,638x10 ⁻²
4	-1,207x10 ⁻²	0,102	7	17,50	2,688x10 ⁻²
5	0,102	0,216	6	15,00	0,162
6	0,216	0,331	6	15,00	0,283

Histograma



Ogiva de Frequências





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Preço Unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
27	2926,830	-45,697
32	5857,740	-43,644
34	1326,530	-42,583

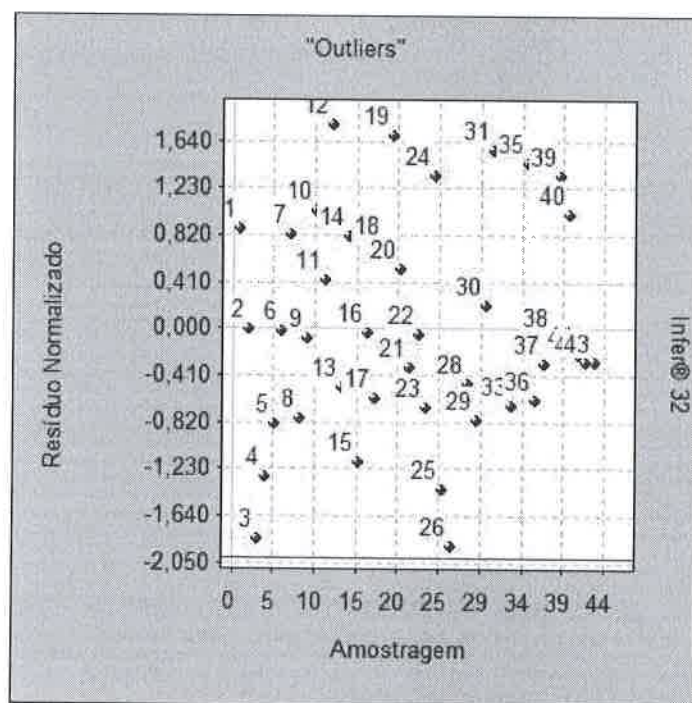
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,836 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$5,223 \times 10^{-2}$	0,182	Sim
2	$1,991 \times 10^{-7}$	$5,570 \times 10^{-2}$	Sim
3	0,330	0,229	Sim

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



4	0,181	0,246	Sim
5	$1,550 \times 10^{-2}$	$7,500 \times 10^{-2}$	Sim
6	$2,551 \times 10^{-5}$	$8,101 \times 10^{-2}$	Sim
7	$1,255 \times 10^{-2}$	$6,534 \times 10^{-2}$	Sim
8	$1,791 \times 10^{-2}$	$9,337 \times 10^{-2}$	Sim
9	$1,827 \times 10^{-4}$	$6,891 \times 10^{-2}$	Sim
10	$3,220 \times 10^{-2}$	$9,821 \times 10^{-2}$	Sim
11	$2,622 \times 10^{-3}$	$5,184 \times 10^{-2}$	Sim
12	0,112	0,112	Sim
13	$7,545 \times 10^{-3}$	$9,422 \times 10^{-2}$	Sim
14	$2,691 \times 10^{-2}$	0,126	Sim
15	$3,184 \times 10^{-2}$	$7,828 \times 10^{-2}$	Sim
16	$7,050 \times 10^{-5}$	0,133	Sim
17	$5,461 \times 10^{-3}$	$5,184 \times 10^{-2}$	Sim
18	$1,108 \times 10^{-2}$	$7,322 \times 10^{-2}$	Sim
19	$9,886 \times 10^{-2}$	0,110	Sim
20	$1,209 \times 10^{-2}$	0,136	Sim
21	$7,808 \times 10^{-3}$	0,175	Sim
22	$7,734 \times 10^{-5}$	$7,828 \times 10^{-2}$	Sim
23	$1,129 \times 10^{-2}$	$7,865 \times 10^{-2}$	Sim
24	0,108	0,168	Sim
25	$4,127 \times 10^{-2}$	$7,174 \times 10^{-2}$	Sim
26	$9,828 \times 10^{-2}$	$8,953 \times 10^{-2}$	Sim
28	$3,357 \times 10^{-3}$	$5,080 \times 10^{-2}$	Sim
29	$1,099 \times 10^{-2}$	$5,960 \times 10^{-2}$	Sim
30	$2,446 \times 10^{-3}$	0,164	Sim
31	$5,715 \times 10^{-2}$	$7,964 \times 10^{-2}$	Sim
33	$7,492 \times 10^{-3}$	$5,746 \times 10^{-2}$	Sim
35	0,153	0,192	Sim
36	$6,113 \times 10^{-3}$	$5,434 \times 10^{-2}$	Sim
37	$1,279 \times 10^{-3}$	$4,833 \times 10^{-2}$	Sim
38	$1,131 \times 10^{-4}$	$6,443 \times 10^{-2}$	Sim
39	$2,117 \times 10^{-2}$	$4,413 \times 10^{-2}$	Sim
40	$2,357 \times 10^{-2}$	$8,075 \times 10^{-2}$	Sim
41	$1,208 \times 10^{-3}$	$7,568 \times 10^{-2}$	Sim
42	$4,610 \times 10^{-3}$	0,147	Sim
43	$1,388 \times 10^{-3}$	$5,465 \times 10^{-2}$	Sim

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

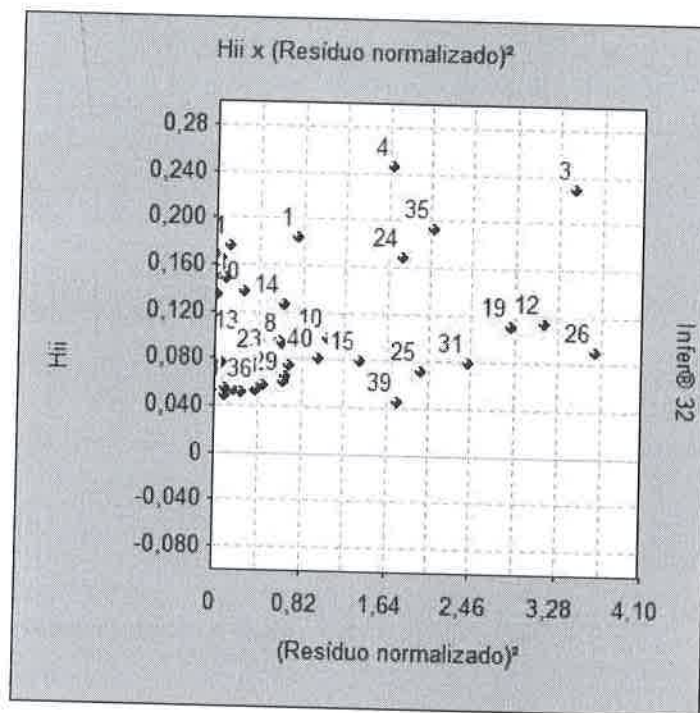
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
26	-0,355	0,0282	0,0250	$2,821 \times 10^{-2}$	$3,211 \times 10^{-3}$
3	-0,345	0,0320	0,0500	$7,025 \times 10^{-3}$	$1,797 \times 10^{-2}$
25	-0,262	0,0795	0,0750	$2,954 \times 10^{-2}$	$4,544 \times 10^{-3}$
4	-0,241	0,0976	0,1000	$2,262 \times 10^{-2}$	$2,374 \times 10^{-3}$
15	-0,219	0,1198	0,1250	$1,983 \times 10^{-2}$	$5,163 \times 10^{-3}$
5	-0,156	0,2002	0,1500	$7,517 \times 10^{-2}$	$5,017 \times 10^{-2}$
29	-0,150	0,2096	0,1750	$5,956 \times 10^{-2}$	$3,456 \times 10^{-2}$
8	-0,148	0,2135	0,2000	$3,851 \times 10^{-2}$	$1,351 \times 10^{-2}$
23	-0,130	0,2425	0,2250	$4,248 \times 10^{-2}$	$1,748 \times 10^{-2}$
33	-0,126	0,2480	0,2500	$2,304 \times 10^{-2}$	$1,955 \times 10^{-3}$
36	-0,118	0,2629	0,2750	$1,292 \times 10^{-2}$	$1,207 \times 10^{-2}$
17	-0,114	0,2691	0,3000	$5,872 \times 10^{-3}$	$3,087 \times 10^{-2}$

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



13	-9,552x10 ⁻²	0,304	0,3250	4,097x10 ⁻³	2,090x10 ⁻²
28	-9,093x10 ⁻²	0,313	0,3500	1,222x10 ⁻²	3,722x10 ⁻²
21	-6,486x10 ⁻²	0,364	0,3750	1,387x10 ⁻²	1,112x10 ⁻²
37	-5,771x10 ⁻²	0,378	0,4000	3,376x10 ⁻³	2,162x10 ⁻²
42	-5,617x10 ⁻²	0,382	0,4250	1,847x10 ⁻²	4,347x10 ⁻²
43	-5,615x10 ⁻²	0,382	0,4500	4,343x10 ⁻²	6,843x10 ⁻²
41	-4,353x10 ⁻²	0,408	0,4750	4,237x10 ⁻²	6,737x10 ⁻²
9	-1,786x10 ⁻²	0,462	0,5000	1,319x10 ⁻²	3,819x10 ⁻²
38	-1,461x10 ⁻²	0,469	0,5250	3,125x10 ⁻²	5,625x10 ⁻²
22	-1,079x10 ⁻²	0,477	0,5500	4,810x10 ⁻²	7,310x10 ⁻²
16	-7,426x10 ⁻³	0,484	0,5750	6,589x10 ⁻²	9,089x10 ⁻²
6	-6,077x10 ⁻³	0,487	0,6000	8,800x10 ⁻²	0,113
2	-6,653x10 ⁻⁴	0,499	0,6250	0,101	0,126
30	3,797x10 ⁻²	0,581	0,6500	4,426x10 ⁻²	6,926x10 ⁻²
11	7,947x10 ⁻²	0,665	0,6750	1,513x10 ⁻²	9,861x10 ⁻³
20	9,574x10 ⁻²	0,696	0,7000	2,131x10 ⁻²	3,680x10 ⁻³
18	0,134	0,765	0,7250	6,460x10 ⁻²	3,960x10 ⁻²
14	0,150	0,790	0,7500	6,510x10 ⁻²	4,010x10 ⁻²
7	0,152	0,794	0,7750	4,370x10 ⁻²	1,870x10 ⁻²
1	0,162	0,809	0,8000	3,409x10 ⁻²	9,098x10 ⁻³
40	0,185	0,840	0,8250	3,974x10 ⁻²	1,474x10 ⁻²
10	0,192	0,849	0,8500	2,415x10 ⁻²	8,423x10 ⁻⁴
39	0,246	0,907	0,8750	5,726x10 ⁻²	3,226x10 ⁻²
24	0,248	0,909	0,9000	3,403x10 ⁻²	9,036x10 ⁻³
35	0,268	0,925	0,9250	2,537x10 ⁻²	3,728x10 ⁻⁴
31	0,290	0,941	0,9500	1,553x10 ⁻²	9,465x10 ⁻³
19	0,313	0,954	0,9750	3,833x10 ⁻³	2,116x10 ⁻²
12	0,331	0,962	1,0000	1,269x10 ⁻²	3,769x10 ⁻²

Maior diferença obtida: 0,126

Valor crítico: 0,2100 (para o nível de significância de 5 %)

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

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

Observação:

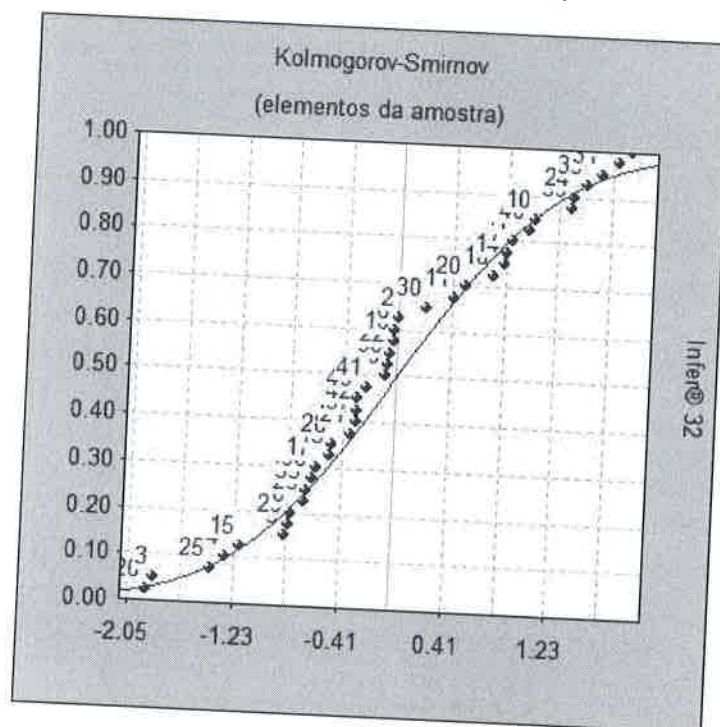
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 15
Número de elementos negativos: 25
Número de sequências : 18
Média da distribuição de sinais : 20
Desvio padrão : 3,162

Teste de Sequências
(Desvios em torno da média):

Limite inferior: -0,4279
Limite superior: -0,7702
Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais
(Desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,5811
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

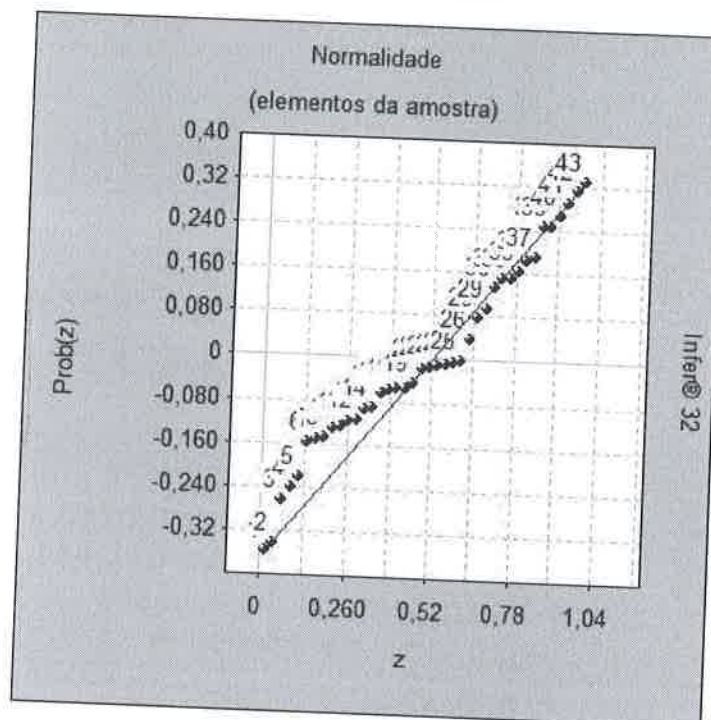
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,8047
(Nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,34
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 2,66

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

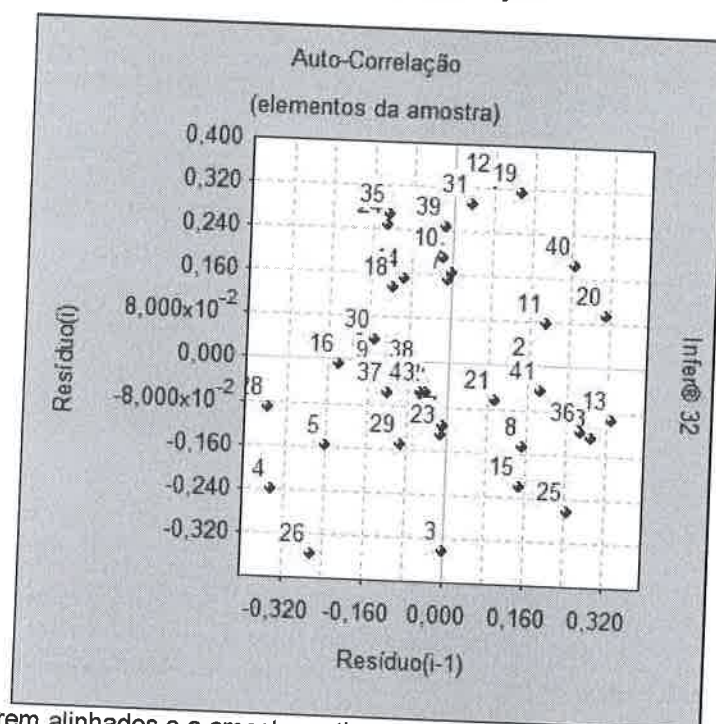
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

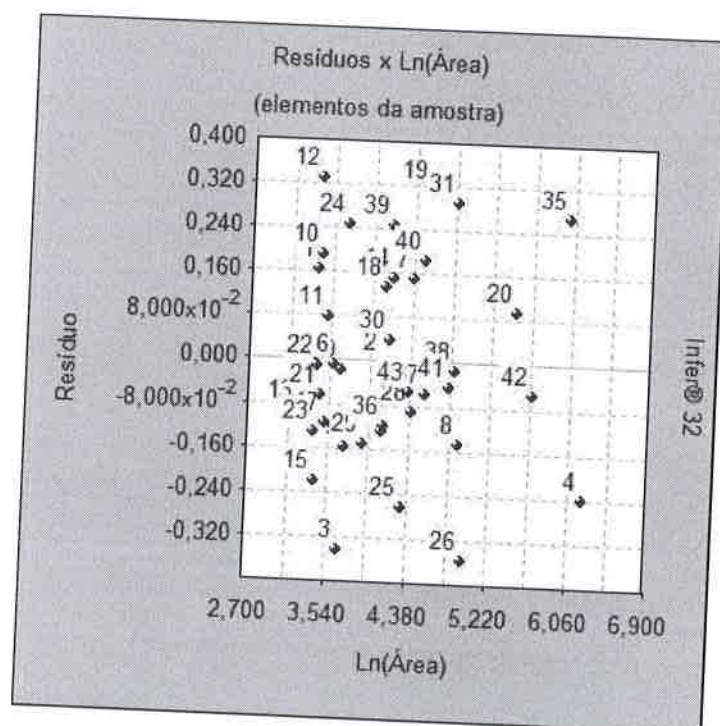
Gráfico de Auto-Correlação



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

Resíduos x Variáveis Independentes

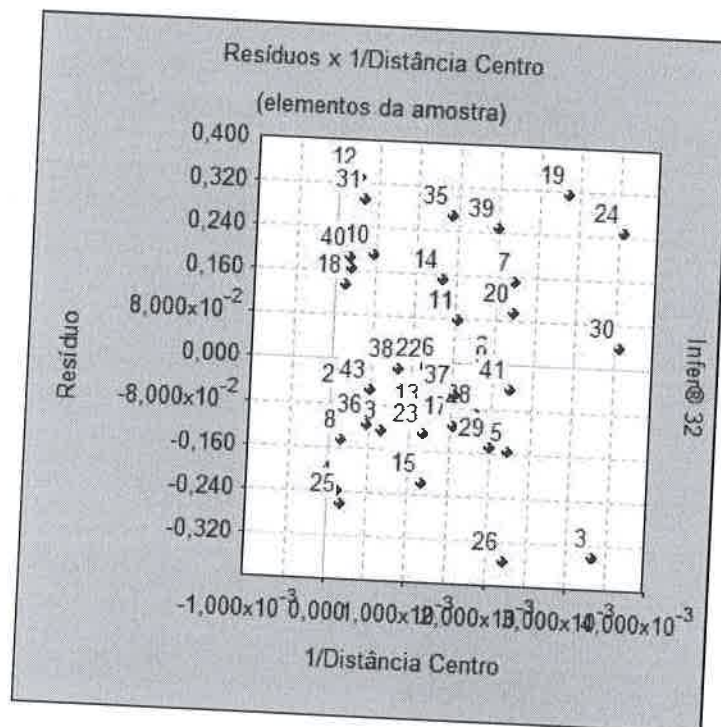
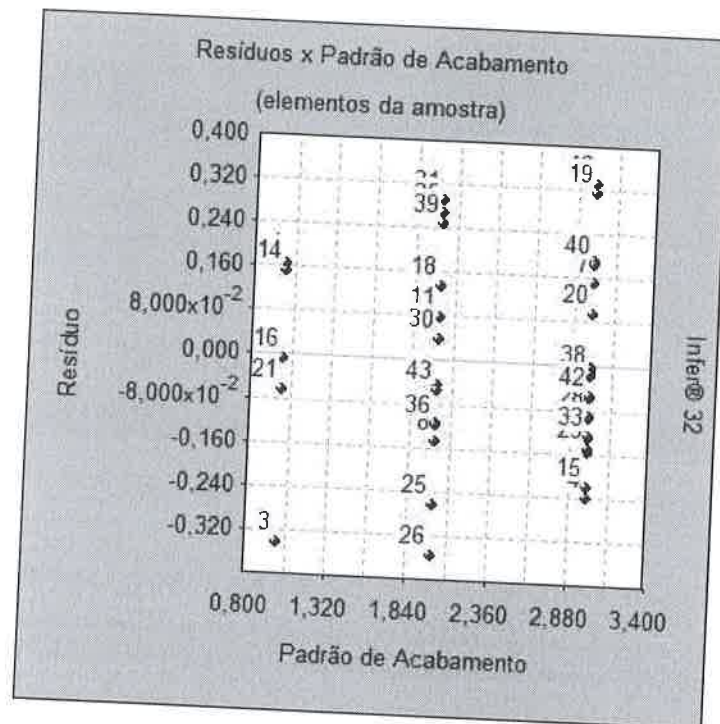
Verificação de multicolinearidade:



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

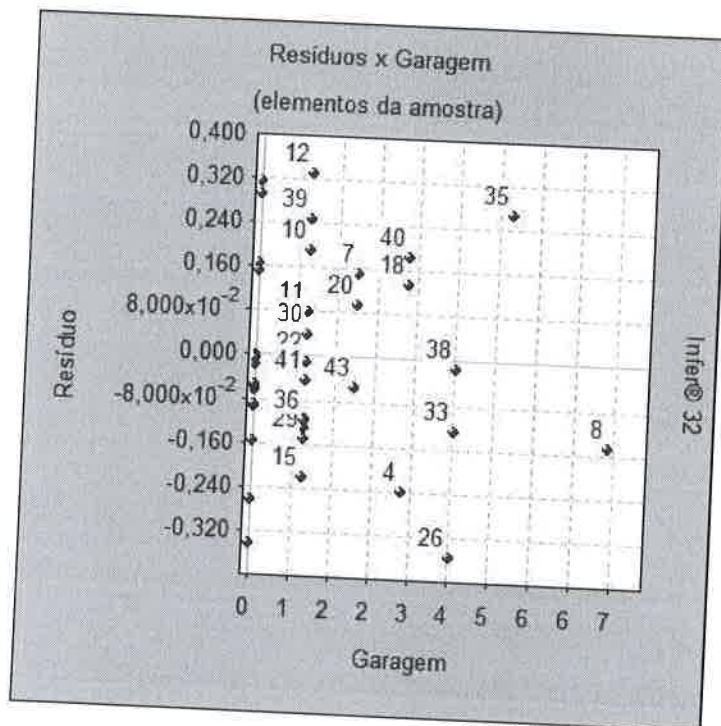
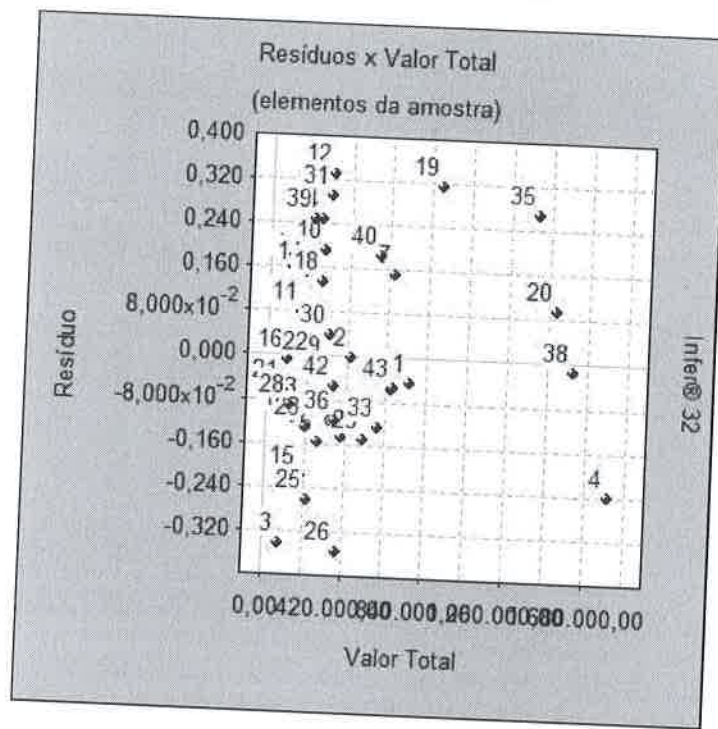




ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS

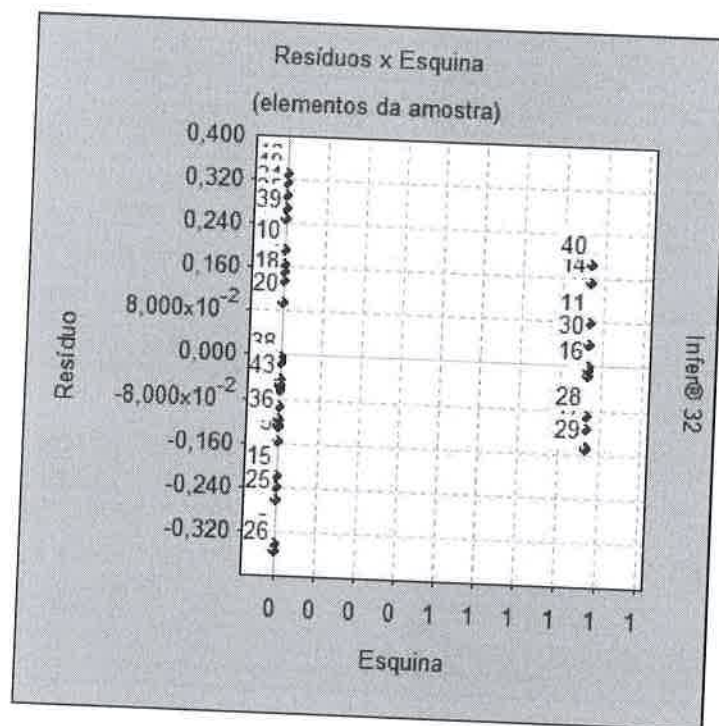
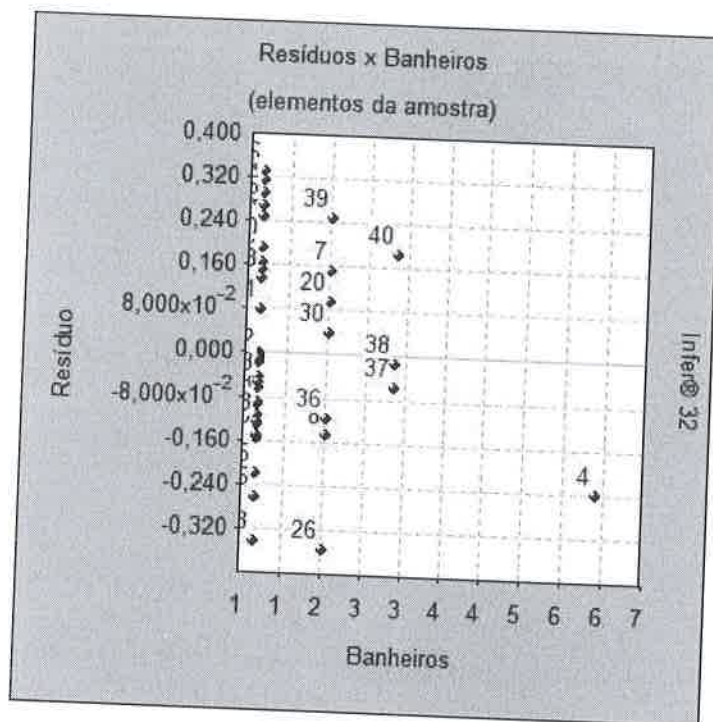


Resíduos x Variáveis Omitidas





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS





ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	25,00	501,11	460,60
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Normal
Distância Centro	280	7.000	300

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 460,60
- Distância Centro = 300
- Padrão de Acabamento = Normal

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Banheiros = ???
- Descrição = ???
- Esquina = ???
- Estado de Conservação = ???
- Garagem = ???
- Valor Total = ???

Estima-se Preço Unitário = 3.259,82

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(7,9981 - 0,17598 \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 0,5056 \times [\text{Padrão de Acabamento}] + 47,769 / [\text{Distância Centro}])$$

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

Mínimo: 2.827,94

Máximo: 3.757,66

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 115,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são: 4.287,52 e 22.610,69.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	25,00	501,11	460,60	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Normal	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância Centro	280	7.000	300	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área	5.443,43	3.211,82	3.259,82
Padrão de Acabamento	1.966,09	5.404,85	3.259,82
Distância Centro	3.297,11	2.799,01	3.259,82

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Acabamento	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância Centro	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	2.944,94	3.608,37	663,43	20,25
Padrão de Acabamento	3.188,47	3.332,77	144,30	4,43
Distância Centro	3.012,69	3.527,22	514,53	15,74
E(Preço Unitário)	2.459,44	4.320,67	1.861,22	54,90
Valor Estimado	2.827,94	3.757,66	929,72	28,23

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

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Preço Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-1,245	-0,1760%
Padrão de Acabamento	1648,247	1,0113%
Distância Centro	-1,730	-0,1592%

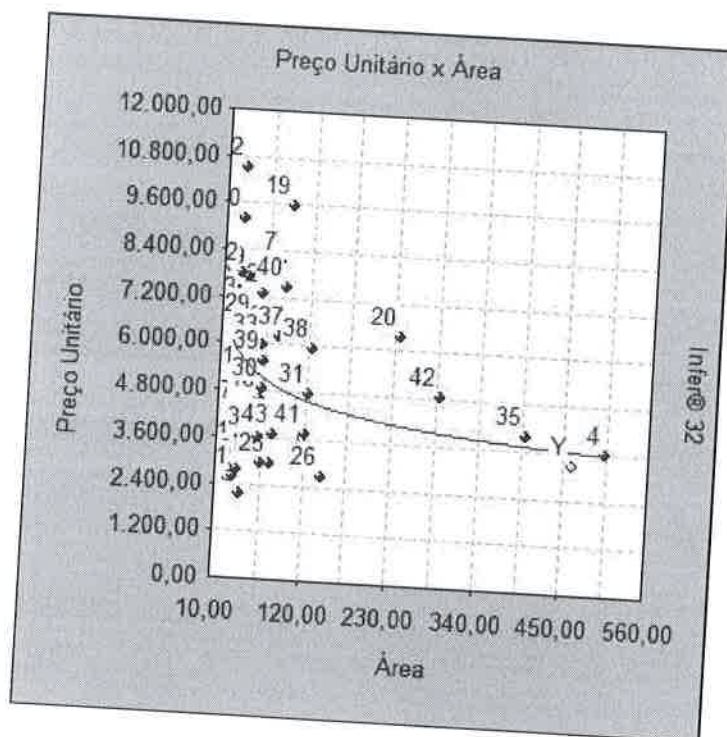
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

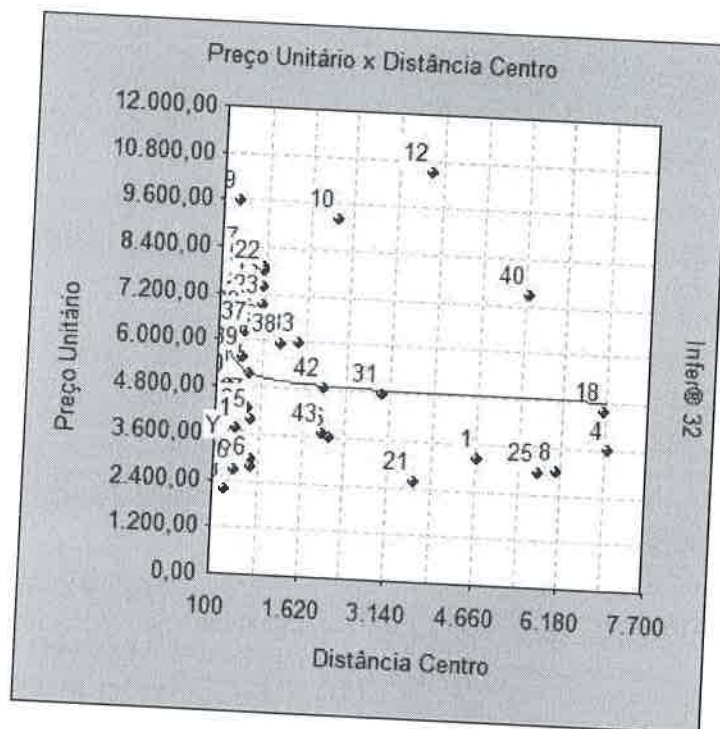
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897





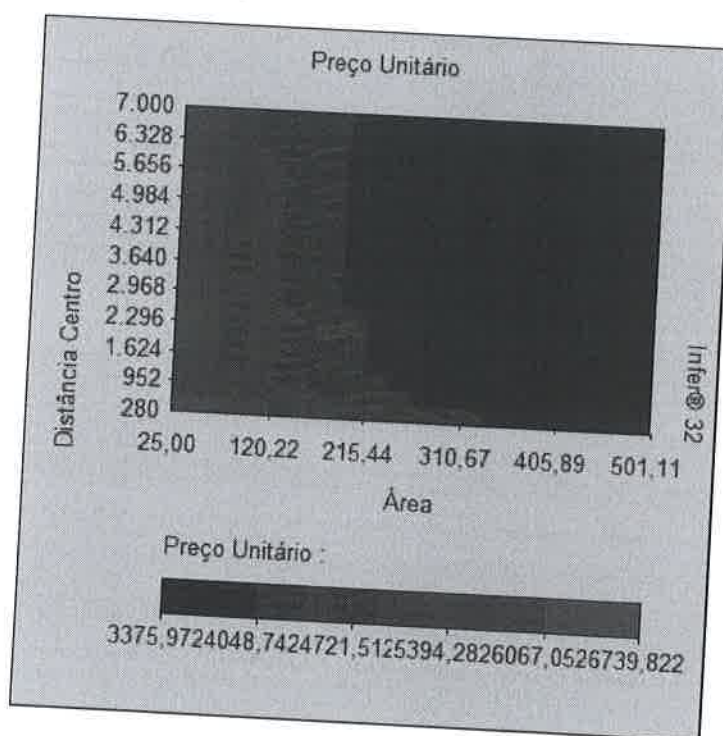
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



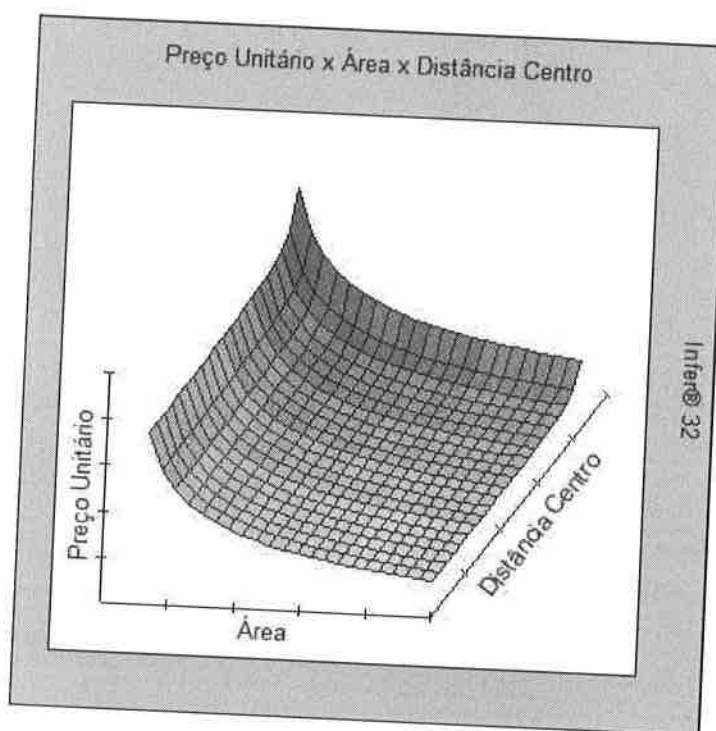
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 65,417
- Padrão de Acabamento = 2,400
- Distância Centro = 737,897

Limites dos eixos dos gráficos:

- Preço Unitário : [2143,760; $1,051 \times 10^4$]
- Área : [25,000; 501,110]
- Padrão de Acabamento : [1,000; 3,000]
- Distância Centro : [280,000; 7000,000]





Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rjjoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rjjoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Livro nº 2

Ficha Nº 01
Ano 1995

Matrícula Nº 18.915

Data: 30 de março de 1995.-

IMÓVEL.- UNIDADE constituída pela SALA COMERCIAL, localiza-
da no décimo primeiro pavimento do EDIFÍCIO MAN-
CHESTER, contendo 460,60 metros quadrados de área construi-
da, correspondente a fração ideal do solo de 49,192080 do ter-
reno situado nesta cidade, fazendo frente a Leste na rua do
Príncipe, medindo 26,44 metros, fundos a Oeste medindo 26,9
4 metros, confrontando com a rua São Joaquim, tendo de fun-
dos a Norte medindo 46,77 metros, confrontando com terras /
onde Eugenio Fleischer e Outros, e a Sul medindo 46,00 metros
ville, contendo a área total de 1.250,74 metros quadrados.-
PROPRIETARIO:- TUPY S.A. EMPRESA HOLDING DO GRUPO EMPRESA
TUPY, com sede nesta cidade na rua Albano Schmidt nº 3
400, inscrita no CGC/MF sob nº 84.683.374/0001-49.- **TÍTULO**
AQUISITIVO:- Registrado sob nº 33.506 as fls 181 do Livro 3
A/D de transcrição das transmissões desta 2a. Circunscri-
ção.- O Oficial do Registro *publ.*

R.1-18.915.- Joinville, 30 de março de 1995.- **TRANSMITENTE:**
TUPY, acima qualificada, representada neste ato por seu Di-
retor Presidente MARIO EGERLAND, brasileiro, casado, econo-
mista, CI nº 2/R 88.393-SC e CPF nº 003.847.129-91, residen-
te nesta cidade à rua Jaruaguá nº 820 e pelo Diretor Nelson
Corona, brasileiro, casado, administrador de empresa, CI nº
5.183.696-SP e CPF nº 668.876.318-49, residente e domicilia-
do nesta cidade a rua Lages nº 1.158.- **ADQUIRENTE:-** ASSOCIA-
ÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, com sede nesta ci-
dade a rua do Príncipe nº 330, décimo andar, inscrita no
CGC/MF sob nº 84.683.416/0001-41, neste ato representada pe-
lo Sr. Edgard Nelson Meister, brasileiro, engenheiro mecâni-
co, e administrador, casado, CI 2/R 109226-SSI-SC e CPF nº
693.666.409-82, residente e domiciliado nesta cidade.- **TITU-
LO:-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura de 16 de
março de 1995 do 1º Ofício de Notas desta Comarca as fls 0
80 do livro 488.- **VALOR.-** R\$ 166.086m70 (Cento e sessenta e
seis mil, oitocentos e seis reais e setenta centavos).- O /
Imposto de transmissão Inter Vivos foi pago pela Guia nº 58
34949 em 30/11/94 no valor de R\$ 3.321,73.- Foi recolhido o
Fundo de Reaparelhamento do Judiciário em 21/03/95 no va-
lor de R\$ 393,18.- O Oficial do Registro *publ.*

Protocolo nº 52.074 em 06/07/2005

R.2-18.915.- Joinville, 12 de julho de 2005.- **DEVEDOR:-**
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE
com sede nesta cidade, CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, re-
presentado por seus Diretores, Jaime Romagna Grasso e Ser -

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CNPJ/MF 83.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisa Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

Continuação da Matrícula Nº 18.915

gio Rodrigues Alves.- CREDOR:- BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-BRDE, com sua Agência em Florianópolis-SC, CNPJ sob nº 92.816.560/0003-07, por seus representantes legais assinados.- TÍTULO.- Primeira Hipoteca Cedular, sem Concorrência de terceiros.- FORMA DO TÍTULO.- Cedula de Crédito Comercial nº SC 15-725/BNDES/AUTOMÁTICO, emitida em data de 14 de junho de 2005, na cidade de Florianópolis-SC.- VALOR DO CRÉDITO E FORMA DE PAGAMENTO:- R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais), que será pago ao BRDE em 48 (quarenta e oito) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 de janeiro de 2007 e a última em 15 de dezembro de 2010, observado o disposto do Item 5.1 do referido contrato. Os encargos-Juros: à taxa de 5,0% (Cinco por cento) ao ano (a título de "Spread"), acima da taxa de juros de Longo Prazo-TJLP instituída pela Lei 9.365 de 16/12/96, como critério Legal de Remuneração dos Recursos Originários do Fundo PIS/PASEP e do FAT e de todas as demais condições constam das cláusulas da referida cedula.- Foi recolhido o FRJ no valor de R\$ 330,00 autenticação mecânica sob nº BESC1820004070500233.- O Oficial Emolumentos-R\$440,00 CTC

Protocolo nº 57.131 em 05/03/2007

AV.3-18.915.- Joinville, 06 de março de 2007.- CANCELAMENTO DE HIPOTECA.- Nos termos do TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIAS, SC- 15.725-1, datado de 1º de março de 2007, fica cancelada a hipoteca cedular de 1º Grau registrada na presente matrícula sob nº R.2-18.915, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL- BRDE, ao devedor da quantia total, conforme o referido termo que fica arquivado / nesta Circunscrição.- O Oficial Bel. Cledenisa Machado da Silva Oficial Maior Subst. Matrícula - 6.626

Protocolo nº 58.073 em 14/06/2007

AV.4-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A requerimento da proprietária ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, devidamente representada com firma reconhecida pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca / datado de 14 de junho de 2007, instruído com Certidão Positiva com Efeito de Negativa da Secretaria da Fazenda- Gerência da Unidade de Arrecadação e Circunscrição, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Joinville, na Inscrição Imobiliária sob nº 13.20.24.40.0232.114.- A Oficial Substituta Bel. Cledenisa Machado da Silva Matrícula - 6.626

AV.5-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- A proprietária Associação Comercial e Industrial de Joinville- ACIJ, nos termos de seu requerimento, datado de 14 de junho de 2007, instruído com a Ata da Reunião da Diretoria, realizada em 03 de julho de 2006, devidamente registrada no Registro Especial de Títulos e Documentos e Soc. Cíveis, Adilson Pereira dos Anjos, sob

(continua ficha nº 02)



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



REGISTRO GERAL

Livro nº 2

Ficha Nº 02

Ano 2007

Matrícula Nº 18.915(cont....) Data: 15 de junho de 2007.-

0006210 as fls 0065 do livro A-32, que as atividades e rotinas da entidade passaram a ser executadas no nova sede social da Associação- ACIJ com endereço na Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2550, Bairro Saguacú CEP 89221-750.- A Oficial Substituta Bel. Cley Telesinha da Conceição. Emolumentos-R\$54,70 + R\$ 1,00 ref. selo Oficial Substituta. - CTC

Protocolo nº 58.074 em 14/06/2007
R.6-18.915.- Joinville, 15 de junho de 2007.- **TRANSMITENTE:-ASSOCIAÇÃO** COMERCIAL E INDUSTRIAL DE JOINVILLE, pessoa jurídica de direito privado, que adota o pseudônimo de "Associação Empresarial de Joinville, com sede à Avenida Aluisio Pires Condeixa nº 2550, nesta cidade" inscrita no CNPJ sob nº 84.683.416/0001-41, representada por seu Presidente Nivaldo Nass, brasileiro, casado, economista, CI 2/R 110.741-SSI-SC e CPF nº 006.531.529-49, residente e domiciliado na rua Gothard Kae-Schmalz, brasileiro, casado, empresário, CI 126.075-SESPDC/SC e CPF nº 380.343.449-15, residente e domiciliado a rua Conselheiro Arp nº 114, nesta cidade, devidamente autorizados através de seu Estatuto Social e do Termo de Posse. **ADQUIRENTE:- ESTADO DE SANTA CATARINA**, com sede governamental na cidade de Florianópolis-SC, centro administrativo, Rodovia SC 401, Km 5, nº 46000 -Saco Grande II, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.310/0001-56, no ato representado pelo titular da Secretaria de Estado da Administração Antonio Marcos Gavazzoni, brasileiro, solteiro, advogado, maior, CI 2.721.786-SESP-SC e CPF nº 827.189.469-20, secretário / de Estado da Administração, residentes e domiciliado na rua Felipe Schmidt nº 1102, centro, Florianópolis-SC, o qual por sua vez é representado por seu bastante procurador Manoel Jose Mendonça, brasileiro, advogado, casado, CI nº 2/R 30.078-SSP-SC e CPF nº 081.739.669-15, residente e domiciliado na rua Guilherme Koch nº 27, Santo Antonio, nesta cidade, conforme procuração lavrada as fls 36 do livro 53-P do Cartório Silva / de Santo Antonio de Lisboa, Florianópolis-SC, em plena vigência, arquivada no 3º Tabelionato de Notas desta Comarca sob nº 82/07.- **TÍTULO.-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO.-** Escritura Pública de Compra e Venda do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca datada de 14 de maio de 2007, as fls 045 do livro 562.- **VALOR.-** R\$264.845,00(Duzentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais).O preço ajustado no valor total de R\$ 1.023.000,00(um milhão, vinte e três mil reais) que abrange as matrículas de nºs 27.036; 7.933 e 7.934 desta Circunscrição, que será pago em 04(quatro) prestações mensais de R\$ 255.750,00(Duzentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais), sendo a primeira no mês de março de 2007 e a última no mês de junho de 2007, pagos junto a Conta Corrente nº 13333-0 Agência 014 do Bando do Estado de Santa Catarina(Banco 027), conta corrente esta da vendedora, cuja importância, ela, vendedora dará quitação após o recebimento efetivo dos créditos mencionados, ao referido comprador. **ISENTO** do pagamento do ITBI / guias 2637; 2638; 2639 e 2640, bem como isenta do pagamento do FRJ, conforme § 2º artigo 10 da Lei complementar 156/97.- Pela vendedora e seus

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CNPJ/MF 83.845.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639

Certidão da matrícula nº: 18.915
Impresso em: 11/05/2020



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Continuação da Matrícula Nº 18.915

representantes legais foram apresentados as seguintes Certidões: Certidão com
Junta Negativa de Débitos e Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, ad-
ministradas pela Secretaria da Receita Federal sob nº AB89.6617.A4B0.BDA0, cer-
tidão Negativa de Débito INSS sob nº 030732007-20024030.- A Oficial Substitu-
ta Bel. Clea Teresinha da Conceição

Emolumentos 34.325. Selo de fiscalização: DYJ01455-BT0P.
Matricula - 6.626

Protocolo nº 99.032 de 31 de Agosto de 2015.

Av.7-18.915: Joinville, 11 de Setembro de 2015. Nos termos do Ofício
GABSSDR/JOINVILLE Nº 546/2015, expedido pela Secretaria de Estado
do Desenvolvimento Regional - Joinville/SC, datado de 11 de Agosto de
2015, assinado pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Regional -
Joinville, Simone Schramm; instruído com o Decreto nº 2.807 de 09 de
Dezembro de 2009, fica constando na presente matrícula que o
proprietário do imóvel, objeto da presente matrícula, Estado de Santa
Catarina, atualmente é inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Eu
Aline Pegoraro, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Maria
Paula Vieira Leal e Eu A. Janete Tizon, escreventes desta Serventia,
conferimos. O Oficial Substituto: Bel. Luciano da Conceição:
(Emolumentos Isentos). Relatório de
Emolumentos 34.325. Selo de fiscalização: DYJ01455-BT0P.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão da matrícula nº: 18.915
Impresso em: 11/05/2020

Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 0C573ADF-B6AB-61C551F1D245



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisia Machado da Silva - Interina,
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate - 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br - Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br



Matrícula nº: 18.915 (Até Av/R. 7)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º
Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 11 de Maio de 2020.

☐ Cledenisia Machado da Silva - Interina
☐ Jéssica Tassiane Marques Correa - Substituta
☐ Edna Francini Fernandes - Escrevente Administrativo
☐ Dayane Cristine Raulino Alpinhaky - Escrevente de
Registro

☐ Maria José Matias da Silva - Escrevente Operacional
☐ Giovanna Fachi Dunzer - Escrevente Operacional
☐ Jordanny Arielle Teixeira Santos Castro - Escrevente de
Certidão
☐ Amanda Marques de Oliveira Silva - Escrevente de Certidão
☐ Francisco Mariano de Sá Neto - Escrevente de
Atendimento

Emolumentos:

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



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Certidão da matrícula nº 18.915
Impresso em: 11/05/2020

Documento Assinado Digitalmente por JORDANNY ARIELLE TEIXEIRA SANTOS CASTRO. CPF: 11843801639



DADOS DO IMÓVEL Nº 00800

DADOS GERAIS

NOME: SIE TERRENO RUAL - PEDREIRA
INSCRIÇÃO RFB: SIE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: BELA VISTA DO TOLDO
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:

TRAVESSA BUTIÁ
BUTIÁ
MAFRA - SC

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

CONFRONTANTES:

FRENTE : ESTRADA DONA FRANCISCA
FUNDOS : AREIXO PEDRO CHINSKI
LADOS : HERDEIROS DE JOÃO BRAS MOREIRA
RIO BUTIÁ

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 6728

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: DEINFRA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: Não informada
ÁREA: 6.047,50
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/07/2020
CRI: Não informado
VALOR VENAL: R\$ 224.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 224.000,00
VALOR DO TERRENO: 224.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

DATA: 12/06/2015

AUTOR: ALZENI APARECIDA SCHROH

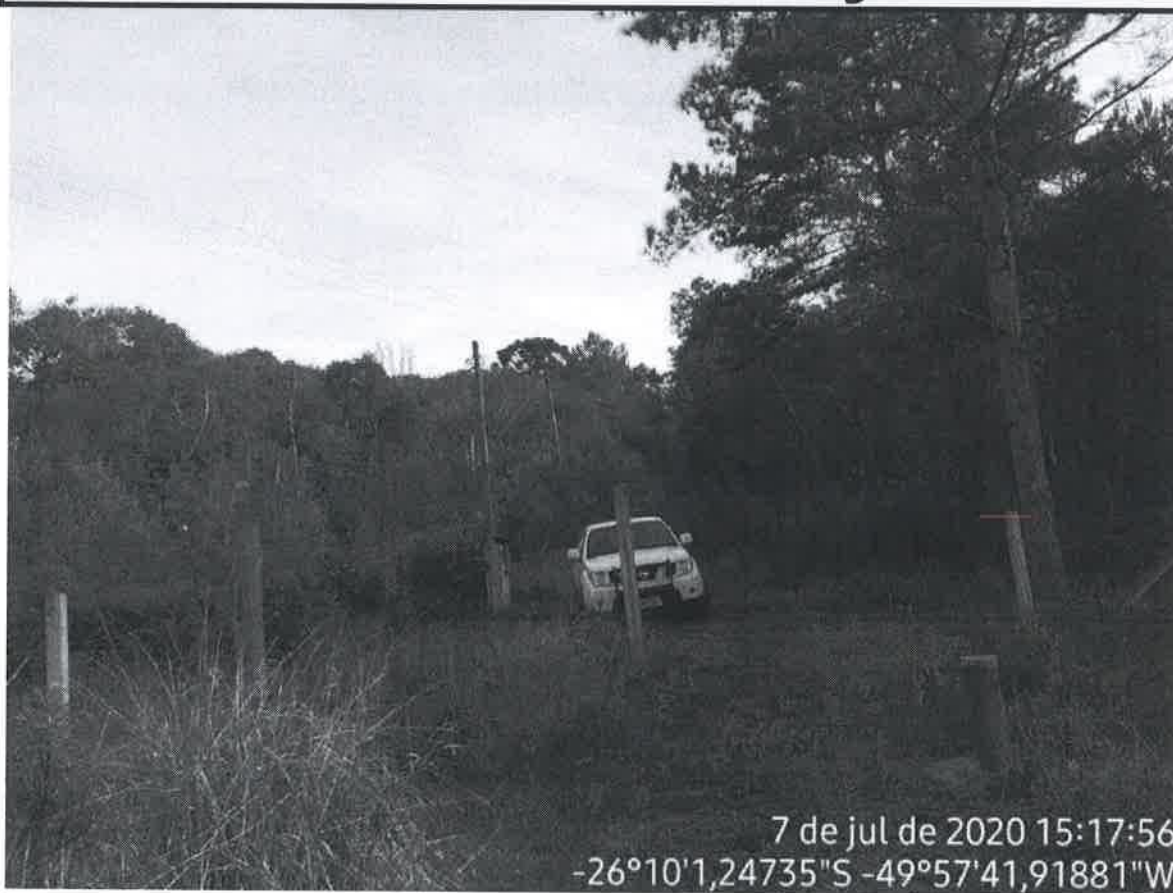
INFORMAÇÃO: CONFORME DECRETO 4276 DE 28/04/2006, O REFERIDO IMÓVEL FOI TRANSFERIDO PARA O ESTADO, FALTANDO ESCRITURAÇÃO DO MESMO.



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



Laudo de Avaliação



SIGEP: 0800
Imóvel: Terrenos Rurais no município de Mafra/SC.
Matrícula(s): Certidão de Transcrição nº 6.728 - Livro 3-D, Folhas 107 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra.
Endereço: Estrada Dona Francisca, Distrito de Bela Vista do Sul – Localidade Butiá - Município de Mafra.
Interessado: Estado de Santa Catarina.
Objetivo: Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.
Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado.
Valor Adotado: R\$ 224.000,00 (Duzentos e vinte e quatro mil reais).



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



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

20 de julho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

07 de julho de 2020.

OBJETO:

Terrenos Rurais.

FINALIDADE:

Determinação do valor patrimonial para subsídio de processo de alienação.

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

LOCALIZAÇÃO:

Estrada Dona Francisca, Distrito de Bela Vista do Sul – Localidade Butiá - Município de Mafra/SC.

ÁREAS:

Registradas na Transcrição:

- Terreno 01: 6.047,50m²
- Terreno 02: 6.840,00m²
- Área total registrada: 12.887,50m²

ÁREA TOTAL LEVANTADA: 18.345,61 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Certidão de Transcrição nº 6.728 - Livro 3-D, Folhas 107 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra/SC.

MERCADO:

- Segundo informações de corretores de imóveis da região, o mercado imobiliário vinha apresentando aquecimento no final do ano de 2019, após alguns anos de crise;
- Porém, por conta da pandemia de COVID-19 a partir de março de 2020, o mercado sofreu queda.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 185.062,23.

Adotado: R\$ 224.000,00.

Máximo: R\$ 283.629,69.



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



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor patrimonial* do imóvel objeto do laudo.

A NBR-14.653-4/2002 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.9.1:

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

4. FINALIDADE

Subsidiar futuro processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Coordenadoria de Atividades de Engenharia, da Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: 02 Terrenos Rurais, situados à Estrada Dona Francisca, Distrito de Bela Vista do Sul – Localidade Butiá - Município de Mafra/SC, possuindo a área total registrada de Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



12.887,50m². O imóvel está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 0800.

Conforme Levantamento Georreferenciado realizado pela equipe de Agrimensores da COENG, sobreposto às informações registradas no SICAR dos confrontantes do imóvel, identificou-se a área total levantada de **18.345,61 m²**, que deve ser retificada no documento de propriedade dos terrenos.

O imóvel avaliando encontra-se em área rural do município de Mafra, caracterizado por uma antiga pedreira do extinto DER. Apresenta topografia acidentada e baixo potencial agrícola. O terreno conta com entrada de energia elétrica.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens – 14653 e baseia-se em:

- a) Certidão de Transcrição nº 6.728 - Livro 3-D, Folhas 107 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra/SC, atualizada em 03 de junho de 2020;
- b) Decreto nº 4.276, de 28 de abril de 2006, que transfere diversos imóveis no Estado, incluindo este, do extinto Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina – DER, ao ESTADO DE SANTA CATARINA;
- c) Certidão Negativa de Débitos nº 4489/2020, de 15 de julho de 2020, da Prefeitura Municipal de Mafra;
- d) Vistoria realizada em 07 de julho de 2020, pelo Engº Robson Júnior Pereira Peres;
- e) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- f) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, recolhimento de resíduos sólidos, telefonia e outros;
- g) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo II.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES



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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) O imóvel, objeto deste laudo de avaliações, foi comprado de José Krajewski pelo DER - Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina, em 16 de setembro de 1960;
- f) A transferência de titularidade do imóvel precisa ser registrada no documento de propriedade, conforme Decreto nº 4.276, de 28 de abril de 2006, que transfere diversos imóveis no Estado, incluindo este, do extinto Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina – DER, ao ESTADO DE SANTA CATARINA;
- g) A Certidão de Transcrição nº 6.728 - Livro 3-D, Folhas 107 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra/SC, atualizada em 03 de junho de 2020, ainda consta o DER como proprietário.
- h) Foi levantada uma área territorial total superior àquela registrada no documento de propriedade do imóvel, que deve ser retificada juntamente com os dados de Georreferenciamento.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

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

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



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



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

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis levantados, e o total de 30 (trinta) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados na cidade de Mafra.

8.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de quatro variáveis independentes: Área, Topografia, Urbano/Rural e Distância à BR, sendo a variável dependente o Valor.

Variável Dependente:

Valor: Foi utilizado, como variável dependente, o valor total do imóvel, em R\$.

Variáveis Independentes:

- a) **Área** – variável numérica que representa a área total do imóvel em metros quadrados;
- b) **Topografia** – variável qualitativa de código alocado, estabelecida segundo os padrões: Acidentada = 1, Irregular = 2 e Plana = 3;
- c) **Urbano/Rural** – variável dicotômica, estabelecida segundo os padrões: Urbano = 1 e Rural = 0;
- d) **Distância à BR** – variável numérica que representa a distância do imóvel em metros até a Rodovia Federal.

8.2. ANÁLISE DO MODELO

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

$$[\text{Valor}] = 1/(1,6991 \times 10^{-5} - 1,2580 \times 10^{-6} \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 2,7027 \times 10^{-6} \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 2,4377 \times 10^{-6} \times [\text{Urbano/Rural}] - 6,1746 \times 10^{-5} / [\text{Distância à BR (m)}])$$



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
Regressores do Modelo



Intervalo de confiança de 80,0 %.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b1 = -1,258 \times 10^{-6}$	$2,003 \times 10^{-7}$	$-1,521 \times 10^{-6}$	$-9,942 \times 10^{-7}$
Topografia	$b2 = -2,702 \times 10^{-6}$	$8,328 \times 10^{-7}$	$-3,799 \times 10^{-6}$	$-1,606 \times 10^{-6}$
Urbano/Rural	$b3 = -2,437 \times 10^{-6}$	$6,960 \times 10^{-7}$	$-3,353 \times 10^{-6}$	$-1,521 \times 10^{-6}$
Distância à BR (m)	$b4 = -6,174 \times 10^{-5}$	$2,326 \times 10^{-5}$	$-9,237 \times 10^{-5}$	$-3,111 \times 10^{-5}$

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

8.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente encontrado $r = 0,7990$ significa uma **correlação forte** entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,6384$ significa que 63,84% da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com os parâmetros normativos.

8.2.3. Análise da Variância

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada.

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma significância de $2,7 \times 10^{-3}\%$, aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão, e o nível de significância se enquadra na NBR 14653-2 – Regressão Grau I.

8.2.4. Significância dos Regressores

Ao rejeitar ou não uma hipótese, pode-se cometer erros. Essa probabilidade de erro denomina-se nível de significância. Quanto maior o valor da significância, maior será a probabilidade de o erro

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



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



ocorrer. No caso de avaliação de imóveis, a intenção quando é formulada a hipótese que uma variável qualquer tenha influencia sobre o valor, é de mostrar que existe grande probabilidade de estar certo, por isso é necessário um nível de significância bastante reduzido. No modelo em questão obteve-se o seguinte quadro para a significância dos regressores:

Teste bicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0584$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-9,930	$3,7 \times 10^{-8}\%$	Sim
Topografia	b2	-3,775	0,09%	Sim
Urbano/Rural	b3	-5,484	$1,1 \times 10^{-3}\%$	Sim
Distância à BR (m)	b4	-3,130	0,4%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Teste unicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5312$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-6,279	$7,2 \times 10^{-5}\%$
Topografia	b2	-3,245	0,17%
Urbano/Rural	b3	-3,502	0,09%
Distância à BR (m)	b4	-2,654	0,7%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

8.2.5. Verificação de autocorrelação

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas.

Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, pode-se descartar a existência de autocorrelação.



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

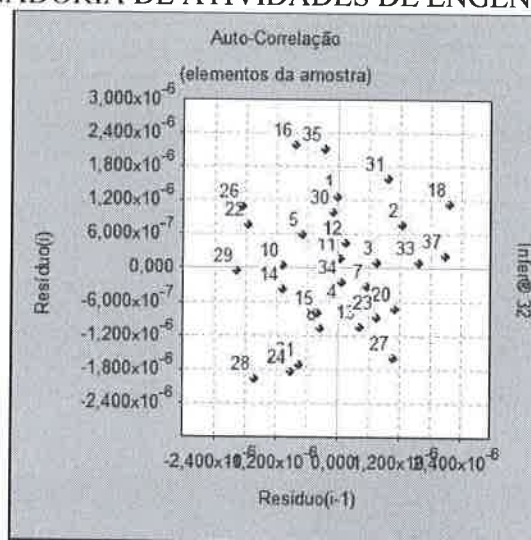


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

8.2.6.Distribuição dos resíduos normalizados

A análise dos resíduos pode ser verificada comparando-se as frequências acumuladas dos resíduos padronizados observados na amostra, com as porcentagens esperadas para uma distribuição normal. Os valores abaixo foram obtidos do presente modelo de regressão e estão de acordo com as prescrições normativas:

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

8.2.7.Homocedasticidade

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



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

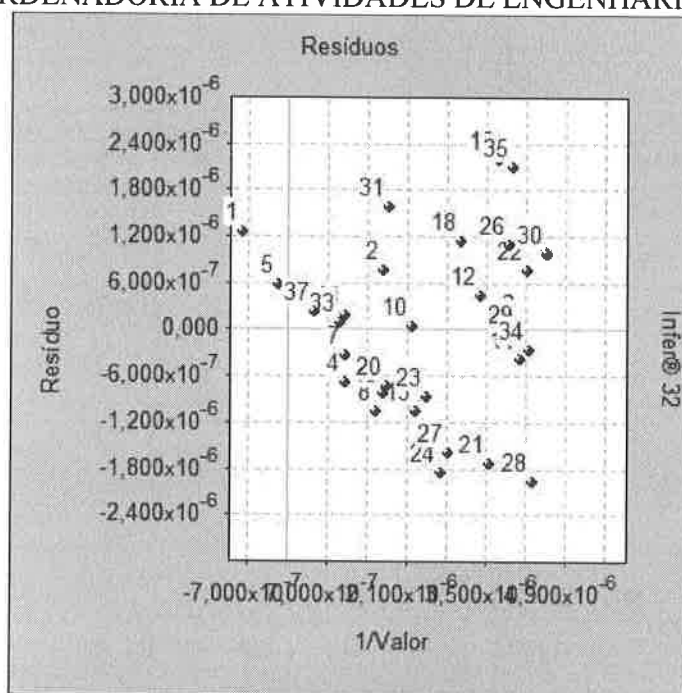


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

8.2.8. Intervalo de Confiança

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

Para o imóvel com área total de 18.345,61m², topografia acidentada, localizado em zona rural, distante 350 metros da BR, o intervalo de confiança do apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$ 185.062,23;
Estimado: R\$ 223.981,42 (estimativa de tendência central);
Máximo: R\$ 283.629,69.

Segundo item A.10.1.1 da NBR 15653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

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



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

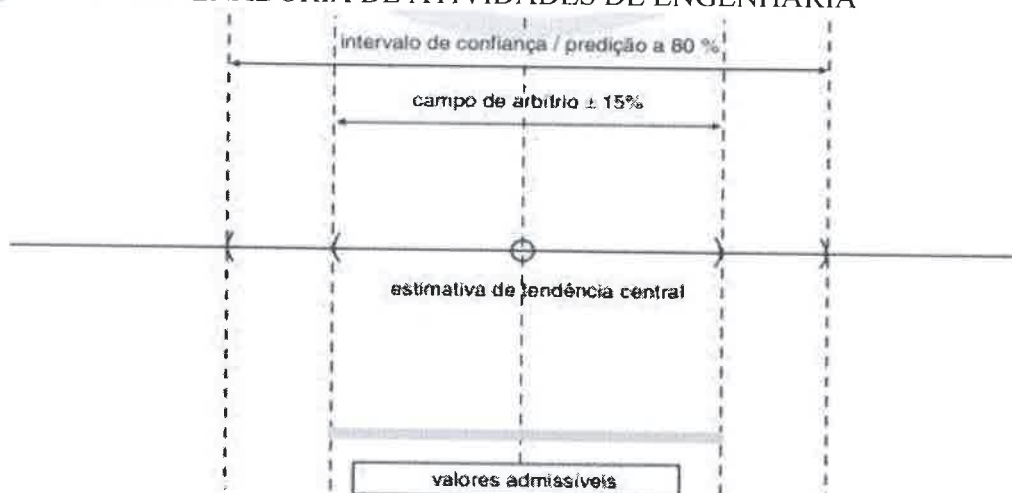


Gráfico 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

Por esse motivo, como o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central é mais restritivo que o intervalo de confiança de 80%, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao campo de arbítrio, conforme abaixo:

Mínimo: R\$ 190.384,21

Estimado: R\$ 223.981,42

Máximo: R\$ 257.578,63

8.2.9.Cálculo do valor de mercado do imóvel

Considerando o arredondamento admissível pela Norma 14.653-1, em seu item 7.7.1, temos:

Valor adotado para o imóvel = R\$ 224.000,00 (Duzentos mil reais).

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

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

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



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



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



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



Tabela 5 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Tabela 6 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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



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



9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 42,06%, Grau I de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$185.062,23;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$283.629,69;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$234.345,96.

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor central} = \frac{(283.629,69 - 185.062,23)}{234.345,96} \times 100\% = 42,06\%$$

Tabela 7 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central é menor que 50% foi atingido grau I de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis, 24 de julho de 2020.

Engº. Civil Leonardo H. Maciel

CREA/SC 103.325-7

Mat. 02-657.797-0



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



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO

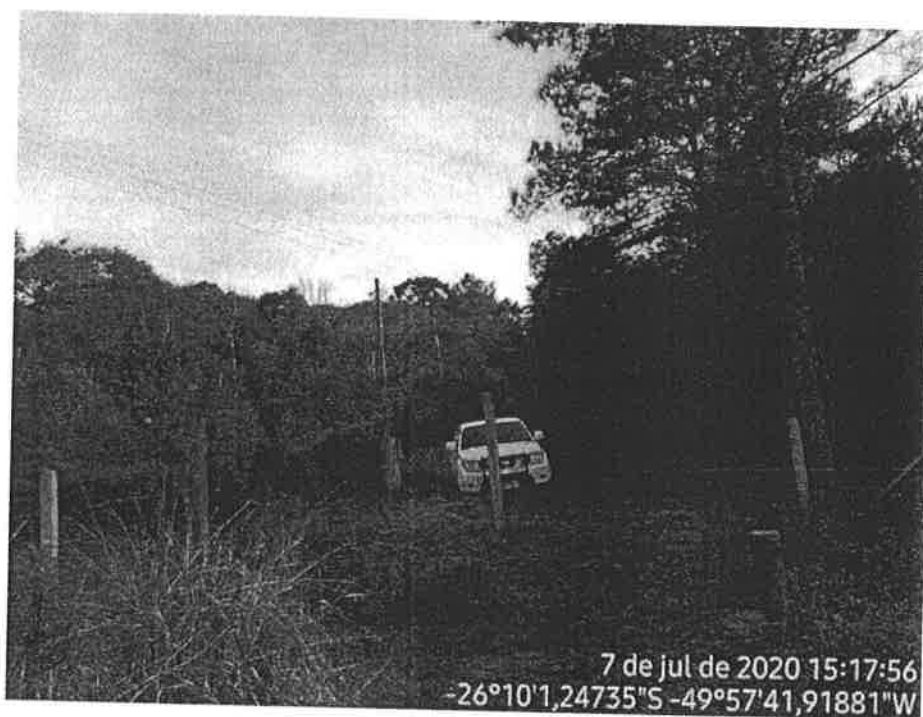


Imagem 1 – Fotos da Vistoria, dia 07 de julho de 2020.

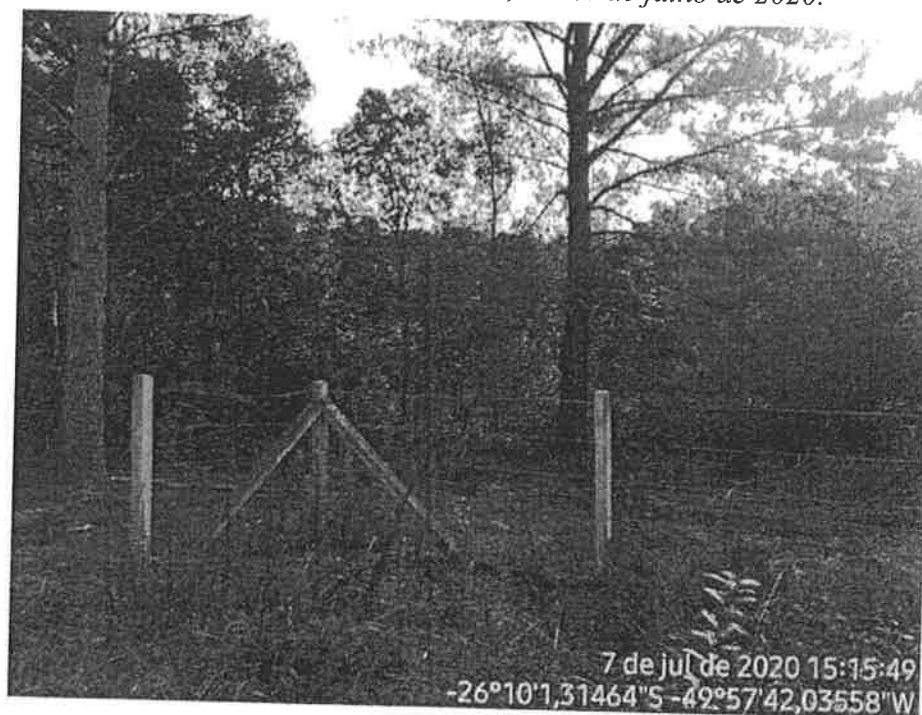


Imagem 2 – Terreno Avaliando, SIGEP 0800.



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



Imagem 3



Imagem 4

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ANEXO II – Planilha de elementos utilizados na amostra



PESQUISA DE MERCADO - 10/07/2020 - MAFRÁ/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO EM MAFRÁ													
Elemento	Fone de Informação	Endereço	Descrição	Epo	Valor R\$	Área Util. Construída	Área do Terreno	Topografia	Utilização	Capacidade de Uso (m²)	Área do Terreno (m²)	Foto	
						m²	m²	Plano (1) regular (2) Irregular (3)	Uso (1) residencial (2) comercial (3) industrial (4) misto (5) outro	Capacidade de Uso (m²)	Área do Terreno (m²)		
1	Comercio Faria Neto - (47) 5908-2777	Imob. Santa Helena - (47) 5908-2777	Fazenda com 12 Adversos e Fenda de	Fazenda	2.320.000,00	1.40,00	33.400,00	2	0	4000	1	7,81	
2	Imob. Santa Helena - (47) 5908-2777	Imob. Santa Helena - (47) 5908-2777	Terreno na Centro da cidade	Terreno	412.500,00	0,00	6079,50	2	1	1000	1	67,85	
3	IMOB. CAMARGO - (47) 5908-8597	Imob. Santa Helena - (47) 5908-2777	Terreno - Campo da Lapa	Terreno	240.000,00	0,00	2538,50	3	0	800	1	84,80	
4	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Terreno com Galpão	Terreno com Galpão	3.000.000,00	645,30	30250,00	3	0	2700	0	99,17	
5	IMOB. CAMARGO - (47) 5942-2542	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Terreno com Galpão (RUBR) - Espaço de	Terreno com Galpão	2.400.000,00	163,04	28400,00	3	0	100	1	41,59	
6	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Terreno no Centro da cidade	Terreno	500.000,00	0,00	1722,39	1	1	400	1	465,16	
7	OLIMAR ANTONIO ALVES - (47) 5942-2542	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Terreno - Rua DEBARTOLDO ANTONIO - VILA NOVA	Terreno	1.400.000,00	0,00	4211,77	3	1	1000	1	247,42	
8	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Terreno com Galpão - Via Faria	Terreno com Galpão	8.160.000,00	1100,00	60261,00	2	0	5400	0	44,67	
9	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Terreno no Centro da cidade	Terreno	1.800.000,00	0,00	4500,00	2	1	350	1	366,97	
10	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Imob. Santa Helena - (47) 5942-2542	Terreno - Fenda para (RUBR)	Terreno	450.000,00	0,00	6000,00	1	0	10	1	74,38	

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



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



11	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2942	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2942	Terreno com casa - Realização 800 m² - Centro	Terreno com casa de alvenaria	850.000,00	165,00	4812,00	3	1	2500	1	102,66	
12	SC Construtora de Imóveis - (47) 3642-2720	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2720	Terreno - Vila Nova	Terreno	200.000,00	0,00	1573,00	2	1	4000	1	168,20	
13	SC Construtora de Imóveis - (47) 3642-2720	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2720	Terreno - Vila Nova	Terreno	800.000,00	0,00	1440,00	3	1	3000	1	360,28	
14	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno com Barrocas - Centro	Terreno com Barrocas	270.000,00	150,00	0,16	0	1	2700	1	294,73	
15	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Vila Nova	Terreno	1.100.000,00	0	2520,00	3	1	1400	1	486,36	
16	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Vila Nova	Terreno	170.000,00	0	1210,00	2	1	3000	0	187,10	
17	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Bairro Anísio	Terreno	165.000,00	0	690,00	3	1	700	1	258,00	
18	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Jardim América	Terreno	240.000,00	0	800,00	3	1	400	1	300,00	
19	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2942	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-2942	Terreno - Espigão do Bugre	Terreno	280.000,00	0	1600,00	1	1	300	1	128,89	
20	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Vila Nova	Terreno	990.000,00	0	1679,00	2	1	4000	1	168,59	
21	DIAMICA BARRIGAS - (47) 3642-0232	Imóvel: Casa de Alvenaria - (47) 3642-0232	Terreno - Figueira do Passo	Terreno	860.000,00	0	6130,57	1	1	2500	0	86,91	

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



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



22	DIVANCA BENEJUNIA (47)3542-0232	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Campo da Lança	Terreno	200.000,00	0	5.424,20	2	0	800	0	26,87	
23	Isabella Soares (47) 3542-2542	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno com casa - Celso Vargas, Centro	Terreno com casa	500.000,00	100	3.432,00	4	1	2500	0	151,36	
24	Walter - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno com Estação - Bairro Adolpho	Terreno com Estação	1.100.000,00	1000	19.218,00	2	0	300	1	78,22	
25	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Bairro América	Terreno	80.000,00	0	750,00	2	1	1000	0	120,00	
26	Ricardo Soares	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Av. dos Tatués	Terreno	200.000,00	0	1000,00	2	1	800	0	200,00	
27	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno com Sede - Vila Bela	Terreno com Sede	840.000,00	300	1027,48	3	1	2200	1	781,34	
28	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Vila Bela	Terreno	630.000,00	0	5739,16	2	0	3400	0	80,54	
29	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Rua Capitão João Frey, Vila Bela	Terreno com Estação	200.000,00	120	324,00	2	1	3100	1	276,56	
30	Alexandra - Associação	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Terreno - Estrada Principal, São Lourenço	Terreno	180.000,00	0	4309,00	2	0	5000	0	41,77	
31	DIVANCA BENEJUNIA (47)3542-0232	Terreno com área de 1.000,00 m², situado no bairro de Santa Rosa, município de Florianópolis, SC.	Chalé no Aterro - 2 Km da BR	Chalé	290.000,00	84	76839,00	2	0	2500	0	7,52	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 920
RUBRICA

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32



Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data de realização: 09 de novembro de 2020.
 Eng.º Responsável: Leonardo H. Maciel

Amostra

Nº Am.	«Descrição»	Valor	Área
1	Fazenda/Sítio 13 Alqueires 4 Km da BR	2.300.000,00	314.600,00
2	Terreno no Centro/Baixada	412.500,00	6.079,50
3	Terreno - Campo da Lança	240.000,00	2.530,00
4	Terreno com Galpão	3.000.000,00	30.250,00
5	Terreno Frente pra BR280 - Espigão do Bugre	2.400.000,00	48.400,00
7	Terreno - Rua BENEMERITO ANTONIO KVITSCHAL, Vila Nova	1.498.000,00	4.311,77
8	Terreno com Benfeitorias - Vila Ivete	2.160.000,00	48.351,06
10	Terreno - Frente para BR280	450.000,00	6.050,00
11	"Terreno com casa - Rua Nicolau Bley Neto - Centro"	850.000,00	4.412,00
12	Terreno - Vila Ivete	260.000,00	1.573,00
13	Terreno - Vila Nova	850.000,00	1.440,00
14	Terreno com Benfeitorias - Centro	270.000,00	916,10
15	Terreno - Vila Nova	1.150.000,00	2.520,00
16	Terreno - Vila Ivete	170.000,00	1.240,00
18	Terreno - Jardim América	240.000,00	800,00
20	Terreno - Vila Ivete	990.000,00	5.873,40
21	Terreno - Parque do Passo	550.000,00	6.130,57
22	Terreno - Campo da Lança	200.000,00	5.424,20
23	Terreno com casa - Getúlio Vargas, Centro	650.000,00	3.402,00
24	Terreno com Benfeitoria - Bairro Autódromo	1.190.000,00	15.213,00
26	Terreno - Av. das Torres	200.000,00	1.000,00
27	Terreno com Benfeitorias - Vitorino Bacellar, 210 - Centro	810.000,00	1.027,48
28	Terreno - Vila Ivete	430.000,00	5.339,19
29	Terreno - Rua Capitão João Bley, Vila Ivete	250.000,00	924,00
30	Terreno - Estrada Principal, São Lourenço	180.000,00	4.309,00
31	Chácara - 2Km da BR	300.000,00	40.000,00
33	Terreno Rural - Próximo à BR	1.000.000,00	72.600,00
34	Terreno - Jardim América	250.000,00	750,00
35	Terreno com casa - Restinga	165.000,00	1.000,00
37	Terreno Rural - Bituvinha	1.500.000,00	504.990,70

Nº Am.	Topografia	Urbano/Rural	Distância à BR (m)	«Preço Unitário»
1	Irregular	[]0	4.000	7,31
2	Irregular	[x]1	1.000	67,85
3	Plana	[]0	800	94,86
4	Plana	[]0	2.700	99,17
5	Plana	[]0	100	49,59
7	Plana	[x]1	1.200	347,42
8	Irregular	[]0	5.100	44,67
10	Acidentada	[]0	16	74,38
11	Plana	[x]1	2.600	192,66
12	Irregular	[x]1	4.000	165,29
13	Plana	[x]1	300	590,28

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



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



14	Irregular	☒ 1	2.700	294,73
15	Plana	☒ 1	1.400	456,35
16	Irregular	☒ 1	3.900	137,10
18	Plana	☒ 1	450	300,00
20	Irregular	☒ 1	4.000	168,56
21	Acidentada	☒ 1	2.500	89,71
22	Irregular	☐ 0	900	36,87
23	Irregular	☒ 1	2.500	191,06
24	Irregular	☐ 0	200	78,22
26	Irregular	☒ 1	800	200,00
27	Plana	☒ 1	2.200	788,34
28	Irregular	☐ 0	3.400	80,54
29	Irregular	☒ 1	3.100	270,56
30	Irregular	☐ 0	5.000	41,77
31	Irregular	☐ 0	2.000	7,50
33	Irregular	☐ 0	500	13,77
34	Irregular	☒ 1	650	333,33
35	Irregular	☒ 1	2.900	165,00
37	Acidentada	☐ 0	3.000	2,97

Variáveis marcadas com "<" e ">" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,8701	0,7181	19,4687	4 em 4	1	Sim
2	0,8590	0,6960	17,5969	4 em 4	1	Sim
3	0,8538	0,6855	16,8051	4 em 4	1	Sim
4	0,8470	0,6722	15,8662	4 em 4	2	Sim
5	0,8404	0,6593	15,0274	3 em 4	1	Sim
6	0,8404	0,6592	15,0248	4 em 4	2	Sim
7	0,8398	0,6581	14,9552	4 em 4	1	Sim
8	0,8396	0,6710	20,7126	3 em 3	1	Sim
9	0,8388	0,6561	14,8319	3 em 4	2	Sim
10	0,8366	0,6519	14,5794	4 em 4	1	Sim
11	0,8358	0,6502	14,4790	3 em 4	2	Sim
12	0,8347	0,6616	19,9031	3 em 3	2	Sim
13	0,8288	0,6508	19,0192	2 em 3	2	Sim
14	0,8269	0,6473	18,7401	2 em 3	2	Sim
15	0,8234	0,6265	13,1609	3 em 4	2	Sim
16	0,8225	0,6391	18,1215	2 em 3	2	Sim
17	0,8225	0,6525	28,2250	2 em 2	2	Sim
18	0,8214	0,6226	12,9590	4 em 4	2	Sim
19	0,8211	0,6221	12,9340	3 em 4	1	Sim
20	0,8202	0,6204	12,8515	4 em 4	1	Sim
21	0,8202	0,6203	12,8426	3 em 4	2	Sim
22	0,8191	0,6330	17,6705	3 em 3	2	Sim
23	0,8177	0,6304	17,4875	3 em 3	1	Sim
24	0,8137	0,6231	16,9782	2 em 3	2	Sim
25	0,8126	0,6059	12,1465	4 em 4	0	Sim
26	0,8074	0,6118	16,2336	2 em 3	2	Sim
27	0,8056	0,6086	16,0292	2 em 3	2	Sim
28	0,8050	0,6220	24,8629	2 em 2	2	Sim

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



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



29	0,8040	0,6057	15,8493	2 em 3	1	Sim
30	0,8031	0,5882	11,3568	3 em 4	2	Sim
31	0,7990	0,5805	11,0330	4 em 4	0	Sim
32	0,7983	0,5792	10,9809	3 em 4	1	Sim
33	0,7974	0,5938	15,1287	2 em 3	1	Sim
34	0,7951	0,5897	14,8941	2 em 3	1	Sim
35	0,7951	0,6049	23,1991	2 em 2	1	Sim
36	0,7949	0,5730	10,7277	4 em 4	0	Sim
37	0,7946	0,5723	10,7023	3 em 4	2	Sim
38	0,7946	0,5888	14,8404	3 em 3	2	Sim
39	0,7907	0,5820	14,4620	3 em 3	1	Sim
40	0,7892	0,5794	14,3162	2 em 3	2	Sim
41	0,7820	0,5667	13,6425	2 em 3	1	Sim
42	0,7813	0,5480	9,7904	4 em 4	0	Sim
43	0,7811	0,5651	13,5591	2 em 3	2	Sim
44	0,7792	0,5618	13,3953	2 em 3	2	Sim
45	0,7789	0,5775	20,8174	2 em 2	2	Sim
46	0,7763	0,5390	9,4769	4 em 4	0	Sim
47	0,7747	0,5539	13,0049	2 em 3	1	Sim
48	0,7710	0,5296	9,1627	3 em 4	0	Sim
49	0,7700	0,5459	12,6209	2 em 3	1	Sim
50	0,7692	0,5614	19,5582	2 em 2	1	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	265.459,34	194.788,35	361.770,42
2	Não há	212.411,40	144.080,27	313.149,06
3	Não há	372.726,55	271.996,32	510.760,89
4	Não há	306.728,90	22.034,82	591.422,98
5	Não há	349.538,83	240.798,33	507.384,72
6	Não há	94.047,71	-256.436,94	444.532,36
7	Não há	343.833,50	238.229,75	496.249,85
8	Não há	332.067,03	244.908,27	450.244,12
9	Não há	324.890,74	5.595,54	644.185,94
10	Não há	191.470,92	117.989,09	310.716,13
11	Não há	454.708,26	171.331,62	738.084,90
12	Não há	427.372,88	164.062,62	690.683,14
13	Não há	396.113,04	84.793,57	707.432,51
14	Não há	487.072,96	228.842,68	745.303,23
15	Não há	362.079,45	34.999,93	689.158,97
16	Não há	528.309,26	250.128,64	806.489,88
17	Não há	532.272,74	287.723,11	776.822,38
18	Não há	-25.581,48	-455.554,49	404.391,53
19	Não há	341.500,14	222.691,69	523.694,21
20	Não há	344.266,40	226.079,96	524.236,43
21	Não há	274.075,25	-91.447,54	639.598,04
22	Não há	321.734,77	5.696,99	637.772,54
23	Não há	308.763,30	212.878,44	447.836,69
24	Não há	341.192,91	17.905,55	664.480,28
25	Não há	243.914,12	206.036,05	298.856,48
26	Não há	362.298,32	5.078,79	719.517,84
27	Não há	461.667,29	139.351,95	783.982,64
28	Não há	439.746,99	141.519,56	737.974,43
29	Não há	389.468,34	282.774,41	536.419,08

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



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



30	Não há	342.133,56	-31.433,15	715.700,28
31	Não há	223.981,42	185.062,23	283.629,69
32	Não há	364.998,02	226.413,15	588.409,09
33	Não há	445.117,49	314.902,13	629.178,28
34	Não há	417.049,15	280.762,71	619.491,10
35	Não há	419.454,41	308.960,06	569.465,19
36	Não há	319.726,62	257.484,45	421.653,73
37	Não há	308.452,39	-102.150,13	719.054,92
38	Não há	310.073,64	-60.381,77	680.529,04
39	Não há	320.995,73	207.166,63	497.368,99
40	Não há	294.774,40	-99.988,00	689.536,80
41	Não há	346.781,48	230.968,82	520.665,07
42	Não há	310.936,86	244.805,88	426.020,54
43	Não há	472.084,71	105.251,83	838.917,59
44	Não há	414.754,73	14.573,19	814.936,27
45	Não há	440.799,44	89.599,01	791.999,87
46	Não há	217.942,18	174.344,47	290.615,37
47	Não há	429.537,44	286.942,13	642.995,21
48	Não há	326.552,40	252.272,31	462.829,93
49	Não há	419.211,30	266.501,56	659.426,19
50	Não há	398.083,21	273.136,68	580.186,61

MODELOS

- (1): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(2): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(3): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
(4): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(5): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(6): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(7): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
(8): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(9): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(10): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(11): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
(12): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(13): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(14): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(15): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
(16): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
(17): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}]$
(18): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(19): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(20): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Distância à BR (m)}])$
(21): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(22): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(23): $\text{Ln}([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(24): $[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(25): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$

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



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



- (26): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(27): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(28): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}])$
(29): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(30): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(31): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(32): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(33): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(34): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(35): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}]$
(36): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(37): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(38): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(39): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(40): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(41): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(42): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(43): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(44): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(45): [Valor] = $b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}]$
(46): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot 1/[\text{Distância à BR (m)}]$
(47): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot \ln([\text{Distância à BR (m)}])$
(48): $1/[\text{Valor}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}] + b_4 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(49): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Distância à BR (m)}]$
(50): $\ln([\text{Valor}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Topografia}])$

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
(b) Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%
(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor

Variáveis Independentes:

- Descrição (variável não utilizada no modelo)

- Área

- Topografia

Classificação:

Acidentada = 1; Irregular = 2; Plana = 3;

- Urbano/Rural

Opções: 1|0

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



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



- Distância à BR (m)
- Preço Unitário (variável não utilizada no modelo)

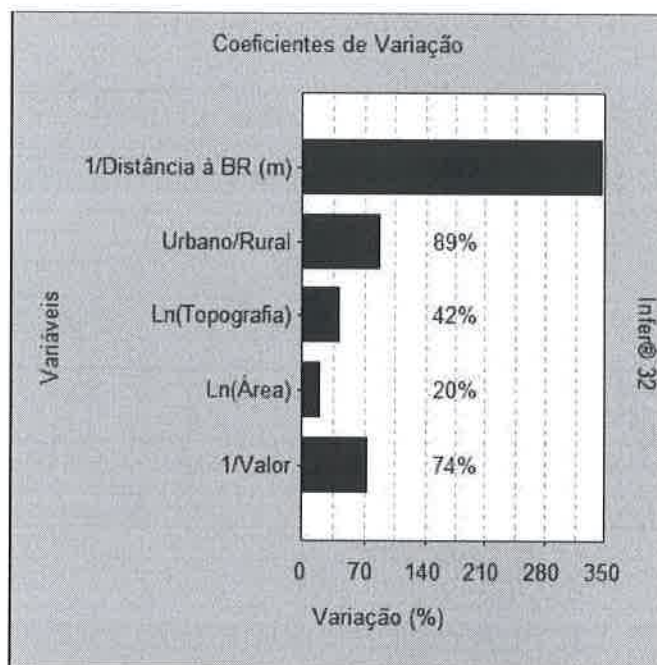
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 30
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 25
 Desvio padrão da regressão : $1,206 \times 10^{-6}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor	$2,511 \times 10^{-6}$	$1,862 \times 10^{-6}$	74,18%
Ln(Área)	8,649	1,768	20,44%
Ln(Topografia)	0,745	0,312	41,97%
Urbano/Rural	1	0,504	88,94%
1/Distância à BR (m)	$3,277 \times 10^{-3}$	$1,135 \times 10^{-2}$	346,47%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor	830516,67	$7,714 \times 10^5$	165000,00	3000000,00	2835000,00	92,886
Área	38048,57	$1,056 \times 10^5$	750,00	504990,70	504240,70	277,609
Topografia	2,200	0,610	1,000	3,000	2,000	27,738
Urbano/Rural	0,566	0,504	0,000	1,000	1,000	88,942
Distância à BR (m)	2131	1517,826	16	5100	5084	71,241

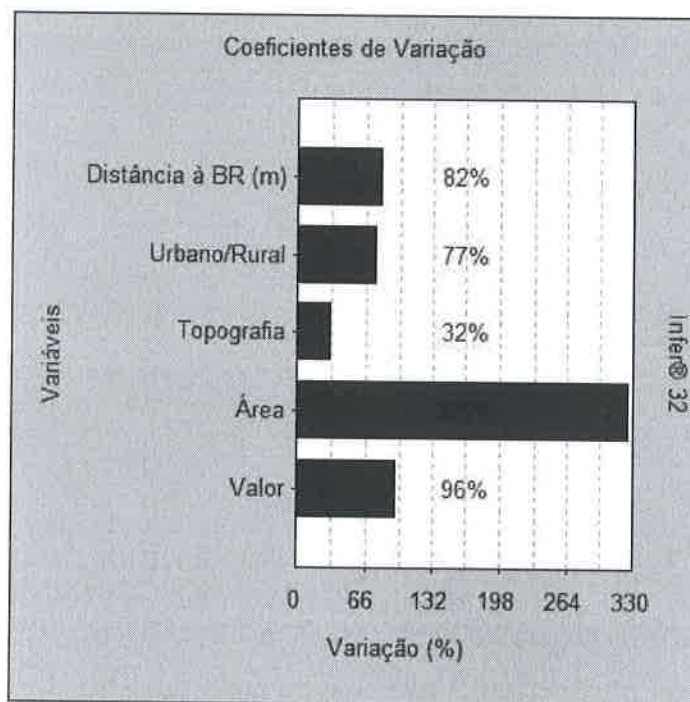
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



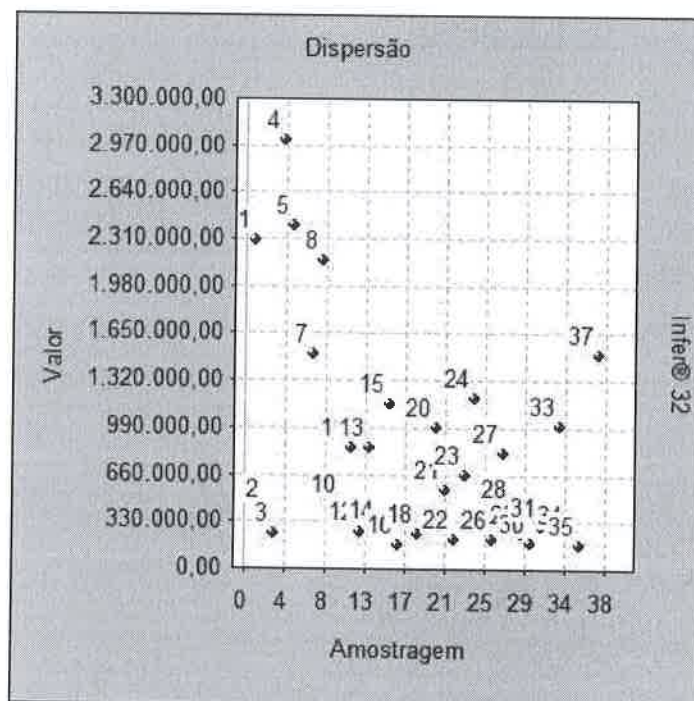
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
 Dispersão em Torno da Média

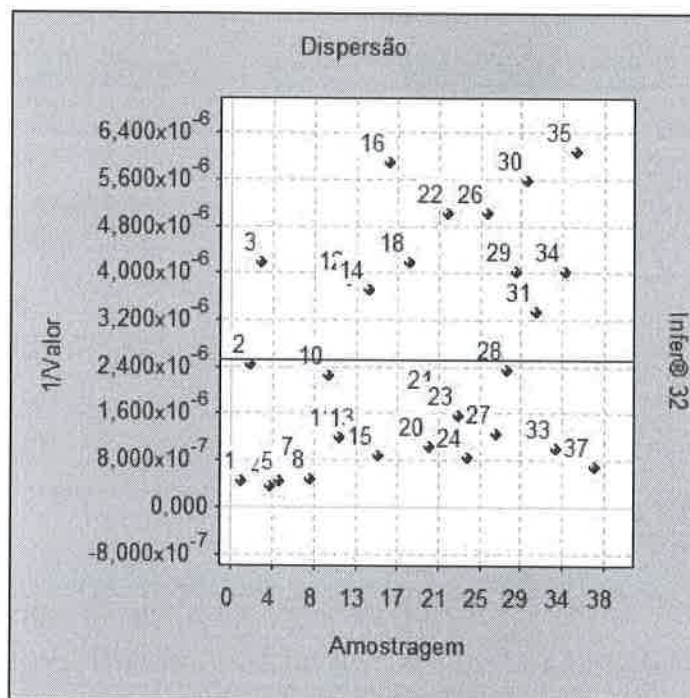


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.300.000,00	-1.215.138,05	-3.515.138,05	-152,8321 %
2	412.500,00	603.269,67	190.769,67	46,2472 %
3	240.000,00	244.679,52	4.679,52	1,9498 %
4	3.000.000,00	980.593,20	-2.019.406,80	-67,3136 %
5	2.400.000,00	-6.021.442,11	-8.421.442,11	-350,8934 %
7	1.498.000,00	995.738,79	-502.261,21	-33,5288 %
8	2.160.000,00	650.864,10	-1.509.135,90	-69,8674 %
10	450.000,00	459.236,95	9.236,95	2,0527 %
11	850.000,00	996.932,41	146.932,41	17,2862 %
12	260.000,00	293.710,72	33.710,72	12,9657 %
13	850.000,00	448.512,01	-401.487,99	-47,2339 %
14	270.000,00	245.255,34	-24.744,66	-9,1647 %
15	1.150.000,00	592.662,57	-557.337,43	-48,4641 %
16	170.000,00	270.010,14	100.010,14	58,8295 %
18	240.000,00	329.201,87	89.201,87	37,1674 %
20	990.000,00	572.301,59	-417.698,41	-42,1918 %
21	550.000,00	281.091,76	-268.908,24	-48,8924 %
22	200.000,00	236.295,38	36.295,38	18,1477 %
23	650.000,00	412.364,84	-237.635,16	-36,5593 %
24	1.190.000,00	371.126,95	-818.873,05	-68,8129 %
26	200.000,00	255.569,53	55.569,53	27,7848 %
27	810.000,00	353.110,73	-456.889,27	-56,4061 %

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



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

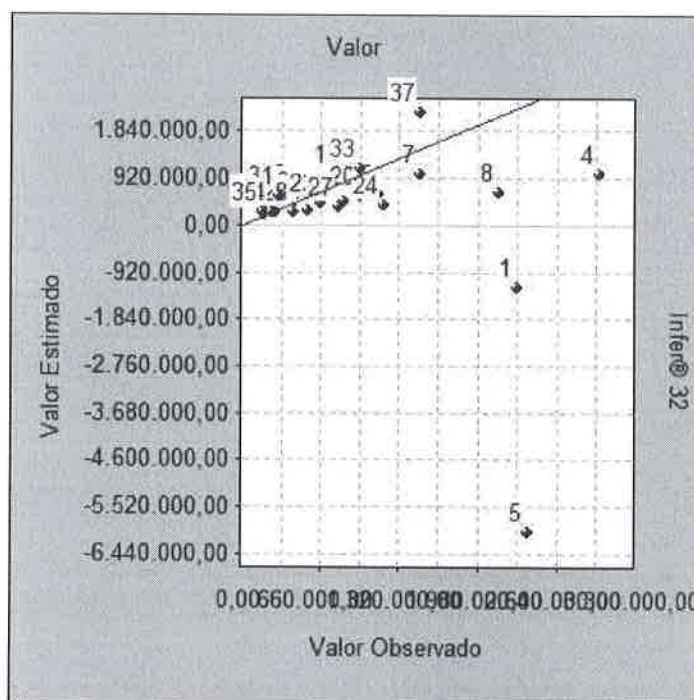


28	430.000,00	232.433,30	-197.566,70	-45,9457 %
29	250.000,00	245.728,51	-4.271,49	-1,7086 %
30	180.000,00	218.445,51	38.445,51	21,3586 %
31	300.000,00	569.416,06	269.416,06	89,8054 %
33	1.000.000,00	1.094.477,87	94.477,87	9,4478 %
34	250.000,00	234.911,15	-15.088,85	-6,0355 %
35	165.000,00	251.970,40	86.970,40	52,7093 %
37	1.500.000,00	2.222.426,36	722.426,36	48,1618 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor}] = 1,6991 \times 10^{-5} - 1,2580 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Área}]) - 2,7027 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Topografia}]) - 2,4377 \times 10^{-6} \times [\text{Urbano/Rural}] - 6,1746 \times 10^{-5} / [\text{Distância à BR (m)}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor}] = 1/(1,6991 \times 10^{-5} - 1,2580 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Área}]) - 2,7027 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Topografia}]) - 2,4377 \times 10^{-6} \times [\text{Urbano/Rural}] - 6,1746 \times 10^{-5} / [\text{Distância à BR (m)}])$$

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



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



Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b_1 = -1,258 \times 10^{-6}$	$2,003 \times 10^{-7}$	$-1,521 \times 10^{-6}$	$-9,942 \times 10^{-7}$
Topografia	$b_2 = -2,702 \times 10^{-6}$	$8,328 \times 10^{-7}$	$-3,799 \times 10^{-6}$	$-1,606 \times 10^{-6}$
Urbano/Rural	$b_3 = -2,437 \times 10^{-6}$	$6,960 \times 10^{-7}$	$-3,353 \times 10^{-6}$	$-1,521 \times 10^{-6}$
Distância à BR (m)	$b_4 = -6,174 \times 10^{-5}$	$2,326 \times 10^{-5}$	$-9,237 \times 10^{-5}$	$-3,111 \times 10^{-5}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,7990
 Valor t calculado : 6,643
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,708 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2): 0,6384
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,5805

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor	Área	Topografia	Urbano/Rural
Valor	$7,533 \times 10^{-5}$	$2,897 \times 10^{-10}$	$5,944 \times 10^{-4}$	$5,471 \times 10^{-5}$	$4,857 \times 10^{-5}$
Área	259,492	$5,944 \times 10^{-4}$	2335,228	188,859	128,297
Topografia	22,364	$5,471 \times 10^{-5}$	188,859	19,510	13,523
Urbano/Rural	17,000	$4,857 \times 10^{-5}$	128,297	13,523	17,000
Distância à BR (m)	$9,832 \times 10^{-2}$	$2,030 \times 10^{-7}$	0,870	$3,225 \times 10^{-2}$	$1,432 \times 10^{-2}$

	Distância à BR (m)
Valor	$2,030 \times 10^{-7}$
Área	0,870
Topografia	$3,225 \times 10^{-2}$
Urbano/Rural	$1,432 \times 10^{-2}$
Distância à BR (m)	$4,062 \times 10^{-3}$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$6,423 \times 10^{-11}$	4	$1,605 \times 10^{-11}$	11,03
Residual	$3,638 \times 10^{-11}$	25	$1,455 \times 10^{-12}$	
Total	$1,006 \times 10^{-10}$	29	$3,469 \times 10^{-12}$	

F Calculado: 11,03

F Tabelado: 2,759 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $2,7 \times 10^{-3}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

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



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



Correlações Parciais

	Valor	Área	Topografia	Urbano/Rural	Distância à BR (m)
Valor	1,0000	-0,5989	-0,0854	0,2162	-0,0715
Área	-0,5989	1,0000	-0,2857	-0,7254	0,0338
Topografia	-0,0854	-0,2857	1,0000	0,1859	-0,3983
Urbano/Rural	0,2162	-0,7254	0,1859	1,0000	-0,2494
Distância à BR (m)	-0,0715	0,0338	-0,3983	-0,2494	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor	Área	Topografia	Urbano/Rural
Valor	∞	-3,739	-0,429	1,107
Área	-3,739	∞	-1,491	-5,269
Topografia	-0,429	-1,491	∞	0,946
Urbano/Rural	1,107	-5,269	0,946	∞
Distância à BR (m)	-0,359	0,1693	-2,171	-1,288

	Distância à BR (m)
Valor	-0,359
Área	0,1693
Topografia	-2,171
Urbano/Rural	-1,288
Distância à BR (m)	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,708 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0584$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-9,930	$3,7 \times 10^{-8}\%$	Sim
Topografia	b2	-3,775	0,09%	Sim
Urbano/Rural	b3	-5,484	$1,1 \times 10^{-3}\%$	Sim
Distância à BR (m)	b4	-3,130	0,4%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5312$

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



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



Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-6,279	7,2x10 ⁻⁵ %
Topografia	b2	-3,245	0,17%
Urbano/Rural	b3	-3,502	0,09%
Distância à BR (m)	b4	-2,654	0,7%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	4,347x10 ⁻⁷	-8,229x10 ⁻⁷	1,257x10 ⁻⁶	1,042	1,196
2	2,424x10 ⁻⁶	1,657x10 ⁻⁶	7,666x10 ⁻⁷	0,635	0,666
3	4,166x10 ⁻⁶	4,086x10 ⁻⁶	7,968x10 ⁻⁸	6,605x10 ⁻²	7,565x10 ⁻²
4	3,333x10 ⁻⁷	1,019x10 ⁻⁶	-6,864x10 ⁻⁷	-0,568	-0,617
5	4,166x10 ⁻⁷	-1,660x10 ⁻⁷	5,827x10 ⁻⁷	0,483	0,548
7	6,675x10 ⁻⁷	1,004x10 ⁻⁶	-3,367x10 ⁻⁷	-0,279	-0,301
8	4,629x10 ⁻⁷	1,536x10 ⁻⁶	-1,073x10 ⁻⁶	-0,889	-0,935
10	2,222x10 ⁻⁶	2,177x10 ⁻⁶	4,469x10 ⁻⁸	3,704x10 ⁻²	0,245
11	1,176x10 ⁻⁶	1,003x10 ⁻⁶	1,733x10 ⁻⁷	0,143	0,154
12	3,846x10 ⁻⁶	3,404x10 ⁻⁶	4,414x10 ⁻⁷	0,365	0,378
13	1,176x10 ⁻⁶	2,229x10 ⁻⁶	-1,053x10 ⁻⁶	-0,872	-0,924
14	3,703x10 ⁻⁶	4,077x10 ⁻⁶	-3,736x10 ⁻⁷	-0,309	-0,323
15	8,695x10 ⁻⁷	1,687x10 ⁻⁶	-8,177x10 ⁻⁷	-0,677	-0,718
16	5,882x10 ⁻⁶	3,703x10 ⁻⁶	2,178x10 ⁻⁶	1,805	1,876
18	4,166x10 ⁻⁶	3,037x10 ⁻⁶	1,129x10 ⁻⁶	0,935	0,989
20	1,010x10 ⁻⁶	1,747x10 ⁻⁶	-7,372x10 ⁻⁷	-0,611	-0,640
21	1,818x10 ⁻⁶	3,557x10 ⁻⁶	-1,739x10 ⁻⁶	-1,441	-1,760
22	5,000x10 ⁻⁶	4,231x10 ⁻⁶	7,680x10 ⁻⁷	0,636	0,696
23	1,538x10 ⁻⁶	2,425x10 ⁻⁶	-8,865x10 ⁻⁷	-0,734	-0,761
24	8,403x10 ⁻⁷	2,694x10 ⁻⁶	-1,854x10 ⁻⁶	-1,536	-1,606
26	5,000x10 ⁻⁶	3,912x10 ⁻⁶	1,087x10 ⁻⁶	0,901	0,939
27	1,234x10 ⁻⁶	2,831x10 ⁻⁶	-1,597x10 ⁻⁶	-1,324	-1,394
28	2,325x10 ⁻⁶	4,302x10 ⁻⁶	-1,976x10 ⁻⁶	-1,638	-1,800
29	4,000x10 ⁻⁶	4,069x10 ⁻⁶	-6,953x10 ⁻⁸	-5,763x10 ⁻²	-6,025x10 ⁻²
30	5,555x10 ⁻⁶	4,577x10 ⁻⁶	9,777x10 ⁻⁷	0,810	0,902
31	3,333x10 ⁻⁶	1,756x10 ⁻⁶	1,577x10 ⁻⁶	1,307	1,370
33	1,000x10 ⁻⁶	9,136x10 ⁻⁷	8,632x10 ⁻⁸	7,155x10 ⁻²	7,574x10 ⁻²
34	4,000x10 ⁻⁶	4,256x10 ⁻⁶	-2,569x10 ⁻⁷	-0,212	-0,223
35	6,060x10 ⁻⁶	3,968x10 ⁻⁶	2,091x10 ⁻⁶	1,733	1,809
37	6,666x10 ⁻⁷	4,499x10 ⁻⁷	2,167x10 ⁻⁷	0,179	0,235

Nº Am.	Quadrático
1	1,581x10 ⁻¹²
2	5,876x10 ⁻¹³
3	6,350x10 ⁻¹⁵
4	4,712x10 ⁻¹³
5	3,395x10 ⁻¹³
7	1,133x10 ⁻¹³
8	1,152x10 ⁻¹²
10	1,997x10 ⁻¹⁵

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

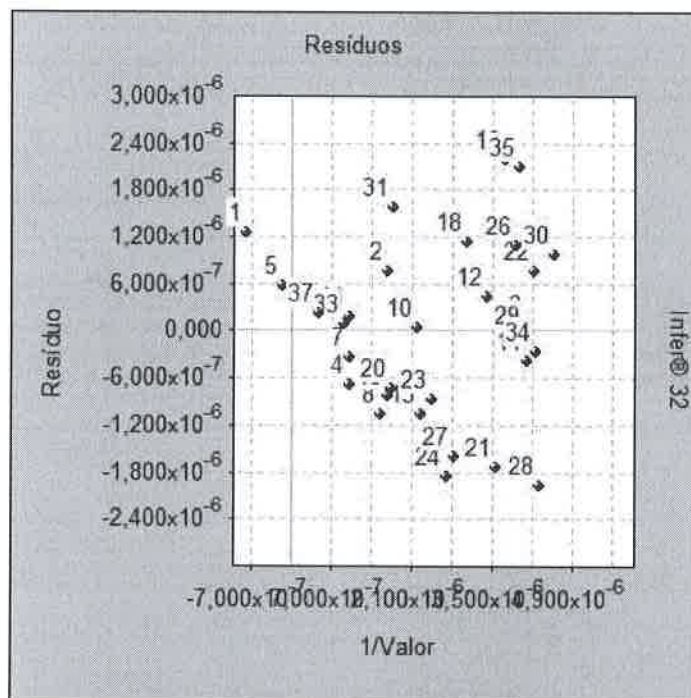


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



11	$3,006 \times 10^{-14}$
12	$1,948 \times 10^{-13}$
13	$1,109 \times 10^{-12}$
14	$1,396 \times 10^{-13}$
15	$6,686 \times 10^{-13}$
16	$4,747 \times 10^{-12}$
18	$1,274 \times 10^{-12}$
20	$5,435 \times 10^{-13}$
21	$3,025 \times 10^{-12}$
22	$5,898 \times 10^{-13}$
23	$7,860 \times 10^{-13}$
24	$3,437 \times 10^{-12}$
26	$1,181 \times 10^{-12}$
27	$2,551 \times 10^{-12}$
28	$3,907 \times 10^{-12}$
29	$4,834 \times 10^{-15}$
30	$9,560 \times 10^{-13}$
31	$2,487 \times 10^{-12}$
33	$7,451 \times 10^{-15}$
34	$6,601 \times 10^{-14}$
35	$4,375 \times 10^{-12}$
37	$4,696 \times 10^{-14}$

Resíduos x Valor Estimado



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



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



Gráfico de Resíduos Quadráticos

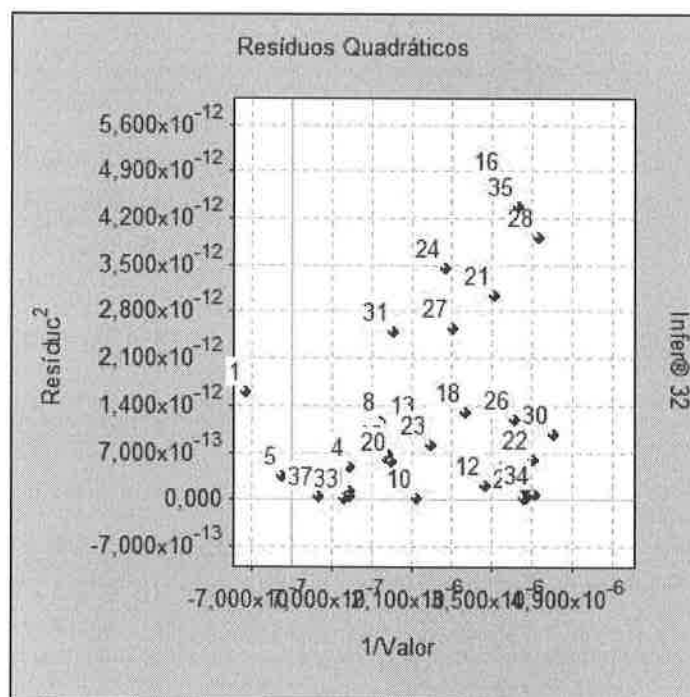


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	1,656x10 ⁻⁶	1,429x10 ⁻¹²	1,052	1,207
2	8,445x10 ⁻⁷	1,489x10 ⁻¹²	0,628	0,659
3	1,045x10 ⁻⁷	1,515x10 ⁻¹²	6,472x10 ⁻²	7,413x10 ⁻²
4	-8,076x10 ⁻⁷	1,493x10 ⁻¹²	-0,561	-0,609
5	7,504x10 ⁻⁷	1,497x10 ⁻¹²	0,476	0,540
7	-3,917x10 ⁻⁷	1,510x10 ⁻¹²	-0,273	-0,295
8	-1,186x10 ⁻⁶	1,463x10 ⁻¹²	-0,887	-0,933
10	1,963x10 ⁻⁶	1,512x10 ⁻¹²	3,634x10 ⁻²	0,240
11	2,015x10 ⁻⁷	1,514x10 ⁻¹²	0,140	0,151
12	4,733x10 ⁻⁷	1,507x10 ⁻¹²	0,359	0,372
13	-1,180x10 ⁻⁶	1,464x10 ⁻¹²	-0,870	-0,921
14	-4,086x10 ⁻⁷	1,509x10 ⁻¹²	-0,304	-0,318
15	-9,198x10 ⁻⁷	1,484x10 ⁻¹²	-0,671	-0,711
16	2,351x10 ⁻⁶	1,302x10 ⁻¹²	1,908	1,983
18	1,262x10 ⁻⁶	1,456x10 ⁻¹²	0,935	0,989
20	-8,097x10 ⁻⁷	1,491x10 ⁻¹²	-0,603	-0,632
21	-2,594x10 ⁻⁶	1,328x10 ⁻¹²	-1,509	-1,843
22	9,186x10 ⁻⁷	1,486x10 ⁻¹²	0,629	0,688
23	-9,519x10 ⁻⁷	1,480x10 ⁻¹²	-0,728	-0,754
24	-2,025x10 ⁻⁶	1,359x10 ⁻¹²	-1,590	-1,661
26	1,180x10 ⁻⁶	1,462x10 ⁻¹²	0,898	0,936
27	-1,770x10 ⁻⁶	1,398x10 ⁻¹²	-1,350	-1,422
28	-2,385x10 ⁻⁶	1,319x10 ⁻¹²	-1,720	-1,890

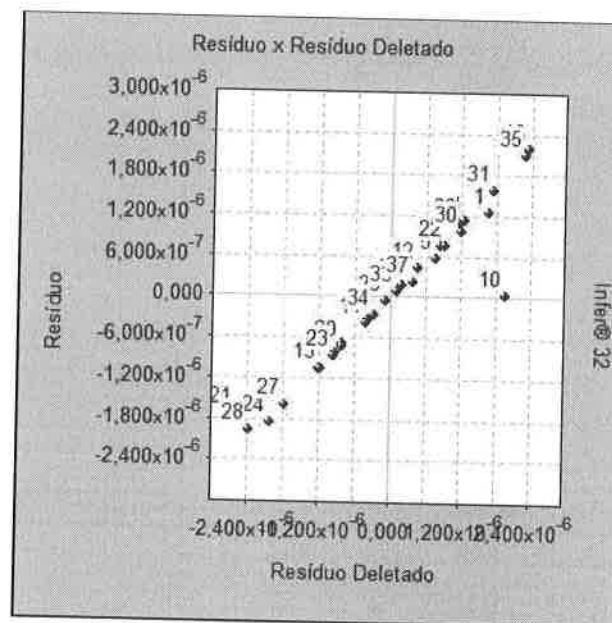


ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA

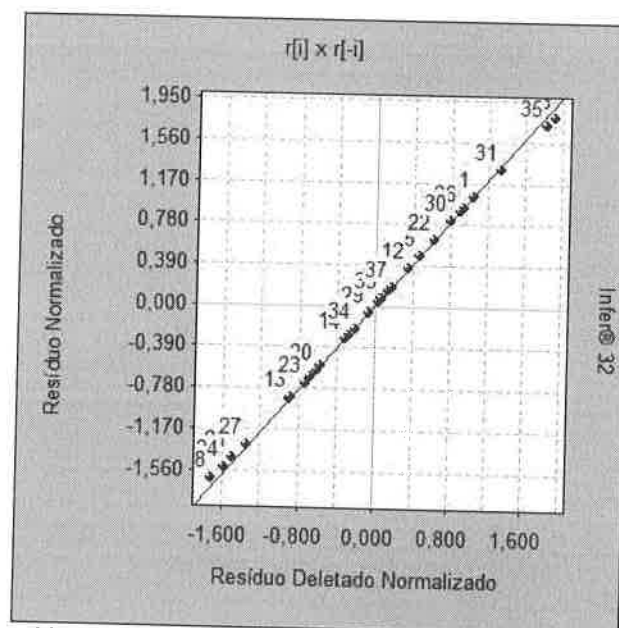


29	$-7,601 \times 10^{-8}$	$1,515 \times 10^{-12}$	$-5,647 \times 10^{-2}$	$-5,904 \times 10^{-2}$
30	$1,213 \times 10^{-6}$	$1,466 \times 10^{-12}$	0,807	0,899
31	$1,733 \times 10^{-6}$	$1,402 \times 10^{-12}$	1,331	1,396
33	$9,674 \times 10^{-8}$	$1,515 \times 10^{-12}$	$7,011 \times 10^{-2}$	$7,422 \times 10^{-2}$
34	$-2,832 \times 10^{-7}$	$1,513 \times 10^{-12}$	-0,208	-0,219
35	$2,277 \times 10^{-6}$	$1,317 \times 10^{-12}$	1,822	1,901
37	$3,709 \times 10^{-7}$	$1,512 \times 10^{-12}$	0,176	0,230

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



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

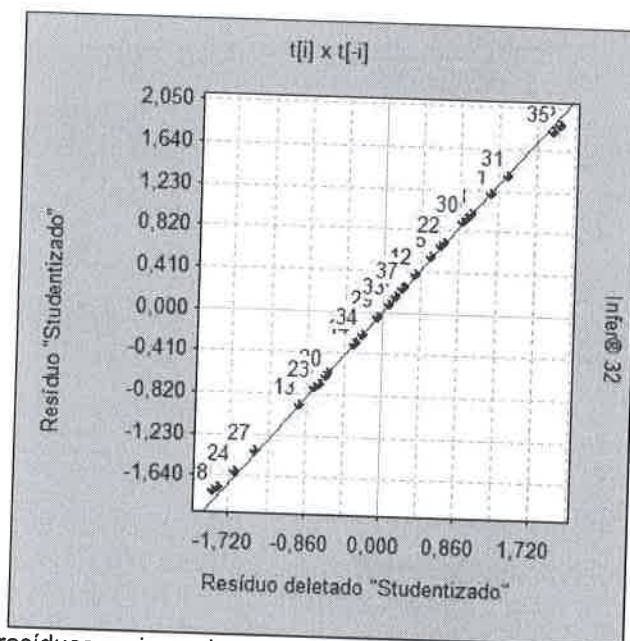
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 30
 Graus de liberdade : 29
 Valor médio : $-6,720 \times 10^{-26}$
 Variância : $1,212 \times 10^{-12}$
 Desvio padrão : $1,101 \times 10^{-6}$
 Desvio médio : $8,972 \times 10^{-7}$
 Variância (não tendenciosa) : $1,455 \times 10^{-12}$
 Desvio padrão (não tend.) : $1,206 \times 10^{-6}$
 Valor mínimo : $-1,976 \times 10^{-6}$
 Valor máximo : $2,178 \times 10^{-6}$
 Amplitude : $4,155 \times 10^{-6}$
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : $8,311 \times 10^{-7}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-6,720 \times 10^{-26}$
 Momento central de 2ª ordem : $1,212 \times 10^{-12}$
 Momento central de 3ª ordem : $7,850 \times 10^{-20}$
 Momento central de 4ª ordem : $2,616 \times 10^{-21}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$5,877 \times 10^{-2}$	0	0
Curtose	1775,871	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

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



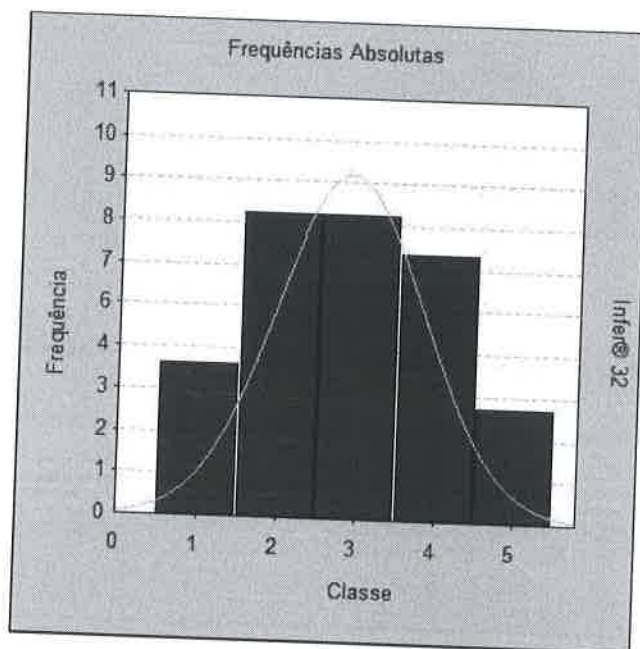
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



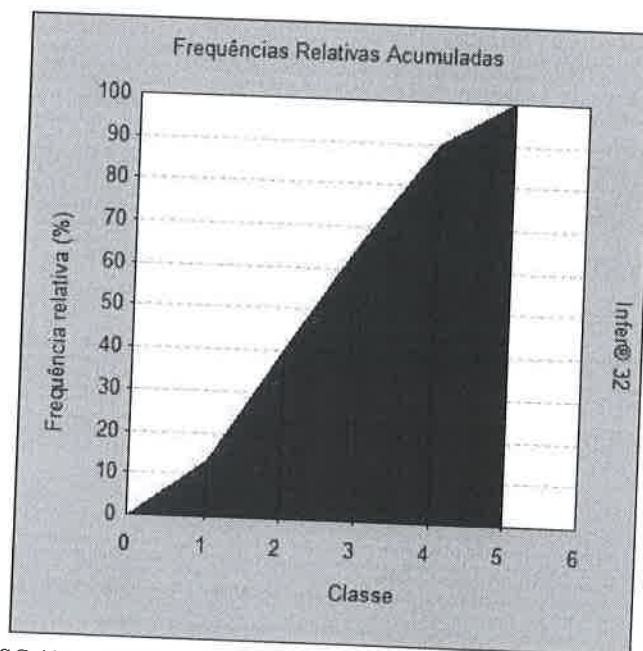
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,976 \times 10^{-6}$	$-1,145 \times 10^{-6}$	4	13,33	$-1,791 \times 10^{-6}$
2	$-1,145 \times 10^{-6}$	$-3,145 \times 10^{-7}$	8	26,67	$-7,456 \times 10^{-7}$
3	$-3,145 \times 10^{-7}$	$5,165 \times 10^{-7}$	8	26,67	$8,947 \times 10^{-8}$
4	$5,165 \times 10^{-7}$	$1,347 \times 10^{-6}$	7	23,33	$9,384 \times 10^{-7}$
5	$1,347 \times 10^{-6}$	$2,178 \times 10^{-6}$	3	10,00	$1,949 \times 10^{-6}$

Histograma



Ogiva de Frequências





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



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor	Erro/Desvio Padrão(*)
6	$5,500 \times 10^5$	$1,095 \times 10^7$
9	$1,650 \times 10^6$	$1,186 \times 10^7$
17	$1,650 \times 10^5$	$9,958 \times 10^6$
19	$2,500 \times 10^5$	$1,030 \times 10^7$
25	$9,000 \times 10^4$	$9,455 \times 10^6$
32	$1,200 \times 10^5$	$9,694 \times 10^6$
36	$8,000 \times 10^4$	$9,357 \times 10^6$

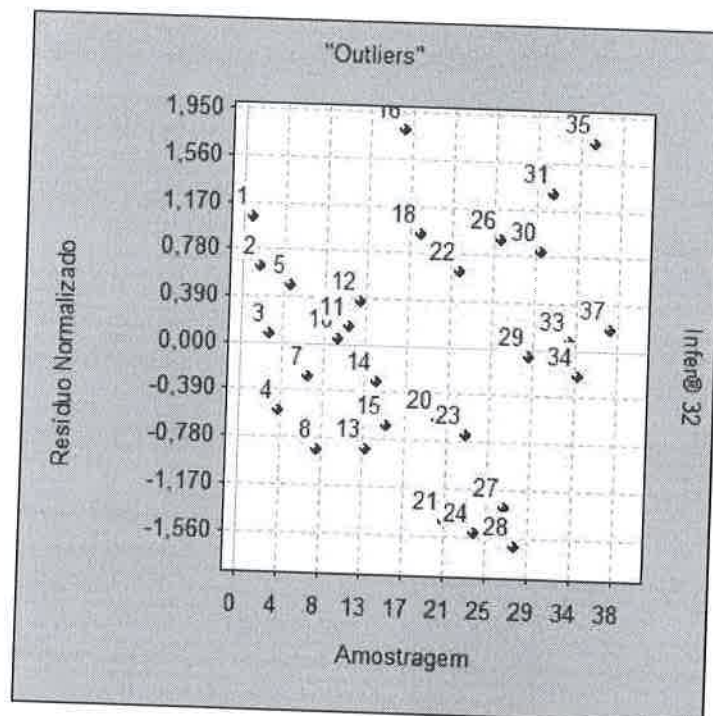
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers





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



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,885 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$9,065 \times 10^{-2}$	0,240	Sim
2	$9,048 \times 10^{-3}$	$9,231 \times 10^{-2}$	Sim
3	$3,568 \times 10^{-4}$	0,237	Sim
4	$1,344 \times 10^{-2}$	0,150	Sim
5	$1,729 \times 10^{-2}$	0,223	Sim
7	$2,960 \times 10^{-3}$	0,140	Sim
8	$1,843 \times 10^{-2}$	$9,531 \times 10^{-2}$	Sim
10	0,517	0,977	Sim
11	$7,796 \times 10^{-4}$	0,139	Sim
12	$2,072 \times 10^{-3}$	$6,731 \times 10^{-2}$	Sim
13	$2,068 \times 10^{-2}$	0,107	Sim
14	$1,961 \times 10^{-3}$	$8,549 \times 10^{-2}$	Sim
15	$1,290 \times 10^{-2}$	0,110	Sim
16	$5,583 \times 10^{-2}$	$7,348 \times 10^{-2}$	Sim
18	$2,324 \times 10^{-2}$	0,106	Sim
20	$8,072 \times 10^{-3}$	$8,959 \times 10^{-2}$	Sim
21	0,304	0,329	Sim
22	$1,901 \times 10^{-2}$	0,163	Sim
23	$8,554 \times 10^{-3}$	$6,869 \times 10^{-2}$	Sim
24	$4,759 \times 10^{-2}$	$8,444 \times 10^{-2}$	Sim
26	$1,515 \times 10^{-2}$	$7,913 \times 10^{-2}$	Sim
27	$4,214 \times 10^{-2}$	$9,782 \times 10^{-2}$	Sim
28	0,134	0,171	Sim
29	$6,766 \times 10^{-5}$	$8,522 \times 10^{-2}$	Sim
30	$3,921 \times 10^{-2}$	0,193	Sim
31	$3,734 \times 10^{-2}$	$9,039 \times 10^{-2}$	Sim
33	$1,385 \times 10^{-4}$	0,107	Sim
34	$1,022 \times 10^{-3}$	$9,277 \times 10^{-2}$	Sim
35	$5,808 \times 10^{-2}$	$8,149 \times 10^{-2}$	Sim
37	$7,863 \times 10^{-3}$	0,415	Sim

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

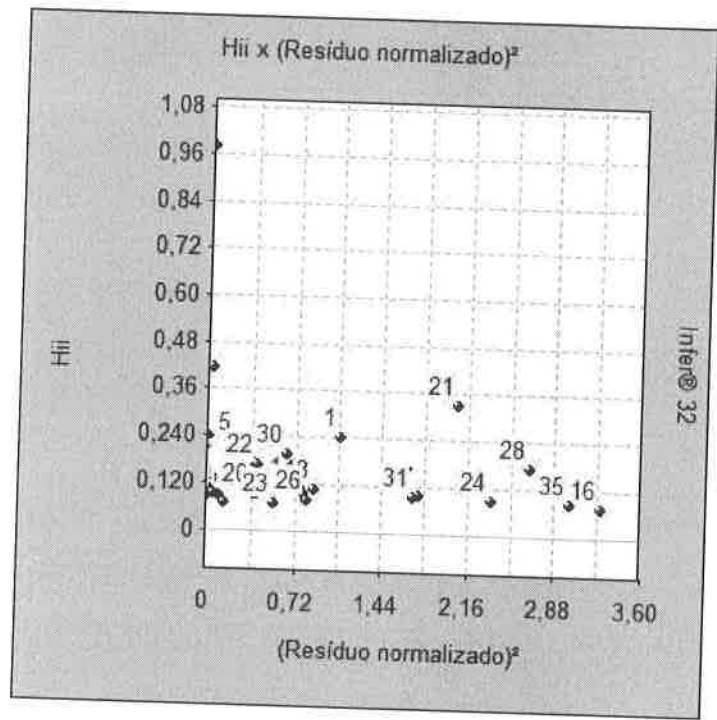
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



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



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
28	-1,976x10 ⁻⁶	0,0507	0,0333	5,065x10 ⁻²	1,732x10 ⁻²
24	-1,854x10 ⁻⁶	0,0622	0,0667	2,882x10 ⁻²	4,507x10 ⁻³
21	-1,739x10 ⁻⁶	0,0747	0,1000	8,019x10 ⁻³	2,531x10 ⁻²
27	-1,597x10 ⁻⁶	0,0927	0,1333	7,260x10 ⁻³	4,059x10 ⁻²
8	-1,073x10 ⁻⁶	0,1868	0,1667	5,345x10 ⁻²	2,012x10 ⁻²
13	-1,053x10 ⁻⁶	0,1914	0,2000	2,468x10 ⁻²	8,647x10 ⁻³
23	-8,865x10 ⁻⁷	0,2312	0,2333	3,120x10 ⁻²	2,125x10 ⁻³
15	-8,177x10 ⁻⁷	0,2489	0,2667	1,561x10 ⁻²	1,772x10 ⁻²
20	-7,372x10 ⁻⁷	0,2706	0,3000	3,905x10 ⁻³	2,942x10 ⁻²
4	-6,864x10 ⁻⁷	0,285	0,3333	1,532x10 ⁻²	4,865x10 ⁻²
14	-3,736x10 ⁻⁷	0,378	0,3667	4,504x10 ⁻²	1,171x10 ⁻²
7	-3,367x10 ⁻⁷	0,390	0,4000	2,341x10 ⁻²	9,918x10 ⁻³



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



34	-2,569x10 ⁻⁷	0,416	0,4333	1,567x10 ⁻²	1,765x10 ⁻²
29	-6,953x10 ⁻⁸	0,477	0,4667	4,368x10 ⁻²	1,035x10 ⁻²
10	4,469x10 ⁻⁸	0,515	0,5000	4,811x10 ⁻²	1,477x10 ⁻²
3	7,968x10 ⁻⁸	0,526	0,5333	2,633x10 ⁻²	7,001x10 ⁻³
33	8,632x10 ⁻⁸	0,529	0,5667	4,812x10 ⁻³	3,814x10 ⁻²
11	1,733x10 ⁻⁷	0,557	0,6000	9,525x10 ⁻³	4,285x10 ⁻²
37	2,167x10 ⁻⁷	0,571	0,6333	2,872x10 ⁻²	6,205x10 ⁻²
12	4,414x10 ⁻⁷	0,643	0,6667	9,449x10 ⁻³	2,388x10 ⁻²
5	5,827x10 ⁻⁷	0,685	0,7000	1,879x10 ⁻²	1,453x10 ⁻²
2	7,666x10 ⁻⁷	0,737	0,7333	3,742x10 ⁻²	4,094x10 ⁻³
22	7,680x10 ⁻⁷	0,738	0,7667	4,472x10 ⁻³	2,886x10 ⁻²
30	9,777x10 ⁻⁷	0,791	0,8000	2,449x10 ⁻²	8,840x10 ⁻³
26	1,087x10 ⁻⁶	0,816	0,8333	1,624x10 ⁻²	1,708x10 ⁻²
18	1,129x10 ⁻⁶	0,825	0,8667	8,013x10 ⁻³	4,134x10 ⁻²
1	1,257x10 ⁻⁶	0,851	0,9000	1,525x10 ⁻²	4,858x10 ⁻²
31	1,577x10 ⁻⁶	0,904	0,9333	4,441x10 ⁻³	2,889x10 ⁻²
35	2,091x10 ⁻⁶	0,959	0,9667	2,520x10 ⁻²	8,130x10 ⁻³
16	2,178x10 ⁻⁶	0,965	1,0000	2,127x10 ⁻³	3,546x10 ⁻²

Maior diferença obtida: 6,205x10⁻²

Valor crítico: 0,2200 (para o nível de significância de 10 %)

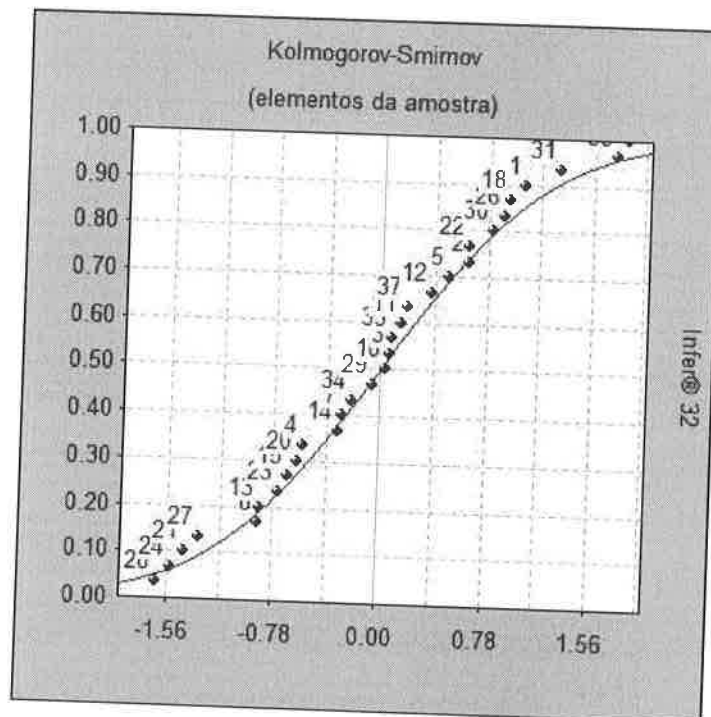
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov





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



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 16
Número de elementos negativos: 14
Número de sequências : 15
Média da distribuição de sinais : 15
Desvio padrão : 2,739

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior: -0,1618
Limite superior: -0,5351
Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

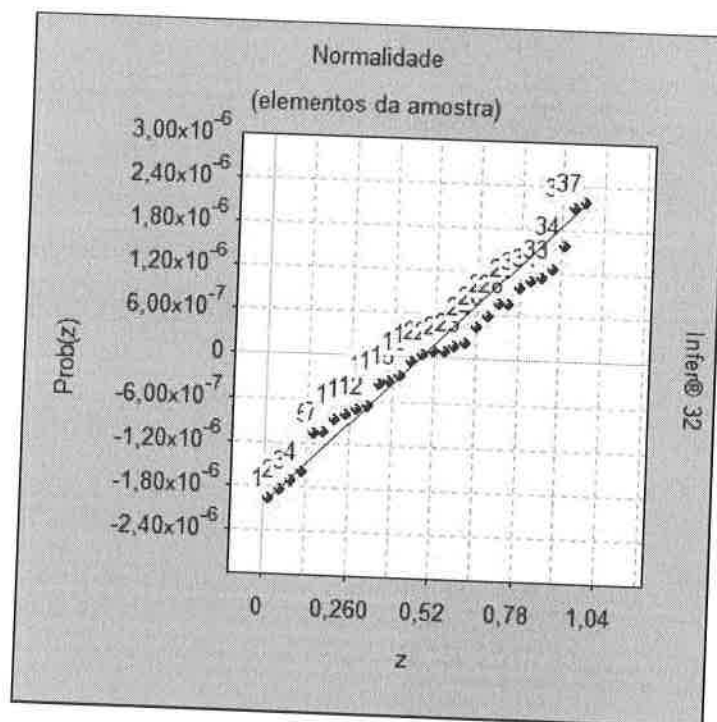
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado): 0,3651
Valor z (crítico): 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

Reta de Normalidade





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



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,8009
(nível de significância de 5,0%)

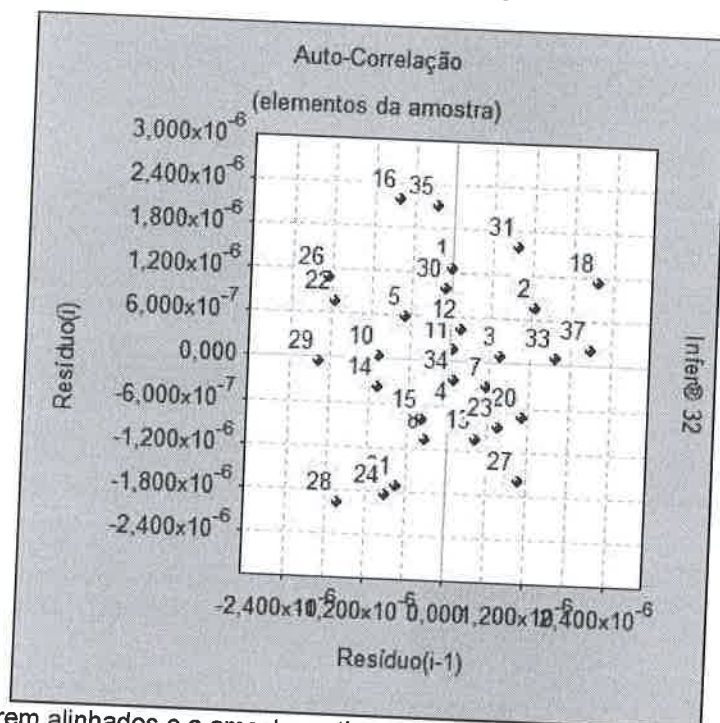
Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 2,86

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,74 4-DU = 2,26

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

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

Gráfico de Auto-Correlação



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

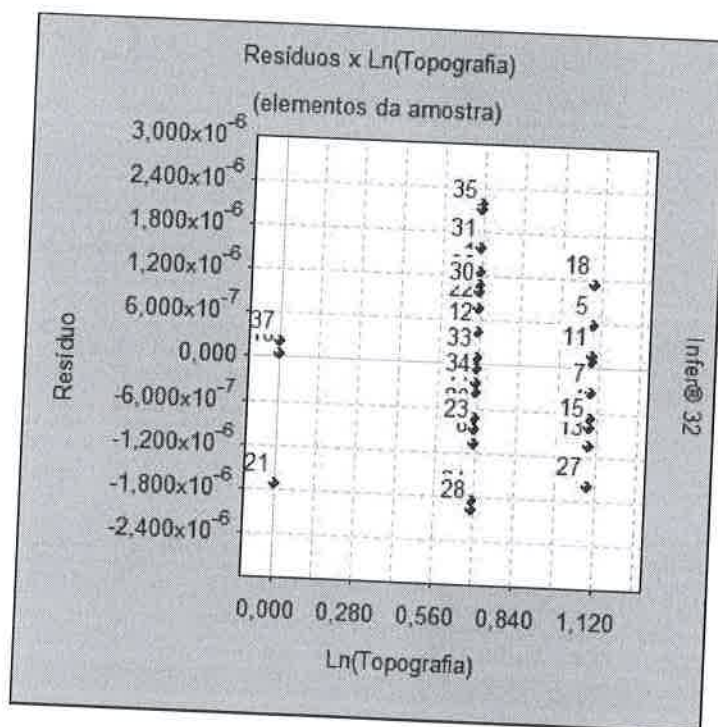
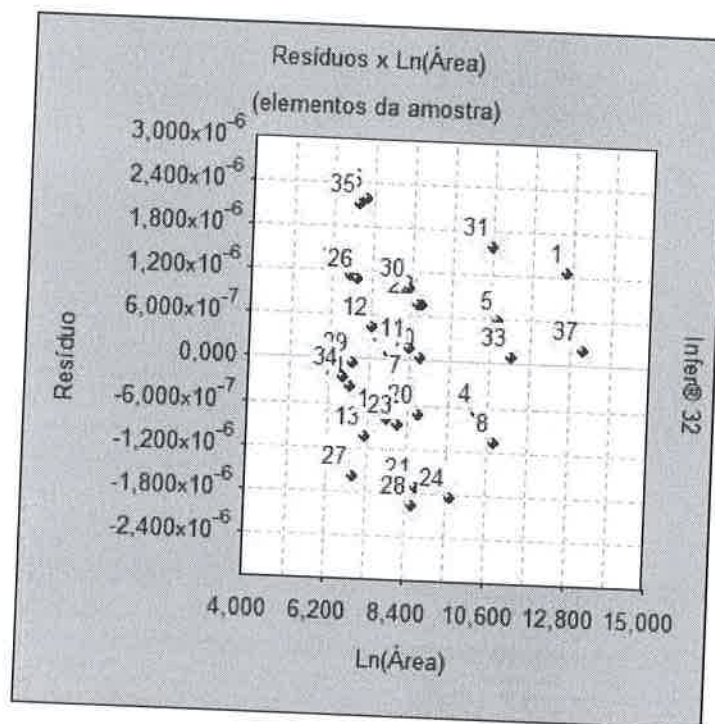


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



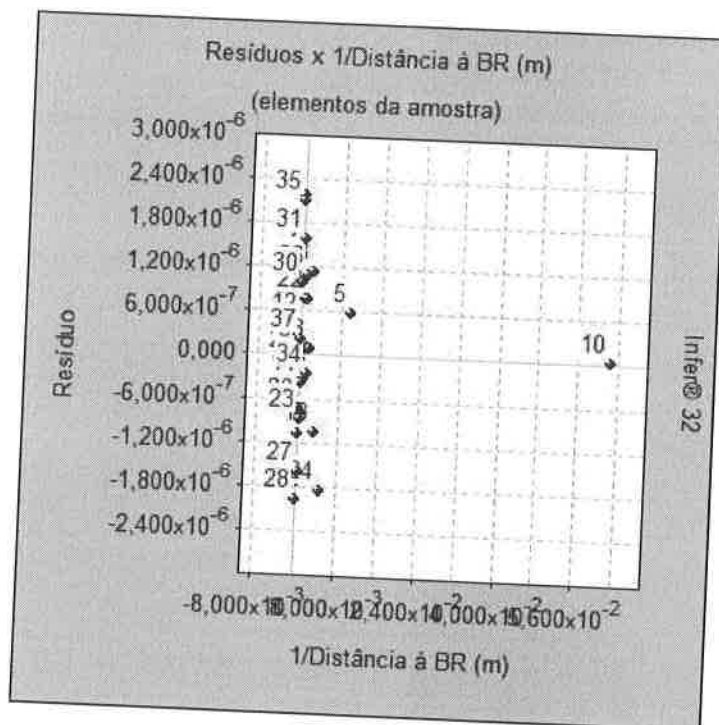
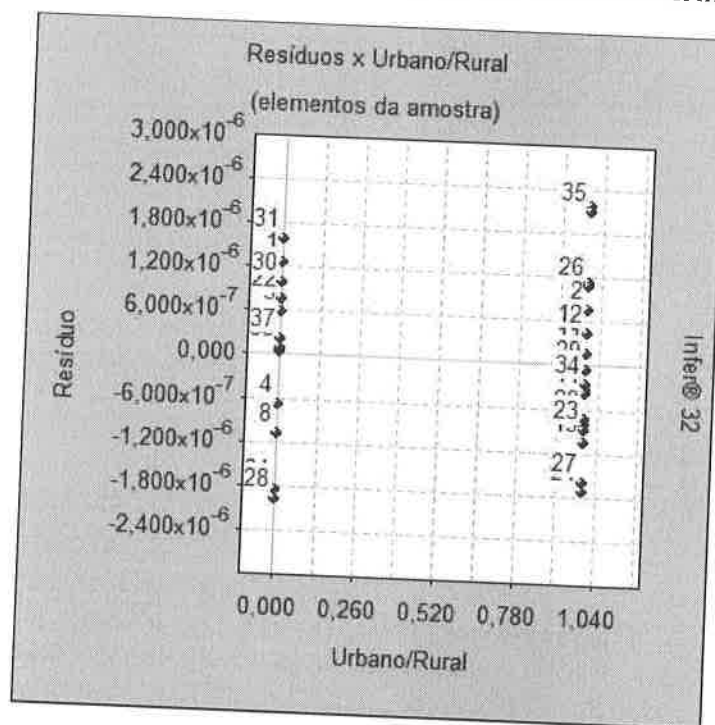
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:





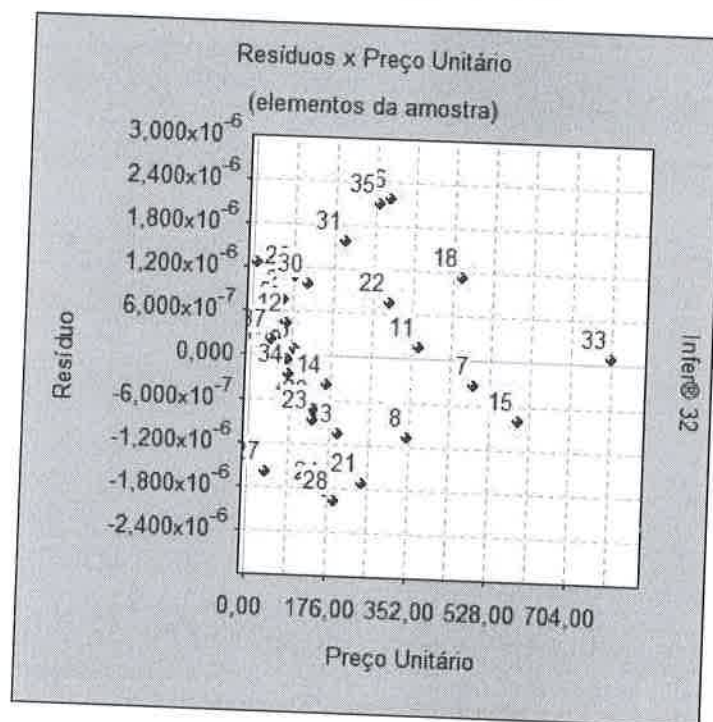
ESTADO DE SANTA CATARINA
 SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
 COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA





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

Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	750,00	504.990,70	18.345,61
Topografia	Acidentada	Plana	Acidentada
Urbano/Rural	0	1	0
Distância à BR (m)	16	5.100	350

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 18.345,61
- Distância à BR (m) = 350
- Topografia = Acidentada
- Urbano/Rural = 0

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Descrição = Avaliando - SIGEP 0800
- Preço Unitário = ???

Estima-se Valor = 223.981,42

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



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



O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor}] = 1 / (1,6991 \times 10^{-5} - 1,2580 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Área}]) - 2,7027 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Topografia}]) - 2,4377 \times 10^{-6} \times [\text{Urbano/Rural}] - 6,1746 \times 10^{-5} / [\text{Distância à BR (m)}])$$

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

Mínimo: 185.062,23

Máximo: 283.629,69

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 120,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são: 330.000,00 e 6.600.000,00.

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	750,00	504.990,70	18.345,61	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	Acidentada	Plana	Acidentada	Dentro do intervalo	Aprovada
Urbano/Rural	0	1	0	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância à BR (m)	16	5.100	350	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área	117.832,21	3.399.925,85	223.981,42	Dentro do intervalo
Topografia	223.981,42	668.723,01	223.981,42	Dentro do intervalo
Urbano/Rural	223.981,42	493.359,99	223.981,42	Dentro do intervalo
Distância à BR (m)	1.278.836,47	216.030,99	223.981,42	Dentro do intervalo



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



Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Topografia	Aprovada
Urbano/Rural	Aprovada
Distância à BR (m)	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	209.532,27	240.570,98	31.038,71	13,79
Topografia	189.324,78	274.169,16	84.844,38	36,61
Urbano/Rural	200.647,36	253.456,92	52.809,56	23,26
Distância à BR (m)	223.337,11	224.629,47	1.292,36	0,58
E(Valor)	158.490,16	381.712,63	223.222,47	82,64
Valor Estimado	185.062,23	283.629,69	98.567,46	42,06

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	3,440	0,2818%
Topografia	$1,355 \times 10^5$	0,6054%
Urbano/Rural	$1,222 \times 10^5$	0,0000%
Distância à BR (m)	-25,286	-0,0395%

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

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

Gráficos da Regressão (2D)

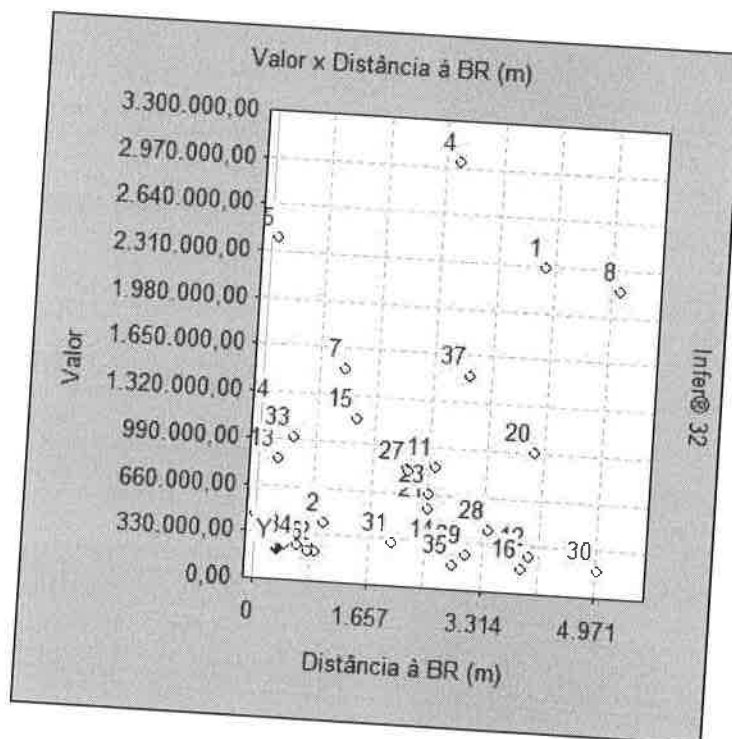
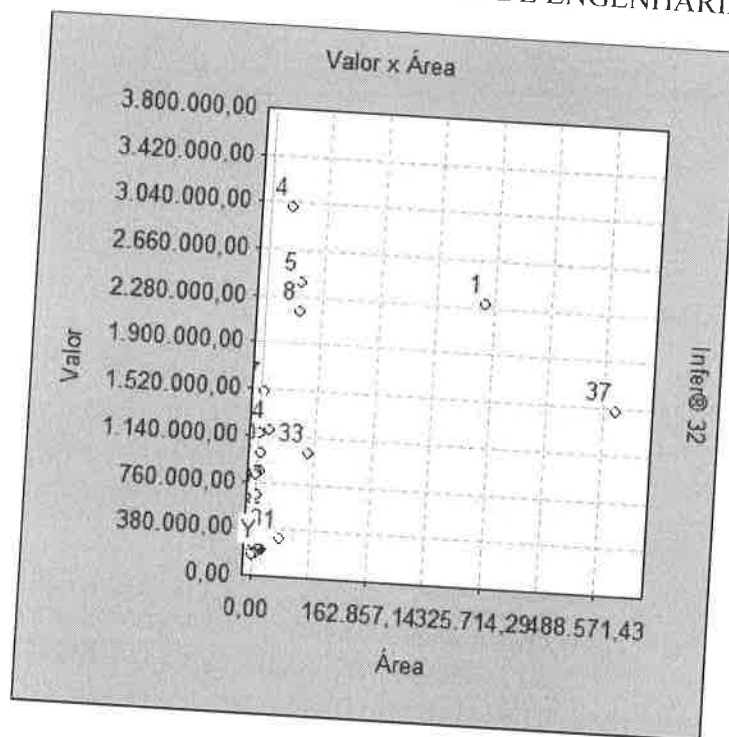
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 5708,662
- Topografia = 2,107
- Urbano/Rural = 0,566
- Distância à BR (m) = 305,095

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



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



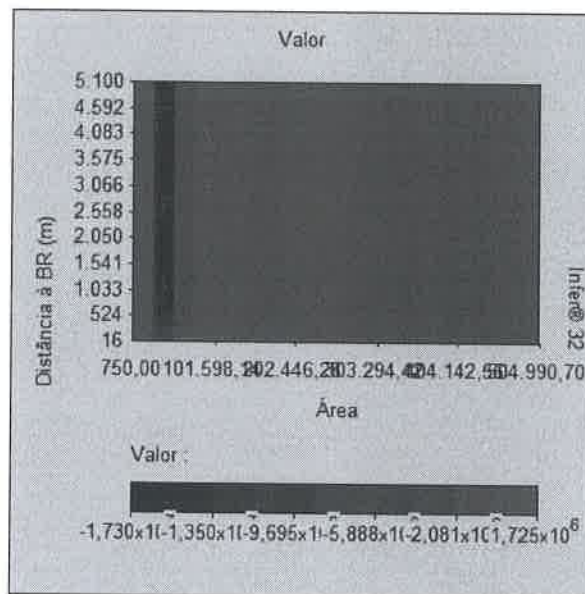
Curvas de Nível

- Calculados no ponto médio da amostra, para:
- Área = 5708,662
 - Topografia = 2,107
 - Urbano/Rural = 0,566
 - Distância à BR (m) = 305,095

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



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



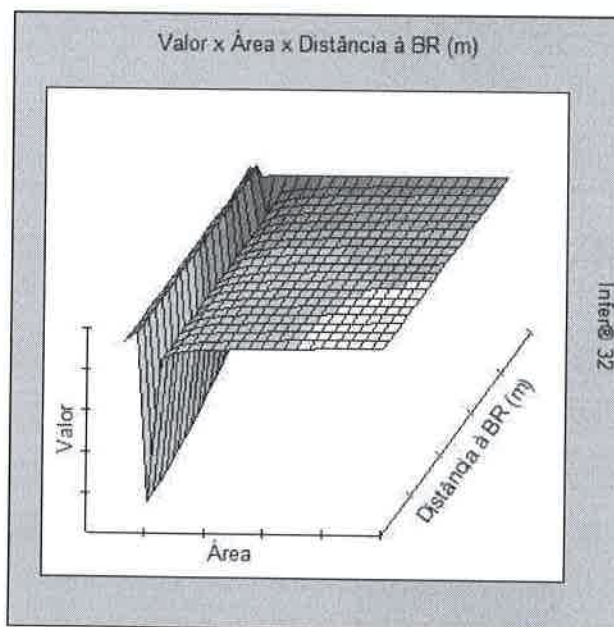
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 5708,662
- Topografia = 2,107
- Urbano/Rural = 0,566
- Distância à BR (m) = 305,095

Limites dos eixos dos gráficos:

- Valor : [$1,650 \times 10^5$; $3,000 \times 10^6$]
- Área : [750,000; $5,049 \times 10^5$]
- Topografia : [1,000; 3,000]
- Urbano/Rural : [0,000; 1,000]
- Distância à BR (m) : [16,000; 5100,000]



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

**Certidão de Transcrição**

Certifico, a pedido da parte interessada, que revendo neste Ofício, o livro 3-D de Transcrição das Transmissões de Imóveis, dele as folhas 107, encontrei a transcrição do teor seguinte:

NÚMERO DE ORDEM: 6.728. **DATA:** 20 de setembro de 1960. **CIRCUNSCRIÇÃO:** Primeira Circunscrição – Distrito de Bela Vista do Sul no Município de Mafra. **DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº:** Terrenos rurais, e cerca, situados no lugar Butiá. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Dois terrenos rurais, sendo o primeiro com a área de 6.047,50 (seis mil, quarenta e sete metros e cinquenta decímetros) quadrados, sem benfeitorias, constituído de pedra, confrontando-se pela frente, com a estrada Dona Francisca, dividindo de um lado, numa linha de quarenta e dois metros, com herdeiros de João Braz Moreira, de outro lado, numa linha de quarenta metros com o rio Butiá, e nos fundos numa linha de cento e trinta e oito metros, com Aleixo Pedro Chinski; e o segundo com a área de 6.840 (seis mil, oitocentos e quarenta) metros quadrados, compreendendo o trecho atingido pela estrada Dona Francisca – variante do rio Butiá, confrontando de um lado, numa linha de duzentos e quinze metros, com terras dos transmitentes, de outro lado, numa linha de cento e vinte e três metros com Thimoteo B. Moreira, de outro lado, numa linha de quarenta metros com terras dos transmitentes, e de outro lado numa linha de setenta e quatro metros com terras de Thimoteo B. Moreira – edificado com 197 (cento e noventa e sete) metros de cerca para mangueirão de porcos. Transcrição anterior neste cartório, sob o nº 6.618, a fls. 91, do livro 3-D. **NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO ADQUIRENTE:** Departamento de Estradas de Rodagem, denominado “D.E.R-SC” **NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE:** José Krajewski, também conhecido por José Kraieski, e sua mulher Narcisa Krajewski, brasileiros, lavradores, domiciliados no lugar Butiá, neste município. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura pública, lavrada pela Tabeliã, Paula S. Carvalho, da Comarca de Canoinhas, neste Estado, em data de 16 de setembro de 1.960. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 44.957,50. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As de uso. **AVERBAÇÕES:** nada consta. (as.) José Juraszek. Oficial. *****

KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA, Oficial do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC, CERTIFICA que é o que se contém em dita transcrição que bem e fielmente para aqui foi trasladado o seu Inteiro Teor, reportando-se ao próprio original do mencionado livro existente neste Ofício, e foi extraída conforme previsto no §1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73.

Emolumentos: 01 Certidão de Transcrição - ISENTA..... R\$ 0,00, Selos: R\$ 0,00, **Total: R\$ 0,00**

Validade: 30 dias.

Mafra-SC, 03 de junho de 2020.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAFRA - SC
OFICIAL TITULAR: KELLY SANTOS GONÇALVES CARDIA



Assinado de forma digital por PAOLA VILA LOBUS STRAPASSON:08922412925
Dados: 2020.06.03 17:27:01 -03'00'

- [] Ana Carolina Gauloski - Auxiliar de Atendimento
- [] Elisangela Schatzmann - Auxiliar de Atendimento
- [] Fabiane Luise König - Escrevente de Registro
- [] Paola Vila Lobus Strapasson - Escrevente
- [] Fabiane Seidel Cardozo - Escrevente Substituta
- [] Noemi Stafin Nadrowski - Oficial Substituta
- [] Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficial Titular



Pedido 36.929
Emitida em: 03/06/2020

Rua Felipe Schmidt, 1.149, Centro - Mafra/SC Fone: (47) 3645-2535
e-mail: cartorio@1rimafra.com.br Ouvidoria: ouvidoria@1rimafra.com.br
www.1rimafra.com.br

Página
2/2



Assinaturas do documento



Código para verificação: **422ZEI5Q**



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



PAOLA VILA LOBUS STRAPASSON (CPF: 089.XXX.129-XX) em 03/06/2020 às 17:27:01

Emitido por: "AC VALID RFB v5", emitido em 09/04/2019 - 16:33:56 e válido até 09/04/2022 - 16:33:56.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzQyMlpFSTVR> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **422ZEI5Q** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DADOS DO IMÓVEL Nº 02962

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO URBANO COM BENFEITORIA
INSCRIÇÃO RFB: sie
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANÓPOLIS
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
TRAVESSA RUA HEITOR BLUM
RUA HEITOR BLUM
ESTREITO FLORIANÓPOLIS - SC

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

CONFRONTANTES:
LESTE: RUA FLUVIO ADUCCI
NORTE: RUA HEITOR BLUM
OESTE: QUE DE DIREITO
SUL: DIVERSOS PROPRIETÁRIOS

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 55.202

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 3.988,39
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: MATRÍCULA Nº 0 DE 24/06/2020
FORMA DE AQUISIÇÃO: USUCAPIÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/02/2020
CRI: 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 10.700.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 20/05/2003

BENFEITORIAS

01

MATRÍCULA:
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 2.619,50
TIPO CONSTRUÇÃO: MISTA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUIM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

DEINFRA

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: OUTROS
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
DATA DE INÍCIO: 31/01/1900
FORMA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SETOR DE MANUTENÇÃO

DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 0,00
E-MAIL:

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 10.700.000,00
VALOR DO TERRENO: 10.700.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Laudo de Avaliação Imóvel Urbano

Terreno DEINFRA





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Objetivo:	<i>Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.</i>
Interessado:	<i>Estado de Santa Catarina – Secretaria de Estado da Administração – SEA</i>
Endereço:	<i>Esquina da Fúlvio Aducci com Dr. Heitor Blum, bairro Estreito, Florianópolis(SC)</i>
Referência:	<i>Imóvel destinado a alienação</i>
Método utilizado:	<i>Método Comparativo de Dados de Mercado</i>
Norma utilizada:	<i>NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1 e 2(2011 e 2019)- da Associação Brasileira de Normas Técnicas.</i>
Data:	<i>Março de 2020.</i>
Especificação:	<i>Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão para o Método Comparativo de Dados de Mercado; Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias aplicado para obtenção do valor das edificações atingiu Grau II e no Método Evolutivo Grau II</i>
Responsável Técnico:	<i>Eng. Nilo Fries Filho - Mat. 0611074 – CREA-SC 016.503-1 Eng. Sérgio Augusto Becke – Matrícula 0611292-01 – CREA-SC 026.569-0 Eng. Leonardo H. Maciel – Mat. 0657.797-0 – CREA-SC 103.325-7</i>

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	<i>R\$ 10.700.000,00(dez milhões e setecentos mil reais)</i>
-------------------------------	--



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

1 - IDENTIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES:

Estado de Santa Catarina, Secretaria de Estado da Administração.

2 - IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

Estado de Santa Catarina.

3 - OBJETIVO E FINALIDADE:

Objetivo:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor patrimonial* do imóvel objeto do laudo.

A NBR-14.653-4/2001 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.91:

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

Finalidade:

Subsidiar processo de autorização legislativa para alienação do imóvel, através de hasta pública, pelo Estado de Santa Catarina, através da Secretaria de Estado da Administração, sendo determinada sua vistoria, com finalidade de avaliação, pelo Srs. William Wisbeck Gerente de Bens Imóveis e Welliton Saulo da Costa, Diretor de Gestão Patrimonial ambos da Secretaria de Estado da Administração.

4 - OBJETO:

O objeto da presente avaliação, trata-se de imóvel urbano, situado na esquina da Rua Fúlvio Aducci e Rua Doutor Heitor Blum, bairro Estreito, município de Florianópolis/SC, o imóvel possui área territorial de 3.988,38m², e benfeitorias



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

de aproximadamente 2.358,23 m² (em ruínas) conforme matrícula de 03 de julho de 2018 nº 55.202, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital. A matrícula antiga era nº 35.336 do Cartório do 1º Ofício do Registro de imóveis. O terreno possui como proprietário o Estado de Santa Catarina, o imóvel foi permutado, está cadastrado no SIGEP sob nº 2962.

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

- O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- Partimos do pressuposto de veracidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos;
- Salientamos que consideramos no Laudo a área do terreno constante na matrícula do imóvel de 3.988,38m²; em levantamento georreferenciado recente foi apurado a área de 3.933,04 m².
- No imóvel existem edificações em madeira e alvenaria em 02(dois) pavimentos, oficinas e garagens onde funcionavam o antigo 1º Distrito Rodoviário do Departamento de Rodagem do Estado de Santa Catarina, o imóvel hoje pertence ao DEINFRA, o mesmo está em estado de abandono e decrepitude, tendo sua vida útil exaurida, sendo o custo de recuperação maior que a implementação de um novo empreendimento, diante disto, não será considerada na presente avaliação.

6 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Foi realizada vistoria do imóvel objeto do Laudo de Avaliação em conformidade com o item 7.3.2 da NBR-14.653-1/2001 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

"A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações como o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados"

adotando os procedimentos técnicos abaixo relacionados:

- Levantamento Fotográfico;
- Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: Pavimentação, energia elétrica (força e luz), telefonia, sistema viário e outros;
- Verificação dos aspectos ligados a Lei de Zoneamento e os índices fiscais do município.

6.1 - Características gerais do imóvel avaliando:

Trata-se de terreno urbano com área territorial de 3.988,38m², de propriedade do Estado de Santa Catarina.

6.2 - Aspectos relativos à infraestrutura urbana

O imóvel avaliando encontra-se inserido no bairro Estreito, o referido bairro é predominantemente comercial e residencial. A região é dotada de todas condições de infraestrutura.

7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

- Considerando o contexto imobiliário do bairro e cidade, para o imóvel avaliando, temos o seguinte diagnóstico de mercado: número de oferta e demanda estáveis. Não existe previsão de absorção e liquidez do bem pelo mercado imobiliário a curto prazo em decorrência da crise econômica que atravessa o país, considerando-se os cenários atuais.

8 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2004 Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

- A NBR-14.653-1/2001 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.5:

“avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

- Ainda em seus itens 3.44 e 8.2.1 a aludida Norma conceitua:

“valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

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

9 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE OFERTA DO IMÓVEL:

Para a avaliação do terreno, foi adotado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, sendo o que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2001, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor unitário para o terreno alvo do



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

presente instrumento avaliatório, utilizando-se dados coletados de terrenos em oferta nas proximidades do imóvel e, considerando e obedecendo tanto quanto possível às características de similaridade.

Adotamos nesta avaliação o “Método Evolutivo” e “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para a obtenção do valor do terreno, conjugado com o “Método da Quantificação de Custo” para determinar o valor de reedição da edificação aplicando o fator de comercialização, conforme o item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

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

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = valor da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados, 27 (vinte e sete) ao todo, e para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04 variáveis: Valor Unitário, Área Territorial, Coeficiente de Aproveitamento e Localização. Logo as variáveis numéricas Gabarito e Zoneamento não foram utilizadas no presente modelo por apresentar significância elevada, ou seja, acima de 30%.

Assim Temos:

$$VO = AT \times V_{unit.max}$$

Onde:

VO – Valor de Oferta do Terreno;

AT – Área Territorial em m²;

Vunit.max – Valor Unitário Máximo em R\$ para o metro quadrado de oferta encontrado no modelo estatístico para Windows (Sisdea 1.50 da Pelli Sistemas Engenharia).



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

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

$VO = 3.988,38m^2 \times R\$ 2.680/m^2$

$VO = 3.988,38m^2 \times R\$ 2.680,00/m^2$

VALOR DO TERRENO –

Área Total : 3.988,38 m²
 Coeficiente de Aproveitamento: 3,36
 Localização : 1,00

O modelo adotado obteve o seguinte intervalo de confiança de 80% para o valor unitário estimado.

Valor Total	
Mínimo (9,26%)	2.428,06
Médio	2.675,89
Máximo (9,26%)	2.923,73

Valor Mínimo R\$ 2.428,06/m²
Valor Médio R\$ 2.675,89/m²
Valor Máximo R\$ 2.923,73/m²

Foi adotado o valor médio da estimação por entender-se o mais representativo da realidade do mercado imobiliário, em razão das características do imóvel, de sua localização e da pesquisa de mercado ser representado por ofertas. Qualquer valor no campo de arbítrio do avaliador abaixo exibido no item 9.3 pode ser considerado válido.

Valor médio do terreno = R\$ 10.700.000,00 Dez milhões e setecentos mil reais).

9.1. Campo de Arbítrio do Avaliador



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	2.274,51
RL Máximo	3.077,28

9.2. Intervalo de Confiança de Grau de Precisão para Estimativa de Valor

$LI_{ic} = 3.988,38 \text{ m}^2 \times R\$ 2.428,06/\text{m}^2 = R\$ 9.684.036,91$

$LS_{ic} = 3.988,38 \text{ m}^2 \times R\$ 2.923,73/\text{m}^2 = R\$ 11.660.946,30$

Então:

$$\text{Ampl_IC/Estimativa} = \frac{11.660.946,30 - 9.684.036,91}{10.672.466,20} = 18,52\%$$

Como $\text{Ampl_IC/Estimativa}$ é $\leq 30\%$, foi atingido **Grau II** na precisão da estimativa do valor, conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de Regressão Linear ou do Tratamento de Fatores, página 26 da ABNT NBR 14.653-2: 2011

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50,00\%$

9.3. Fundamentação da Avaliação

A Fundamentação da avaliação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** aplicado para a obtenção do valor do terreno atingiu o **Grau II**, e a Precisão **Grau III**, conforme as **Tabelas 1** e **Tabela 5** da ABNT NBR 14.653-2.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10 - CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES PELO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS.

Para determinar o custo de reedificação da benfeitoria considerado como galpão industrial foi utilizado o Índice de Custos Unitários da Construção Civil (CUB) fornecido pelo Sinduscon/SC, fevereiro/2020 para ser usado em março/2020 e depreciação aplicando o Método de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação da construção.

Para a estimação do custo de construção foi utilizada a fórmula abaixo, conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

$$C = \frac{((CUB + OE + OI + (OFe - OFd)) * (1+A) * (1+F) * (1+L))}{S}$$

onde:

C = Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção.

CUB = custo unitário básico (fevereiro/2020)

OE = Orçamento de Elevadores

OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistema de proteção contra incêndio, centrais de gás, antenas coletivas, urbanização, projetos, etc...

OFe = Orçamento de fundações especiais

OFd = orçamento de fundações diretas

S = Área equivalente de construção conforme NBR 12.721:1999 da ABNT

A = Taxa de administração da obra

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o tempo de construção

L = Percentual perante o lucro ou remuneração da construtora

(A; F; L) = BDI

10.1 - Cálculo Valor das Benfeitorias – CUSTO DA CONSTRUÇÃO NOVA

Escolha do CUB Galpão Industrial (GI) – Sinduscon /SC tabela a ser utilizada para março de 2020.

= R\$ 990,40/m²

Custo da Construção Nova

CUB = R\$ 990,40/m²

OE = 0,00

OI = 0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

OFe = 0,00

OFd = 0,00

BDI = 29,98% Portaria DNIT nº 545/2012

S = 1,00

$$C = \frac{(990,40 + 0+0+0) \times 1,2998}{1,00}$$

C = R\$ 1.287,32/m² (Custo unitário por metro quadrado)

10.2 - Cálculo da Depreciação Física das Benfeitorias

As benfeitorias instaladas sobre o terreno têm em torno de 2.358,23m² de área e caracterizam-se por construções em madeira, alvenaria rebocada e telheiros utilizados como estacionamento. Eram empregadas como depósito e oficinas de reparo de máquinas do antigo DER (atual DEINFRA), com idade construtiva aparente mínima de 60 anos.

Nota-se evidente depreciação física decorrente do desgaste nas partes constitutivas do bem e obsolescência funcional, sendo o local inadequado, inadequado e superado ao atual uso como depósito e oficina.

A idade cronológica das instalações tem no mínimo 60 anos, dado o estado precário de conservação, estima-se a idade aparente em 60 anos.

Estados	Estado da Construção	Valores de C
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%

Estado da Construção: Adotado 5,0 – Sem Valor



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Como o estado precário de conservação das instalações torna o custo de recuperação muito elevado, e superior ao de reprodução das benfeitorias, considera-se sem valor.

Assim, aparente do prédio é de 60 anos. Consideramos que a edificação se encontra em estado de conservação "sem valor".

O método que a nosso ver tem explicado melhor a realidade do valor depreciado é o **Método de Ross – Heidecke**, que combina Ross com vários estados de conservação com a seguinte formulação para o coeficiente de depreciação.

Kuentzle desenvolveu um método de depreciação que utiliza uma curva parabólica.

Ross desenvolveu um método misto, que faz uma média entre o método da linha reta e o método de Kuentzle (Figura 1.1). Heidecke criou um critério simples para o cálculo da depreciação acumulada a ser aplicada ao custo de reposição como nova, que depende apenas do estado em que se encontra a edificação, não levando em conta a sua idade (**Tabela 1.2**).

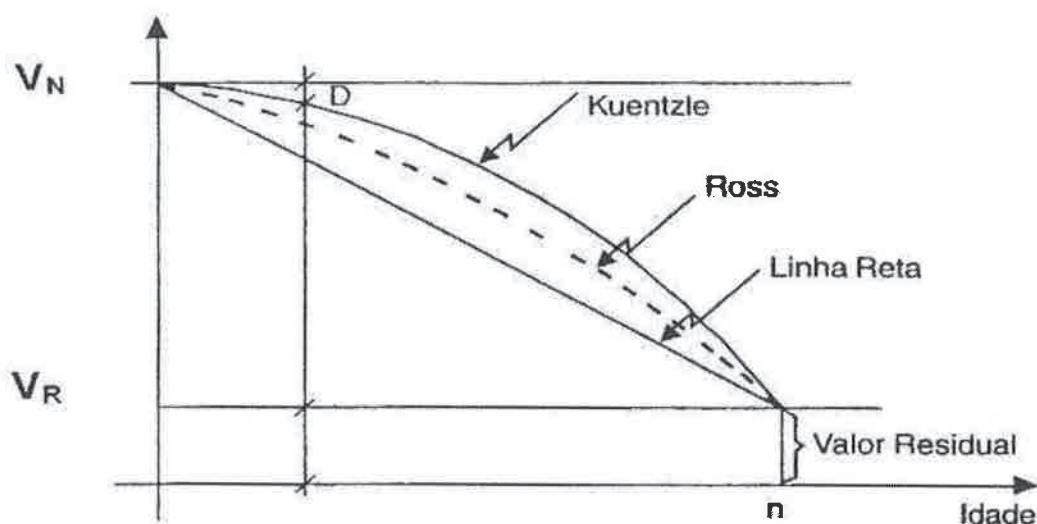


Fig. 1.1. Parábola de Kuentzle e Método de Ross



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Tabela exemplo da literatura - Vida útil e valores residuais típicos

TIPO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL
CASA	60	0,20
APARTAMENTO	50	0,10
SALA	50	0,10
LOJA	60	0,20
GALPÃO	60	0,20

Tabela 1.1. Silva, A. P.; Jonov, C. M. P. – Apostilas do Curso de Especialização em Construção Civil da EEUFMG, Belo Horizonte, 2009 ***

Estado	Depreciação
a) Novo	0,00%
b) Entre novo e regular	0,32%
c) Regular	2,52%
d) Entre regular e reparos simples	8,09%
e) Reparos simples	18,10%
f) Entre reparos simples e importantes	33,20%
g) Reparos importantes	52,60%
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
i) Sem valor	100,00%

Tabela 1.2. Critério de Heidecke

O critério de Heidecke é incompleto, pois avalia a depreciação dos imóveis sem levar em conta sua obsolescência funcional.

Entretanto, a parte esquerda da tabela (estado de conservação) é utilizada no critério misto de Ross-Heidecke.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

O método de Ross-Heidecke é uma combinação entre o método desenvolvido por Ross e o método desenvolvido por Heidecke.

Este método reúne em uma tabela os fatores considerados mais importantes para a avaliação do imóvel, estado do imóvel, vida útil e idade. A tabela 11.2 apresenta os fatores de depreciação física, segundo esses critérios.

O cálculo da depreciação física por esse método é feito através de um fator K tirado da Tabela 11.2, na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual de vida útil provável e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel.

Obtido o valor K da tabela Ross-Heidecke, calcula-se o percentual D da depreciação física resultante da fórmula abaixo:

$$D = \frac{(100-K)}{100}$$

Onde:

D = porcentagem remanescente de depreciação

K = fator da tabela de Ross- Heidecke

Então:

VD = valor depreciado

Vn = valor do imóvel novo

D = porcentagem remanescente de depreciação

Neste método o valor residual no final da vida útil é considerado nulo.

A NBR 14.653-2, em seu item 8.3.1.3 recomenda o uso do método para fazer a depreciação das benfeitorias.

Para nosso caso:

Classe: Institucional/Comercial

Tipo : Galpão simples

Padrão: baixo

Vida útil: 60 anos , segundo (SILVA E JONOV,2009) - Tabela 1.1.

Valor Residual: 0,20.

i – Sem Valor - Tabela 1.2.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$$D = \frac{(100 - K)}{100}$$

$$VD = V_n \times D$$

$$\text{Logo: } i = 60 \quad V_u = 60 \text{ anos} \quad i/V_u = 100\%$$

Da Tabela 1.2, para modo "Sem Valor" (estado I): $K = 100$

Então:

$$D = \frac{(100 - K)}{100} = \frac{(100 - 100)}{100} = 0,00$$

$$VD = V_n \times D = \text{R\$ } 1.287,32/\text{m}^2 \times 2.358,23 \text{ m}^2 \times 0,00 = \text{R\$ } 0,00 \text{ (Sem Valor).}$$

Devido a depreciação total calculada para as benfeitorias, estas serão consideradas Sem Valor.

11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no pelo Método Comparativo de Dados de Mercado no **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**, conforme recomenda-se a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

A fundamentação da avaliação do Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias aplicado para obtenção do valor das edificações atingiu **Grau II**, conforme tabelas 7 e 8 da ABNT 14.653-2

O detalhamento do enquadramento do Laudo encontra-se no Anexo II.

12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

É importante ressaltar que o valor definido para o valor de mercado do imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do preço pelo qual se



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

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

O valor que se deseja é o valor de transação. Registre-se, que o imóvel está localizado na esquina da Rua Fúlvio Aducci e Rua Doutor Emílio Blum, sendo vias de escoamento e comércio entre a região central da Capital e os bairros Fátima, Jardim Atlântico, em função destes fatores diferenciados foi utilizado o valor médio apurado no modelo de inferência estatística.

Além disto, foram utilizados somente dados de oferta na avaliação, em função das características na via, sendo praticamente uma avenida principal do bairro, será arbitrado, de modo prudente, um valor de oferta igual ao preço de transação, ou seja, um fator de comercialização $F_c = 1,00$.

O valor de mercado estimado do imóvel, terreno urbano, localizado esquina da Fúlvio Aducci e Dr. Heitor Blum Alvin Bauer, Estreito, município de Florianópolis, Santa Catarina, será o Valor de Oferta (VO), encontrado no item 9, sendo aplicado o fator de comercialização (F_c), considerando o arredondamento admissível pela Norma em seu item 7.7.1.

$$VM = VO \times (1 - F_c)$$

$$VM = (R\$ 10.688.858,40) \times (1,00) = R\$ 10.688.858,40$$

VM = R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais) com arredondamento

Onde:

- VM = Valor de Mercado do Imóvel Adotado;
- F_c (Fator de Comercialização Adotado) = 1,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

13. ENCERRAMENTO:

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.

Os engenheiros responsáveis técnicos signatários do presente laudo se colocam à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo de Avaliação é composto por 36 (trinta e seis) páginas, editadas, numeradas, impressas em uma única face e rubricadas, sendo a última assinada por seus responsáveis técnicos e os seguintes ANEXOS:

- ANEXO I *Relatório Fotográfico*
- ANEXO II *Enquadramento do Laudo*
- ANEXO III *Modelo Estatístico DISDEA para Windows*

Florianópolis (SC), março de 2020.

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA Nº 016503-1 - SC – Matrícula 0611074
Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina

Eng. Sérgio Augusto Becke

Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA-SC 026569-0– Matrícula 0611292-0
Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina

Eng. Leonardo Henriques Maciel

Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA-SC 103.325-7 – Matrícula 0657.797-0
Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

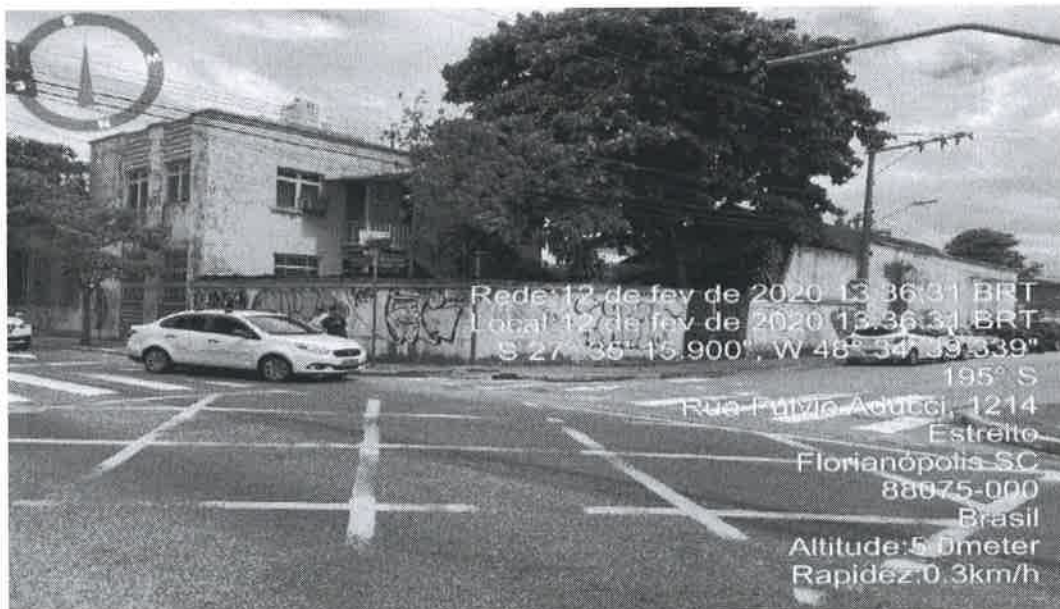
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Elevação frontal do imóvel avaliando a partir d a Rua Fúlvio Aducci



Elevação frontal do imóvel avaliando a partir da Rua Doutor Heitor Blum



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Vista interna



Vista interna



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Vista interna do imóvel avaliando



Vista interna do imóvel avaliando



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Vista interna do imóvel avaliando, com partes em ruínas



Vista interna do imóvel avaliando, com partes em ruínas



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Vista interna do imóvel avaliando com máquinas e equipamentos



Vista interna do imóvel avaliando com máquinas e equipamentos



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO II - ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ABNT NBR 14653-2:2004

9.3 - Método da quantificação de custo (Conforme a tabela 7).

Tabela 7 — Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 8 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

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

NOTA: Observar subseção 9.1.

13.1 Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

13.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 8.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.5 Método evolutivo

Conforme a tabela 11.

Tabela 11 — Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1.				

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 11, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

conjunto de itens,
atendendo à tabela 12.

Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, poderá ser adotado para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

Tabela 12 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

ANEXO III – MODELO ESTATÍSTICO

SISDEA - Modo de Estatística Inferencial.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
- Terreno do Deinfra
- 2) **Data de referência:**
- Março de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	23

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.7799448 / 0.7799448
Coeficiente de determinação:	0.6083138
Fisher - Snedecor:	9.84
Significância do modelo (%):	0.01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5798557.883	3	1932852.628	9.836
Não Explicada	3733623.498	19	196506.500	
Total	9532181.381	22		

1) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +1016.800543 +661.1796365 * ln (Coeficiente aproveitamento) +883.6795547 * Localização - 101852.8993 / Área total

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Coeficiente aproveitamento	ln(x)	2.07	5.23
Localização	x	4.72	0.02
Área total	1/x	-1.43	16.76
Valor unitário	y	2.48	2.25

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Coeficiente aproveitamento	Isoladas	Influência
Localização	-0.01	0.31
Área total	0.10	0.22
Valor unitário	0.27	0.43

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Área total	-0.10	0.17
Valor unitário	0.70	0.73

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.24	0.31



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

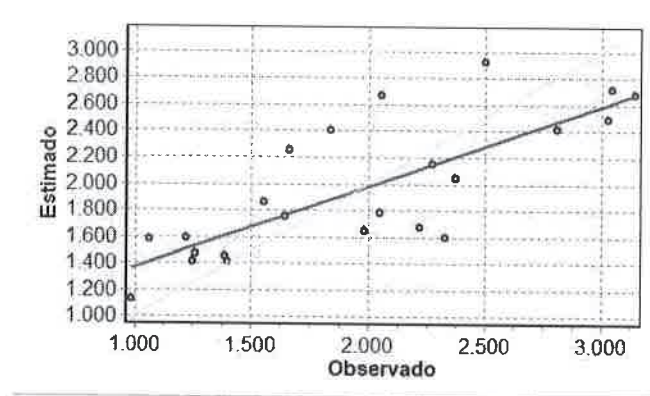


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

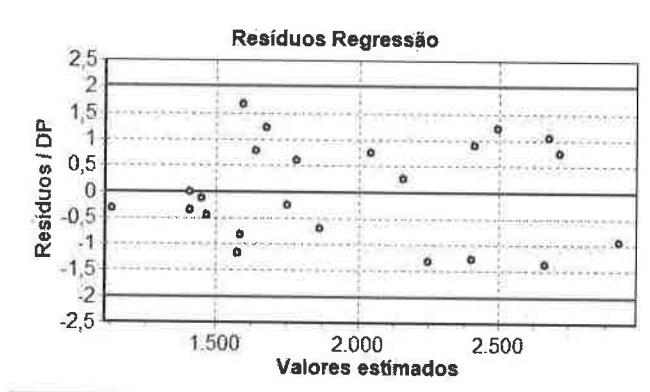
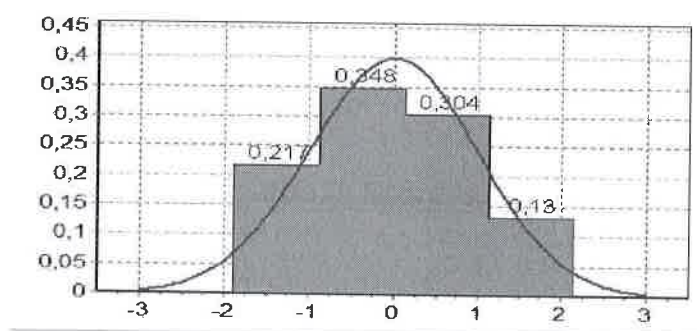


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

SisDEA Home - Modelagem
 de Dados

17/03/2020
 Terreno do DER 15 03 20194

Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo %	Resíduo/DP Es...	Resíduo/DP Re...
1	984,84	1.130,56	-145,72	-14,80%	-0,33	-0,33
2	2.220,83	1.676,65	544,18	24,50%	1,23	1,23
3	1.388,88	1.451,38	-62,50	-4,50%	-0,14	-0,14
4	2.046,38	1.781,08	265,30	12,96%	0,60	0,60
5	3.143,93	2.675,11	468,82	14,91%	1,06	1,06
6	1.263,15	1.166,27	-203,12	-16,08%	-0,46	-0,46
8	1.838,61	2.402,28	-563,67	-30,66%	-1,27	-1,27
9	2.375,00	2.041,25	333,75	14,05%	0,75	0,75
10	1.063,83	1.579,51	-515,68	-48,47%	-1,16	-1,16
11	2.328,76	1.594,78	733,98	31,52%	1,66	1,66
12	2.812,50	2.412,44	400,06	14,22%	0,90	0,90
13	3.030,30	2.495,07	535,23	17,66%	1,21	1,21
15	1.220,73	1.586,10	-365,37	-29,93%	-0,82	-0,82
16	1.642,00	1.751,19	-109,19	-6,65%	-0,25	-0,25
17	1.982,75	1.642,50	340,25	17,16%	0,77	0,77
18	2.054,79	2.664,19	-609,40	-29,66%	-1,37	-1,37
19	1.250,00	1.410,77	-160,77	-12,86%	-0,36	-0,36
20	1.400,00	1.410,77	-10,77	-0,77%	-0,02	-0,02
21	1.552,96	1.863,54	-310,58	-20,00%	-0,70	-0,70
24	2.272,72	2.155,02	117,70	5,18%	0,27	0,27
25	3.043,47	2.715,11	328,33	10,79%	0,71	0,71
26	1.659,85	2.246,22	-586,37	-35,33%	-1,32	-1,32
27	2.500,00	2.924,46	-424,46	-16,98%	-0,96	-0,96

Figura 1- Aderência



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

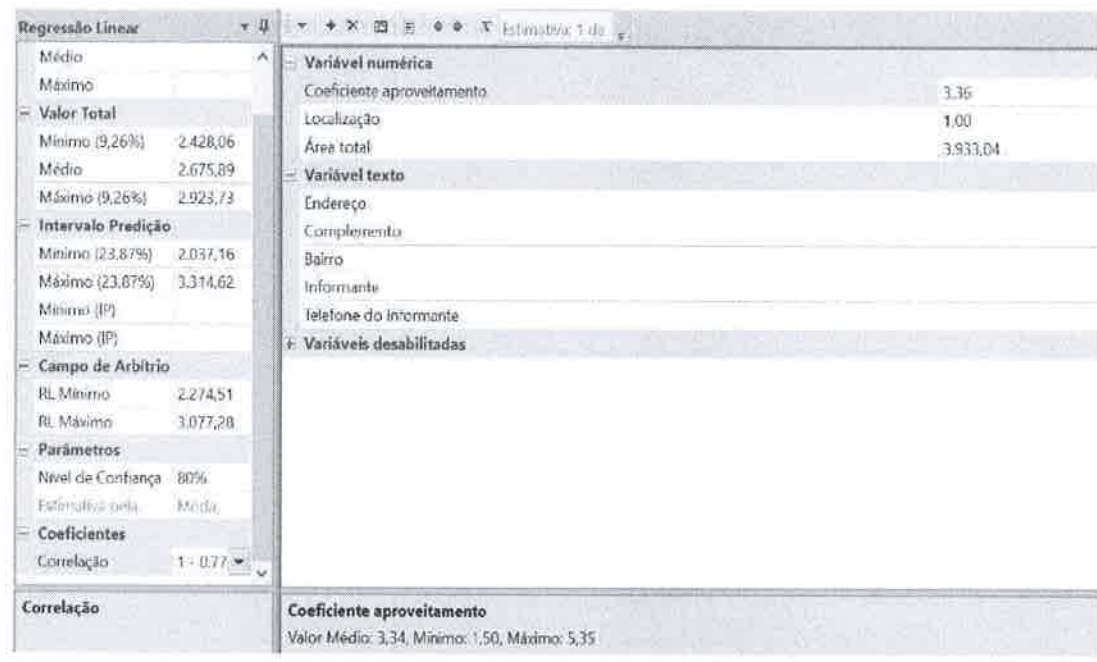


Figura 1- Resultados da regressão



Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Endereço	Complemento	Bairro	Informações	Telefone de Informante
1 Casa Velha	Cod. 7042- usabilidade residencial - https://www.zillow.com/brazil/br/movels/dotashes/terreno-bairro-bairro-do-estrela-bonopolis-soc-7042-e-comercial-para-Banco-Est-Evolução Imo	Estrela	3247-8885	
2 Casa velha	2x430 -	Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
3 TE0430-BN/casa velha	usabilidade de 5 pavimentos multifamiliar, rua do Forum do Estrela	Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
4 TE0119-BN/casa velha	227 20x36 60	Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
5 TE0544-BN Rua Afonso Pena no Bairro		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
6 TE0295-BN Rua Ramundo Correa		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
7 TE0011-H Mar Max Scherfner		Estrela	Sani Carlos in 3207-6874	
8 TE0001-Serv. Dona Fátima		Estrela	Sani Carlos in 3207-6874	
9 TE0597-Av. Santa Catarina		Bairro do Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
10 TE0570-R. Dr. Hector Blum, 536		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
11 PT-2401-R. Alvaro Cardoso, 290		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
12 TE0375-R. Bernardino Vaz		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
13 GE15265- entre Santa Saravio,1779 e Na Sive		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
14 COD. 11922- (L.Santo) Saravio		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
15 Cod 1024- R. Manoel de Oliveira Ramos,20		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
16 COD. 16735- R. Gal. Gaspar Dutra		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
17 COD. TE3636- R. Antaneta de Barros espal		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
18 COD. TE0119- Rua Nunoa Pena		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
19 Cod. 105081- Rua Afonso Pena		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
20 COD. 104093- Rua Afonso Pena		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
21 COD. 1208- R. Araci Vaz Galvão,1 Ganto		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
22 COD TE0504- Centro- 300m- usabilidade para		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
23 Cod. 80069- R. Aracy Vaz Galvão		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
24 estm- TE3636- R. Alvaro Cardoso ARM-6,5		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
25 R. Afonso Pena		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
26 COD. 14903- Rua Visconde do Cairó, 358-131		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	
27 Av. Patrick Caldera de Andrade		Estrela	Invista Imoveis 3222-3222	

Figura 3 - Dados da amostra

Coefficiente aproveitamen- to	Zoneamen- to	Localização	Área total	Valor total	Gabarito	Valor unitário
1,5	3,5	0	650	650000	3	984,84
3,36	6,5	0	720	1590000	6	2220,83
2,96	6,5	0	350	500000	5	1388,88
3,92	8,5	0	733	1500000	6	2046,38
3,92	3,5	1	792	2430000	3	3143,83
2,96	6,5	0	380	480000	6	1283,15
3	4,5	1	6899	15000000	4	1687,47
2,5	5,5	1	970	1800000	6	1926,61
1,5	3,5	1	800	1000000	3	2375
2,96	6,5	0	650	790000	5	1063,83
2,96	6,5	0	730	1730000	5	2326,70
3,36	6,5	1	352	990000	6	2812,5
3,92	8,5	1	330	1000000	0	3030,3
3,36	8,5	1	2482	9800000	6	3948,42
3,96	6,5	0	239	365000	0	1220,73
3,36	6,5	0	1622	2500000	6	1642
3,36	8,5	0	590	1150000	6	1982,75
3,92	8,5	1	730	1500000	6	2054,79
3,92	8,5	0	200	250000	6	1250
3,92	8,5	0	200	290000	6	1400
3,92	8,5	0	1893	2800000	6	1562,96
3,92	12,5	1	300	950000	10	2933,33
4,8	0	0	690	1200000	0	1764,7
2,96	6,5	1	220	500000	5	2272,72
3,92	6,5	1	1150	3500000	6	3043,47
2,5	5,5	1	391,6	650000	5	1659,85
5,35	16,5	1	1290	3000000	12	2500

Figura 3 – Índices dos dados da amostra



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FLORIANÓPOLIS — Santa Catarina

matrícula	folha
35.336	01

cod: 02962 - F. 987

Florianópolis, 14 de Março de 1990

Imóvel: UN TERRENO urbano, localizado no Sub-Distrito do Estreito, desta Capital com área superficial de 3.988,38m², com as seguintes confrontações: ao norte me de 94,71m, com a Rua Heitor Blum, ao sul mede 88,37m com Maria de Lourdes Martins, Alcebiádes Aguiar Filho, Valter da Costa, Arlindo Victor Martins, Francis co de Assis Maria e Instaladora Santa Rita; a leste mede 43,70m com a Rua Fúl - vio Aducci; e a oeste onde mede 43,39m, com quem de direito. Dada a natureza do título, não consta do mesmo, proprietário nem registro anterior. OFICIAL: JLB SD

R.1/35.336, Em 14 de Março de 1.990:

Conforme Mandado de Transcrição no Registro Imobiliário de USUCAPIÃO com senten ça de fls. 52 e 53, expedido em 02-03-1.990, pelo Dr. Paulo Roberto Camargo Cos ta, Juiz Substituto, Juiz de Direito da Vara dos Feitos da Fazenda Pública e A cidentes do Trabalho, desta capital, extraído dos autos nº 512/88, o imóvel ob- jeto da presente matrícula foi requerido em USUCAPIÃO pelo DEPARTAMENTO DE ESTR ADAS DE RODAGEM DE SANTA CATARINA-DER/SC. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: JLB SD

1º. Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

CERTIFICO que a presente cópia é repro- dução autêntica do original arquivado neste Cartório.

Emol. Nihil. Em 28/01/2010

Zoé Lacerda Westrup
ZOÉ LACERDA WESTRUP
Tribunal

A PRESENTE CERTIDÃO TEM PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA DA EXPEDIÇÃO.





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição: Continente de Florianópolis

MATRÍCULA Nº 55.202

Certidão que este é a certidão de inteiro teor da Matrícula nº 55.202, conforme abaixo reproduzido:

Matrícula nº 55.202, de 25 de Junho de 2018
IMÓVEL: TERRENO com área superficial de 3.988,38m², situado na rua Fulvio Aducci nº 207, esquina com a rua Dr. Heitor Blum, bairro Estreito, Subdistrito do Estreito, neste Município, medindo, ao norte, 64,71m, com a rua Dr. Heitor Blum; ao sul, em 68,37m, estrema com Maria de Lourdes Martins, Alcebades Aguiar Filho, Valtier da Costa, Afonso Victor Martins, Francisco da Assis Maria e Instaladora Santa Rita, ao leste, em 43,70m, com a rua Fulvio Aducci, e a oeste, 43,39m, com José Bolívar Gomes de Moura. Inscrição Imobiliária na PMF sob nº 51.10.019.0049.001-281.
PROPRIETÁRIO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SANTA CATARINA - DER, autarquia estadual, com sede nesta Capital, CNPJ 83.582.480/0001-92.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 25.336 do 1º Ofício/RA/Capital/SC.
Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

R 1-55.202, de 25 de Junho de 2018
TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE - Nos termos do requerimento firmado nesta Capital, em 20 de novembro de 2017, por Túlio Tavares Santos, Diretor de Gestão Patrimonial do DEINFRA, com base na Lei Complementar nº 244, de 30 de janeiro de 2003, e Decreto nº 2.627, de 09 de dezembro de 2009 (com a redação do Decreto nº 2.154, de 12/05/2014), o Departamento de Estradas de Rodagem de Santa Catarina - DER foi extinto, tendo seu patrimônio - incluindo o imóvel desta matrícula - sido transferido para o DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, autarquia estadual, com sede nesta Capital/SC, CNPJ 05.510.060/0001-46. Enslumamentos, FRJ e selo: isentos (art. 33, §3º, RCE/SC) Selo de fiscalização: EEJ01482-11KSE
PROTOCOLO nº 116.233, de 14/05/2019
Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

Obs. a presente certidão não abrange os atos protocolados na data de sua expedição.

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis-SC, 12 de Março de 2020.

Ass:

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento R\$ 0,00
Selo: R\$ 0,00
Total: 0,00

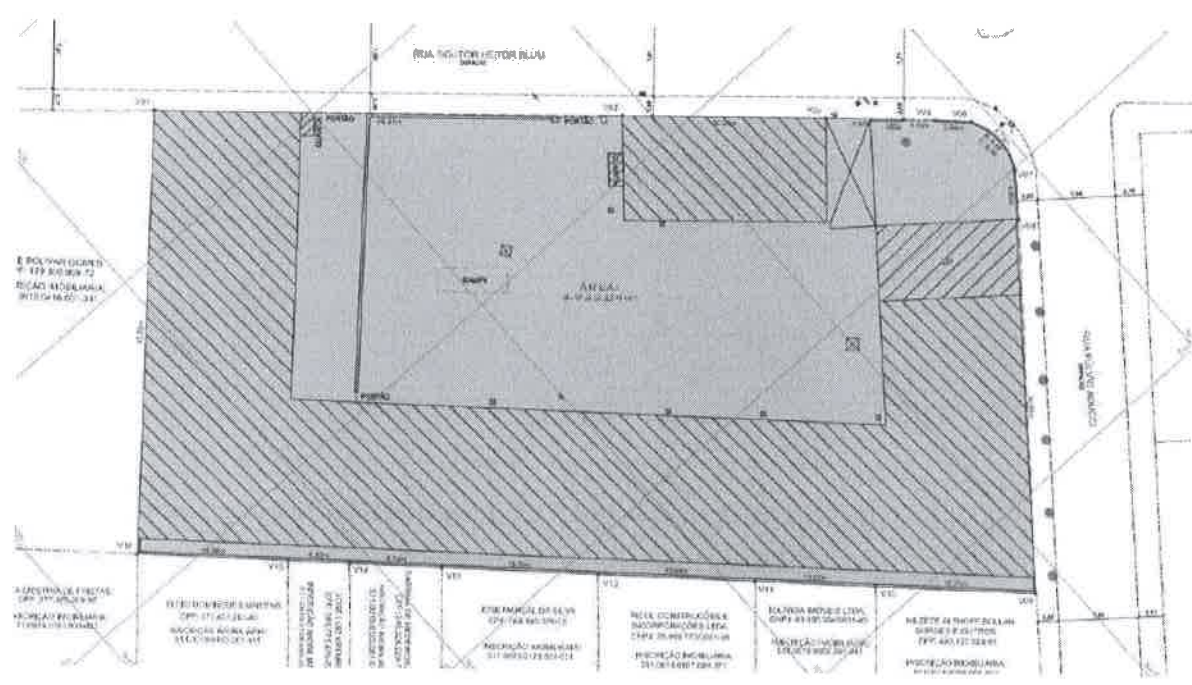
Validade: 30 dias



Figura 5 – Ficha de Matrícula do Imóvel



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



Planta do imóvel avaliando



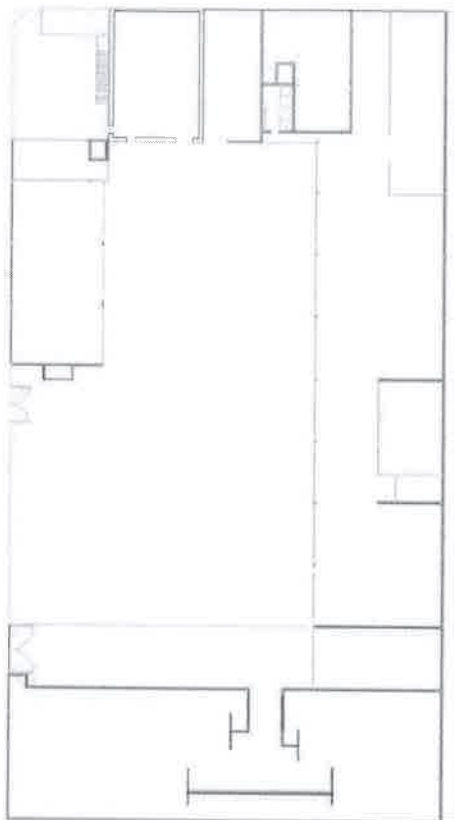
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Planta do imóvel avaliando com as benfeitorias



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DA CAPITAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição: Continente de Florianópolis



MATRÍCULA Nº 55.202

Certifico que esta é a certidão de inteiro teor da Matrícula nº 55.202, conforme abaixo reproduzido:

Matrícula nº 55.202, de 25 de junho de 2018

IMÓVEL: TERRENO com área superficial de 3.988,38m², situado na rua Fulvio Aducci nº 207, esquina com a rua Dr. Heitor Blum, bairro Estreito, Subdistrito do Estreito, neste Município, medindo, ao norte, 94,71m, com a rua Dr. Heitor Blum; ao sul, em 88,37m, estrema com Maria de Lourdes Martins, Alcebiades Aguiar Filho, Valter da Costa, Arlindo Victor Martins, Francisco de Assis Maria e Instaladora Santa Rita; ao leste, em 43,70m, com a rua Fulvio Aducci, e a oeste, 43,39m, com José Bolivar Gomes de Moura. Inscrição Imobiliária na PMF sob nº 51.10.019.0046.001-261.

PROPRIETÁRIO: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SANTA CATARINA - DER, autarquia estadual, com sede nesta Capital, CNPJ 83.882.480/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35.336 do 1º Ofício/RI/Capital/SC, Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

R.1-55.202, de 25 de junho de 2018.

TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE - Nos termos do requerimento firmado nesta Capital, em 20 de novembro de 2017, por Túlio Tavares Santos, Diretor de Gestão Patrimonial do DEINFRA, com base na Lei Complementar nº 244, de 30 de janeiro de 2003, e Decreto nº 2.807, de 09 de dezembro de 2009 (com a redação do Decreto nº 2.184, de 12/05/2014), o Departamento de Estradas de Rodagem de Santa Catarina - DER foi extinto, tendo seu patrimônio - incluindo o imóvel desta matrícula - sido transferido para o DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, autarquia estadual, com sede nesta Capital/SC, CNPJ 05.510.080/0001-49. Emolumentos, FRJ e selo: isentos (art. 33, §3º, RCE/SC) Selo de fiscalização: EEJ61462-NK8E.

PROTOCOLO nº 110.233, de 14/06/2018.

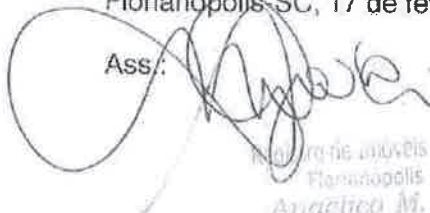
Ass. Marcos A. Weber (Substituto)

Obs.: a presente certidão não abrange os títulos protocolados na data de sua expedição.

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis-SC, 17 de fevereiro de 2020.

Ass:


Angelico M. Godoi
Assessor

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: 0,00

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





DADOS DO IMÓVEL Nº 01391

DADOS GERAIS

NOME: IMÓVEL DA ANTIGA FUCABEM - EEB PADRE ANCHIETA MATRIZ CONTÁBIL E IMÓVEIS - POLÍCIA MILITAR DE SAN.

INSCRIÇÃO RFB: SED;cesVENC-SEF

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

45.66.069.1323.002-008 - DELEGACIA POL. MULHER
45.66.020.0906.001-947 - EB PADRE ANCHIETA
45.66.020.0906.002-757 - PLIAT
45.66.020.0906.003-567 - PORTO POLICIAL
45.66.020.0906.004-377 - CASA DO JORNALISTA
45.66.020.0906.005-187 - AMA
45.66.020.0906.006-078 - UNI. SANIT. PMF
45.66.020.0906.007-805 - CIDADE DA CÇA
45.66.020.0906.008-607 - CRECHE PMF
45.66.020.0906.009-417 - DIRETO DO CAMPO
45.66.020.0906.010-857 - FED. CAT. TENIS
45.66.069.1323.001-109 - IDES
45.66.020.0906.011-667 - A.R.C.E. Agronômica
45.66.069.2164.001-086 CELESC

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANOPOLIS

DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA

ENDEREÇO:

RUA RUI BARBOSA, 525
AGRONÔMICA FLORIANÓPOLIS - SC
CEP: 88025-301

ZONA: URBANA

PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 79672

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: FLORIANÓPOLIS

ÁREA: 16.983,84

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 09/06/2014

FORMA DE AQUISIÇÃO: NÃO INFORMADO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/05/2013

CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 09/06/2014

DADOS DA MATRÍCULA - 78981

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: FLORIANÓPOLIS

ÁREA: 15.214,63

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 09/06/2014

FORMA DE AQUISIÇÃO: PROCURAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 22/11/2012

CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 09/06/2014

DADOS DA MATRÍCULA - 79673

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: FLORIANÓPOLIS

ÁREA: 3.474,77

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 00 DE 13/06/2014

FORMA DE AQUISIÇÃO: NÃO INFORMADO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/05/2013

CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/06/2014

DADOS DA MATRÍCULA - 79674

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 0

COMARCA: FLORIANÓPOLIS

ÁREA: 4.135,50

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 13/06/2014

FORMA DE AQUISIÇÃO: NÃO INFORMADO

DATA DE AVERBAÇÃO: 28/05/2013

CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 0,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 13/06/2014



DADOS DA MATRÍCULA - 10640

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 7.598,59
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: OUTROS
DATA DE AVERBAÇÃO: 14/09/1992
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 350.245,55
DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

DADOS DA MATRÍCULA - 78979

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 36.400,66
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: OUTROS
DATA DE AVERBAÇÃO: 22/11/2012
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 4.244.068,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

DADOS DA MATRÍCULA - 78.980

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 24.593,51
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 00 DE 01/01/1600
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO
DATA DE AVERBAÇÃO: 22/11/2012
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 19/07/2017

BENFEITORIAS

01

MATRÍCULA: 78979
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 4.874,63
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 1.722.279,78
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: DESCONHECIDO
Nº MEDIDOR ÁGUA:

02

MATRÍCULA: 78979
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 60,00
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM
Nº MEDIDOR ÁGUA:

06

MATRÍCULA: 78979
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 8.176,42
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA: 27168809
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: DESCONHECIDO
Nº MEDIDOR ÁGUA: 229643-8

07

MATRÍCULA: 78979
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 01/07/2020
ÁREA CONSTRUÍDA: 1.087,18
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 3.783.910,11
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM
Nº MEDIDOR ÁGUA:



08

MATRÍCULA: 79673
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 3.474,77
TIPO CONSTRUÇÃO: NÃO INFORMADO
TAXA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: PM

NOME DA UNIDADE: 1ªRPM/4ºBPM/1ªCIA - 1ª COMPANHIA - BASE
OPERACIONAL

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 891 DE 29/05/2001
DATA DE INÍCIO: 31/12/1969
FORMA DE OCUPAÇÃO: PORTARIA
TELEFONE: (48) 3665-5550

DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 60,00
E-MAIL: 4bp1ccmt@pm.sc.gov.br

SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: SEM DOCUMENTO Nº 001 DE 25/11/2020
DATA DE INÍCIO: 25/11/2020
FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: Não OCUPADO PELA SEF
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 0,00
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: PREFEITURA MUNICIPAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 9990 DE 18/12/1995
DATA DE INÍCIO: 20/12/1995
FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: PREFEITURA MUNICIPAL
DATA DE VENCIMENTO: 20/12/2015
ÁREA OCUPADA: 0,00
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: PARTICULAR - CEDIDO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 15045 DE 30/12/2009
DATA DE INÍCIO: 30/12/2009
FORMA DE OCUPAÇÃO: CONCESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: MUSEU DE IMPRENSA E DA CASA DO
JORNALISTA
DATA DE VENCIMENTO: 30/12/2029
ÁREA OCUPADA: 1,19
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: TERCEIROS
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: CONTRATO Nº NÃO INFORMADO DE 31/12/1969
DATA DE INÍCIO: 27/10/1989
FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA
AGRONÔMICA
DATA DE VENCIMENTO: 27/10/1999
ÁREA OCUPADA: 0,00
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: CONSELHO CONTRIBUINTES
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 1436 DE 22/08/2006
DATA DE INÍCIO: 22/08/2006
FORMA DE OCUPAÇÃO: PORTARIA
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: CONSELHO
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 5.909,85
E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: TERCEIROS
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 15071 DE 30/12/2009
DATA DE INÍCIO: 30/12/2009
FORMA DE OCUPAÇÃO: CONCESSÃO DE USO

NOME DA UNIDADE: IRMANDADE DO DIVINO ESPÍRITO SANTO -
MATRÍCULA 79.672
DATA DE VENCIMENTO: 29/12/2029
ÁREA OCUPADA: 3,23



TELEFONE:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

BENFEITORIA: 01

UNIDADE OCUPACIONAL: ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969

DATA DE INÍCIO: 31/12/1969

FORMA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO

TELEFONE:

E-MAIL:

NOME DA UNIDADE: EEB PADRE ANCHIETA - MATRÍCULA 78.979

DATA DE VENCIMENTO:

ÁREA OCUPADA: 1.634,70

E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

BENFEITORIA: 01

UNIDADE OCUPACIONAL: CAPS

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 17.847 DE 26/12/2019

DATA DE INÍCIO: 27/12/2019

FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO

TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS

DATA DE VENCIMENTO: 27/12/2029

ÁREA OCUPADA: 1,62

E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

BENFEITORIA: 06

UNIDADE OCUPACIONAL: CASA DA MULHER BRASILEIRA

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 16.707 DE 22/09/2015

DATA DE INÍCIO: 23/09/2015

FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO

TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DA PRESIDÊNCIA - MATRÍCULA 79672

DATA DE VENCIMENTO:

ÁREA OCUPADA: 8,77

E-MAIL:

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

BENFEITORIA: 06

UNIDADE OCUPACIONAL: DELEGACIA DE POLÍCIA

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0000 DE 26/06/2001

DATA DE INÍCIO: 26/06/2001

FORMA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO

TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: 6ª DELEGACIA DE POLÍCIA DA MULHER - MATRÍCULA 79.672

DATA DE VENCIMENTO:

ÁREA OCUPADA: 0,00

E-MAIL:

CELESC

BENFEITORIA: 08

UNIDADE OCUPACIONAL: SETOR ADMINISTRATIVO

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: CONTRATO Nº 1935.2012 DE 26/06/2012

DATA DE INÍCIO: 26/06/2012

FORMA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO

TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: SUBESTAÇÃO DA CELESC AGRONÔMICA

DATA DE VENCIMENTO:

ÁREA OCUPADA: 3.474,00

E-MAIL:

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 10.100.503,44

VALOR DO TERRENO: 4.594.313,55

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

VALOR DAS BENFEITORIAS: 5.506.189,89

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

DATA: 09/06/2014

AUTOR: ALZENI APARECIDA SCHROH

INFORMAÇÃO: PARTE DO TERRENO COM 6949,63M² FOI PERMUTADA COM A CELESC CONFORME LEI Nº 15461/2011 E CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEIS Nº 1935/2012.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
 Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
 E-mail: contato@lori.com.br
 Expediente das 09:00 às 18:00hs



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS — **Santa Catarina**

matrícula	folha	
10.640	01	Florianópolis, 30 de outubro de 1979.
Imóvel: UM TERRENO de marinha em regime de aforamento, incurso em comissão, sito no lado ímpar da rua Rui Barbosa, n/ cidade, com área de 7.598,59m2, medindo 250 00m de frente para o mar; confrontando nos fundos com propriedade do Estado de SC; no lado leste confronta com propriedade do Estado de SC e no lado oeste com fronta com um caminho de Servidão, distando 212,72m do Palácio da Agrônômica. 7 Proprietária: União; foreira, Fazenda do Estado de SC, representada por Waldyr Albani, coordenador da administração patrimonial da SPM, brasileiro, casado, economista, domiciliado e residente n/ cidade, com CGC nº 82.951.310/000-60, Registro Anterior: 8105010240161 do SPU. <i>OFICIAL: Zoê L. Westrupp</i>		
R.1/10.640, em 30 de outubro de 1979. Pela escritura pública de transferência de terrenos de marinha datada de 21.06.79, lavrada nas notas do 2º ofício desta comarca, fls 060/063, livro 153, a Fazenda do Estado de Santa Catarina, doou o imóvel desta matrícula a FUNDAÇÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, com sede n/ cidade, CGC nº 83.044.115/0001-05, representada por Ingrid Zwolfer de Troncoso, brasileira, viúva, domiciliada e residente n/ cidade e Nelson Antunes Martins, bras, casado, advogado, residente n/ cidade; pelo valor de Cr\$ 1.582.530,00 sem condições. A presente transferência foi autorizada pelo alvará nº 239/79 do SPU, expedido no processo nº 00811/78M por Odimar Alves, em 22.05.79. O referido é verdade e dou fé. <i>OFICIAL: Zoê L. Westrupp</i>		
Av.2/10.640, em 23 de junho de 1982. Conforme Termo de Revigoração, expedido/pelo SPU/SC, em 06/04/82, Lº SC 001-AP, fls. 118, processo nº 0986-02173/79, pelo procurador Lauro Luiz Linhares, cfe SCC Raul de A. Santos Neto e Delegado do SPU/SC, Carlos Antonio Dal Toe, a outorgante - União Federal, outorga a Fundação Catarinense do Bem Estar do Menor - Fucabem, o termo de revigoração/ do aforamento que passa a ter a seguinte descrição: terreno de marinha foreiro, com área de 6.289,20m2, medindo 36,10m de frente para a via de contorno / norte, por 33,00m de fundos, onde confronta com uma servidão, de um lado em 6 lances, medindo o 1º, 6,50m, 2º, 15,80m, 3º, 11,80m, 4º, 13,50m, 5º, 50,50m e o 6º 81,00m, todos confrontando com a via de contorno norte, e no outro lado, também em 6 lances, medindo o 1º, 32,50, 2º, 20,50, 3º, 18,50, 4º, 14,90, 5º, 49,80 e o 6º, 95,00m, todos confrontando com terras alodiais da Fucabem. O terreno está localizado dentro do círculo de 1,320,00m de raio com centro / em estabelecimento militar (Hospital Naval - Ministério da Marinha) a dentro/ da faixa de 100,00m da atual orla marítima; com fundamento legal: Art. 119 - Dec. Lei nº 9.760 de 05/09/46, despacho do Deleg. do SPU/SC, em 06/05/81, exarado às fls. 180 do processo supra citado, aprovado por despacho do Diretor 7 Geral do SPU de 09/02/82, exarado às fls. 197, do processo supra citado, ficando sujeito ao foro anual de Cr\$ 61.405,00; constando ainda do processo multas e condições. O referido é verdade e dou fé. <i>OFICIAL: Lúcia da Silva</i>		
R.3/10.640, Em 14 de Setembro de 1992. Pela Escritura Pública de Transferência de Bens Imóveis, datada de 28-01-1992, lavrada às fls. 064 do Lº 231, do 4º Ofício de Notas desta Capital, Vanda de Souza Salles; FUNDAÇÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, em liquidação, representada neste ato por seu liquidante, Cláudio Daniel Olivo, conforme portaria nº 2974/91/SJA de 04-06-91, publicado no Diário Oficial do Estado em 07-06-91; transfere o imóvel desta matrícula para o GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC nº 82.951.310/0006-60, representado neste ato pelo Gerente do NTM do Patrimônio Imobiliário/SJA, José Carlos Gulla Marques, nos termos do ART. 42 da Lei 8.245 de 18-04-91; Avaliando em Cr\$ 20.000.000,00. Apresentou o Foro. O referido é verdade e dou fé. <i>OFICIAL: Lúcia da Silva</i>		

(continua no verso)



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
 Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº.

10.640 - 01 V

AV-04/10.640 em 22 de novembro de 2012.

Título: CERTIDÃO nº. 018/11, do SPU/SC, datada de 27-04-2011, exarado fls. 283/285 do processo nº.; 0985-002173/79 (identificação 9078.045891233) e Memorial Descritivo, datado de 14-04-2011, assinado por Paulo de Oliveira Bez, CREA/SC 18.814-3; apresentados e arquivados neste cartório; o terreno do imóvel desta matrícula, passou a ter a seguinte descrição: UM TERRENO situado na Avenida Governador Irineu Bornhausen, Agronômica, nesta Capital, RIP nº. 8105.0002401-26, ÁREA DE MARINHA COM ACRESCIDO com 6.517,61m² - Frente 84,06m, confrontando com o acesso existente e Av. Gov. Irineu Bornhausen. Lado Direito em 03 segmentos retos 20,47m, 18,94m e 44,41m, totalizando 83,82m, confrontando com a área da União. Lado Esquerdo em 03 segmentos retos 18,56m, 14,00m e 33,86m, totalizando 66,42m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer. Fundos em 03 segmentos retos 43,40m, 12,87m e 28,90m, totalizando 85,17m, confrontando com a área alodial do Estado e Santa Catarina. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17954-UX68. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohm* OFICIAL.

Arlete Lohm - Escrevente

SPD

EM BRANCO

EM BRANCO



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.

- O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 10.640.
- O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

Emolumentos:

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:

01 Ato Retificador - ISENTO..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P.

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -

Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

matrícula
78.979

folha
01

Florianópolis, 22 de novembro de 2012

Imóvel: UM TERRENO situado na Avenida Irineu Bornhausen, Agrônômica, nesta Capital, denominado ÁREA ALODIAL 2 com 36.400,66m², com as seguintes medidas e confrontações: Descrição do Perímetro - o ponto inicial, denominado de V4 com coordenadas UTM N - 6.947.597,69 E - 743.055,69, está situado nas proximidades da Servidão Paulo Zimmer. Partindo do ponto V4 ao ponto V5 com coordenadas N - 6.947.476,08 E - 743.105,91, com uma distância de 131,57m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer; do ponto V5 ao ponto V6 com coordenadas N - 6.947.478,11 E - 743.114,05, com uma distância de 8,39m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V6 ao ponto V7 com coordenadas N - 6.947.481,73 E - 743.125,95, com uma distância de 12,44m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V7 ao ponto V8 com coordenadas N - 6.947.485,67 E - 743.134,25, com uma distância de 9,18m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V8 ao ponto V9 com coordenadas N - 6.947.512,21 E - 743.180,00, com uma distância de 52,89m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V9 ao ponto V10 com coordenadas N - 6.947.519,48 E - 743.192,31, com uma distância de 14,30m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V10 ao ponto V11 com coordenadas N - 6.947.527,89 E - 743.198,03, com uma distância de 10,17m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V11 ao ponto V12 com coordenadas N - 6.947.543,19 E - 743.224,23, com uma distância de 30,35m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V12 ao ponto V13 com coordenadas N - 6.947.553,86 E - 743.251,76, com uma distância de 29,52m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V13 ao ponto V14 com coordenadas N - 6.947.568,79 E - 743.278,72, com uma distância de 30,82m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V14 ao ponto V15 com coordenadas N - 6.947.576,31 E - 743.297,44, com uma distância de 20,18m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V15 ao ponto V16 com coordenadas N - 6.947.579,31 E - 743.306,02, com uma distância de 9,09m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V16 ao ponto V17 com coordenadas N - 6.947.586,05 E - 743.326,25, com uma distância de 21,32m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V17 ao ponto V18 com coordenadas N - 6.947.600,74 E - 743.348,48, com uma distância de 26,64m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V18 ao ponto V19 com coordenadas N - 6.947.699,10 E - 743.314,32, com uma distância de 104,12m, confrontando com o acesso existente; do ponto V19 ao ponto V20 com coordenadas N - 6.947.721,12 E - 743.302,59, com uma distância de 24,95m, confrontando com o acesso existente; do ponto V20 ao ponto V21 com coordenadas N - 6.947.740,35 E - 743.284,01, com uma distância de 26,74m, confrontando com o acesso existente; do ponto V21 ao ponto V22 com coordenadas N - 6.947.752,10 E - 743.257,94, com uma distância de 28,59m, confrontando com o acesso existente; do ponto V22 ao ponto V23 com coordenadas N - 6.947.753,39 E - 743.227,28, com uma distância de 30,69m, confrontando com o acesso existente; do ponto V23 ao ponto V70 com coordenadas N - 6.947.752,49 E - 743.224,37, com uma distância de 3,05m, confrontando com o acesso existente; do ponto V70 ao ponto V68 com coordenadas N - 6.947.646,39 E - 743.198,45, com uma distância de 113,75m, confrontando com área de marinha; do ponto V68 ao ponto V68 com coordenadas N - 6.947.608,47 E - 743.110,81, com uma distância de 95,49m, confrontando com área de marinha; do ponto V68 ao ponto V67 com coordenadas N - 6.947.604,84 E - 743.098,49, com uma distância de 12,87m em curva, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina; do ponto V67 ao ponto inicial V4, com uma distância de 43,40m, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina; fechando um polígono irregular com área de 36.400,66m². Que ocupa um perímetro de 883,37m conforme planta. Cadastrado na PMF sob o nº. 45.66.020.0906.001. Proprietária: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ nº 82.951.310/0006-60. Registro

(continua no verso)

Arlete Lohm - Escrivente



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
 Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br
 Expediente das 09:00 às 18:00hs



78.979 - 01 01V

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

Anterior: Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

AV-01/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, estão edificadas 05 Casas de tijolos de nºs. 03, 22 e 05 e mais benfeitorias, e o prédio de tijolos e suas benfeitorias, conforme Caput da Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17955-RW0D. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

AV-02/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificado 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 325,20m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto da PMF sob o nº. 37.493, habite-se nº. 334, de 22-08-1988, conforme AV.8/4.830, do Livro 2-RG, deste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17956-82EF. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

AV-03/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificado 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 601,16m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto da PMF sob o nº. 37.494, habite-se nº. 339, de 22-08-1988, conforme AV.9/4.830, do Livro 2-RG, deste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17957-GXP4. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

AV-04/78.979 em 22 de novembro de 2012.

Título: A presente matrícula, foi feita através do REQUERIMENTO datado de 23-01-2012, Memorial Descritivo(03), datados de 14-04-2011(02) e 14-04-2012, assinados por Paulo de Oliveira Bez, CREA/SC 18.814-3; Certidão da PMF, datada de 20-06-2012; ART nº. 4057995-2, datado de 25-05-2011; e Planta; apresentados e arquivados neste cartório. Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selo: Isentos. CWD17958-52VF CWD17959-TR1T. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohn*
 Arlete Lohn - Escrevente

SPD

EM BRANCO



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 78.979.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

Emolumentos:

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 78.979, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00





ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 78.979, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Emolumentos:

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





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

RELATÓRIO CONCLUSIVO

Código SIGEP: 1391

Objeto: Terreno urbano, área de marinha e seus acrescidos com benfeitorias de terceiros em APP – Área de Preservação Permanente.

Área Total do Terreno: 17.373,96 m² (Somente áreas ocupadas pelo Direto do Campo e Áreas de marinha e seus acrescidos.

Interessado: Governo do Estado de Santa Catarina.

Endereço: Rua Rui Barbosa, 713, Bairro Agrônômica – Florianópolis (SC).

Matrícula: Matrícula 78.979 1ºRI de Florianópolis.

Área Alodial (Parte de uma área maior de 36.400,66 m²): 5.594,52 m²

Matrícula 10.640 1ºRI de Florianópolis (RIP 81050002401-26).

Área de Marinha e Acrescido: 6.831,75 m²

Área de Marinha e Acrescido sem Matrícula (RIP 81050104908-69).

Área de Marinha e Acrescido: 8.450,36 m²

Inscrição Imobiliária: 45.66.020.0906.005-187

45.66.020.0906.009-417

Proprietário: Estado de Santa Catarina

Título de aquisição: Compra e venda.

Valor da avaliação: R\$ 152.500.000,00 - **Data:** 25 de fevereiro de 2021.

Já foi ofertado: Não **Data:** N/A

Topografia: Concluída.

Responsáveis Técnicos: Eng. Robson Peres Mat. 611.361-3 – CREA-SC 170.171-0

Eng. Nilo Fries Filho Mat. 611.074-6 – CREA - SC 16.503-1

1- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Área Alodial:

O terreno possui como ruas de acesso à Rua Rui Barbosa e Rua Dr. Albert Sabin, fazendo divisas com áreas de marinha e acrescida de marinha, que também pertencem ao patrimônio imobiliário do Estado de Santa Catarina.

A área totaliza 5.594,52 m² e é parte constituinte de uma área maior de 36.400,66 m² da matrícula de nº 78.979, que deverá ser desmembrada após a finalização do processo de georreferenciamento.

Apresenta relevo plano em toda a sua extensão, pedologia firme e geometria irregular; possui sua dimensão maior voltada para a Rua Dr. Albert Sabin. A área dispõe ainda de uma rede coletora de esgoto sanitário da concessionária CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento.



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

O imóvel é constituído de uma benfeitoria utilizada pela empresa Direto do Campo, sendo um galpão em alvenaria de 1.095,00 m². Todavia para esta avaliação não será contabilizada por não fazer parte do patrimônio do Estado de Santa Catarina.

Área de Marinha e Seus Acrescidos:

Terreno urbano de área de marinha e seus acrescidos, possuindo 02 (duas) áreas distintas, uma de 3.329,08 m² e outra de 8.450,36 m², perfazendo uma área total de 11.779,44 m², com benfeitorias de terceiros, localizado no bairro da Agrônômica de esquina com Boulevard Paulo Zimmer e a Rua Dr. Albert Sabin, cujo registro se encontra arquivado no 1º Ofício de R.I. da Comarca de Florianópolis sob o nº 10.640 e Registro Imobiliário Patrimonial de nº 81050002401-26, sendo a primeira área, e RIP de nº 81050104908-69 sendo a segunda área, sem matrícula.

O imóvel objeto da avaliação possui uma benfeitoria utilizada pela Associação dos Moradores da Agrônômica (AMA), sendo uma edificação em alvenaria de 115,00 m². Todavia para esta avaliação não será contabilizada por não fazer parte do patrimônio do Estado de Santa Catarina.

Dados inconsistentes: Nada a declarar.

2- IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Área Alodial:

- Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

Área de Marinha e Seus Acrescidos:

- Proprietário: União Federal – CNPJ: 26.994.558/0001-23
- **Foreiro** do RIP 8105.0002401-26: Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76. (Secretaria da Fazenda CNPJ: 82.951.310/0006-60, conforme certidão anexa).



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

- **Ocupante** do RIP 8105.0104908-69: Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76. (Secretaria da Indústria e Comércio CNPJ: 83.720.144/0001-40, conforme certidão anexa).

Dados inconsistentes: Nada a declarar.

3- INFORMAÇÕES ANTERIORES:

O terreno anteriormente fazia parte da matrícula de nº 4.830 com área total de 83.999,30 m², que em 1977 o Estado de Santa Catarina doou o imóvel à Fundação Catarinense do Bem-Estar do Menor (FUCABEM).

No ano de 1980 foi doado uma área de 7.750,50 m², parte da área total, para ampliação e prolongamento da Avenida Beira Mar Norte, remanescendo uma área total de 76.208,80 m².

Em 1992 a FUCABEM transfere o imóvel ao Estado de Santa Catarina.

Antes disso em 1989 a FUCABEM cedeu, por um período de contrato de 10 anos, uma área de 10.791,45 m², parte da área total, à Associação dos Moradores da Agrônômica (AMA), anos depois ela começou a alugar o espaço público para exploração comercial, Direto do Campo, painéis de propaganda, banca de revistas e lanchonetes.

Em razão do desvio de finalidade original, e também por conta do fim do contrato de concessão, O Estado, em 1999, iniciou as negociações com a AMA para retornar o terreno ao Patrimônio Público Estadual.

Diante da negativa em devolver o imóvel, em 2008, a PGE entrou com ação extrajudicial, que também foi inexitosa. Assim, em 2013, foi ajuizada a ação de reintegração de posse, que teve decisões favoráveis ao Estado de Santa Catarina em todas as instâncias.

Em fevereiro de 2014, o TJ concedeu um ano para a desocupação voluntária, prazo que venceu em fevereiro de 2015. Em junho de 2015 o desembargador Ricardo Bruschi determinou a imediata devolução do terreno ao Estado. A decisão foi cumprida na manhã de 07 de outubro de 2015, na



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

noite do mesmo dia outro desembargador Rodolfo Tridapalli concedeu mandato de segurança em favor da AMA, determinando a devolução da posse até a delimitação exata do terreno a ser reintegrado.

A PGE esclareceu que o imóvel público sempre foi devidamente identificado na ação judicial, com levantamento topográfico e descrição da matrícula da área. Com isso a procuradoria ficou de entrar com novo recurso com a finalidade de reverter a liminar.

Agora, em 25 de agosto de 2020, a 4ª Câmara de Direito Público do TJ/SC negou o recurso do Direto do Campo e confirmou a reintegração de posse.

Outra área que faz parte da matrícula 10.640 está sendo ocupada pelo restaurante Rancho Beira Mar, todavia não foram encontradas documentações de cessão de uso ou quaisquer outros documentos do tipo, bem como, durante a vistoria, o estabelecimento se encontrava fechado, não podendo encontrar alguém que pudesse esclarecer.

4- PARECER CONCLUSIVO:

- Terreno encontra-se ocupado por terceiros, porém com ação de reintegração de posse concluída (ARP-TJSC nº20150021567);
- Ressalta-se que conforme certidão de inteiro Teor da SPU (Anexo II), o imóvel do RIP-81050002401-26 possui débitos em processo de inscrição na Dívida Ativa da União;
- Possui dívidas de taxas municipais, conforme consta nos anexos, sendo elas:
 - AMA – Associação dos Moradores da Agrônômica (45.66.020.0906.005-187):
 - TCRS – Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos:
 - R\$ 1.800,91 – ano 2021
 - Direto do Campo (45.66.020.0906.009-417):



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

- TCRS – Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos:
- R\$ 13.147,26 – ano 2021
- Será necessário retificar as áreas levantadas no georreferenciamento, uma vez que difere das matrículas e RIP (S), além disso é indispensável realizar o desmembramento da área de 5.594,52 alodial, parte da área da matrícula de nº 78.979;
- Uma nova matrícula deverá ser aberta para a área de marinha e seus acrescidos que totaliza 8.450,36 m² de área e faz parte do RIP 81050104908-69 (Verificar a possibilidade, haja vista que é terreno da União);
- Ressalta a necessidade de abrir um novo SIGEP para a área da matrícula 78.980, pois as áreas dessas matrículas encontram-se do outro lado da Rua Dr. Albert Sabin.

5 - ANEXOS:

- ANEXO I Relatório Fotográfico;
- ANEXO II Matrícula 10.640 e Certidões.
- ANEXO III Certidão de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU - e da taxa de coleta de resíduos sólidos - TCRS - exercício de 2021;
- ANEXO IV Certidão cadastral para fins gerais
- ANEXO V Espelho do levantamento topográfico.

Florianópolis, 25 de fevereiro de 2021.

Eng. Robson Júnior Pereira Peres

Engenheiro Civil - CREA/SC 170171-0

Mat. 01.611.361-3

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil – CREA - SC 16.503-1

Mat. 611.074-6



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

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Campo de Futebol Suíço.



Figura 02 – Esquina da Servidão Paulo Zimmer



Figura 03 – Vista frontal do Direto do Campo.



Figura 04 – Vista da rua Dr. Albert Sabin.



Figura 05 – Campo de futebol suíço.



Figura 06 – Praça ao lado do restaurante.



Figura 07 – Associação dos Moradores da Agronômica.



Figura 08 – Estacionamento Direto do Campo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
Coordenadoria de Atividades de Engenharia
ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES DA SPU



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zolá Lucinda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

78.970 **01** **Florianópolis, 22 de novembro de 2012**

Imóvel: UM TERRENO situado na Avenida Irineu Bornhausen, Agrônoma, nesta Capital, denominado ÁREA ALODIAL 2 com 36.400,66m², com as seguintes medidas e confrontações: Descrição do Perímetro - o ponto inicial, denominado da V4 com coordenadas UTM N - 6.947.597,69 E - 743.055,69, está situado nas proximidades da Servidão Paulo Zimmer; Partindo do ponto V4 ao ponto V5 com coordenadas N - 6.947.478,08 E - 743.105,21, com uma distância de 131,57m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer; do ponto V5 ao ponto V6 com coordenadas N - 6.947.476,11 E - 743.114,05, com uma distância de 8,39m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V6 ao ponto V7 com coordenadas N - 6.947.481,73 E - 743.125,95, com uma distância de 12,46m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V7 ao ponto V8 com coordenadas N - 6.947.485,67 E - 743.134,25, com uma distância de 2,18m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V8 ao ponto V9 com coordenadas N - 6.947.512,21 E - 743.180,00, com uma distância de 52,89m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V9 ao ponto V10 com coordenadas N - 6.947.519,40 E - 743.182,31, com uma distância de 14,30m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V10 ao ponto V11 com coordenadas N - 6.947.543,19 E - 743.224,23, com uma distância de 10,17m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V11 ao ponto V12 com coordenadas N - 6.947.553,86 E - 743.221,76, com uma distância de 30,35m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V12 ao ponto V13 com coordenadas N - 6.947.578,31 E - 743.278,72, com uma distância de 29,52m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V13 ao ponto V14 com coordenadas N - 6.947.568,79 E - 743.297,44, com uma distância de 30,82m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V14 ao ponto V15 com coordenadas N - 6.947.579,31 E - 743.286,02, com uma distância de 9,69m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V15 ao ponto V16 com coordenadas N - 6.947.586,05 E - 743.326,25, com uma distância de 21,32m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V16 ao ponto V17 com coordenadas N - 6.947.606,74 E - 743.348,48, com uma distância de 26,65m, confrontando com a Rua Rui Barbosa; do ponto V17 ao ponto V18 com coordenadas N - 6.947.639,10 E - 743.314,32, com uma distância de 104,12m, confrontando com o acesso existente; do ponto V18 ao ponto V19 com coordenadas N - 6.947.721,12 E - 743.302,59, com uma distância de 24,95m, confrontando com o acesso existente; do ponto V19 ao ponto V20 com coordenadas N - 6.947.740,35 E - 743.284,01, com uma distância de 25,74m, confrontando com o acesso existente; do ponto V20 ao ponto V21 com coordenadas N - 6.947.752,10 E - 743.257,94, com uma distância de 38,59m, confrontando com o acesso existente; do ponto V21 ao ponto V22 com coordenadas N - 6.947.753,39 E - 743.227,28, com uma distância de 30,60m, confrontando com o acesso existente; do ponto V22 ao ponto V23 com coordenadas N - 6.947.752,49 E - 743.224,37, com uma distância de 3,05m, confrontando com o acesso existente; do ponto V23 ao ponto V24 com coordenadas N - 6.947.646,39 E - 743.198,45, com uma distância de 113,75m, confrontando com área de marinha; do ponto V24 ao ponto V25 com coordenadas N - 6.947.668,47 E - 743.110,81, com uma distância de 95,49m, confrontando com área de marinha; do ponto V25 ao ponto V26 com coordenadas N - 6.947.604,81 E - 743.098,49, com uma distância de 17,87m, em curva, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina; do ponto V26 ao ponto V27 com coordenadas N - 6.947.604,81 E - 743.098,49, com uma distância de 43,40m, confrontando com terras de marinha do Governo do Estado de Santa Catarina; fechando um polígono irregular com área de 36.400,66m². Que ocupa um perímetro de 883,37m conforme planta. Cadastrado na PMF sob o nº 45.38.020.0906.001. Proprietária: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ nº 03.931.310/0006-60. Registro

Adriana Bal... (continua no verso)

Adriana Bal... Arquivado - Escrito



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zolê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

78.979 - 01 01V

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

Anterior: Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* OFICIAL. *Adete Lahn - Escrivão*

AV-01/78.979 em 22 de novembro de 2012. SPD

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, estão edificadas 05 Casas de tijolos de nºs. 01, 22 e 05 e mais benfeitorias, e o prédio de tijolos e suas benfeitorias, conforme Caput da Matrícula nº. 4.830, do Livro 2-RG, deste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selos: Isentos. CND17955-RNOD. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* OFICIAL. *Adete Lahn - Escrivão*

AV-02/78.979 em 22 de novembro de 2012. SPD

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificado 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 325,20m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto de PMF sob nº. 37.403, habite-se nº. 354 de 22-08-1988, conforme AV.8/4.830, do Livro 2-RG, deste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selos: Isentos. CND17956-82EF. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* OFICIAL. *Adete Lahn - Escrivão*

AV-03/78.979 em 22 de novembro de 2012. SPD

Título: No terreno do imóvel desta matrícula, está edificado 01 prédio de alvenaria de 01 pavimento (Obra Especial - Fucabem), com a área de 601,16m² à Rua Rui Barbosa, aprovado pelo projeto de PMF sob nº. 37.404, habite-se nº. 359 de 22-08-1988, conforme AV.9/4.830, do Livro 2-RG, deste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selos: Isentos. CND17957-0XF4. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* OFICIAL. *Adete Lahn - Escrivão*

AV-04/78.979 em 22 de novembro de 2012. SPD

Título: A presente matrícula, foi feita através do REQUERIMENTO datado de 23-01-2012, Memorial Descritivo(03), datados de 14-04-2011(02) e 14-04-2012, assinados por Paulo de Oliveira Souza, CREA/SC 18.814-3; Certidão da SMV, datada de 20-06-2012; ART nº. 4057995-2, datado de 25-05-2011; e Planta; apresentados e arquivados neste cartório, Protocolo: nº 87.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Emolumentos e Selos: Isentos. CND17958-32VF. O referido é verdade e dou fé. *Adete Lahn* OFICIAL. *Adete Lahn - Escrivão*

EM BRANCO

Páginas 2/3



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 78.979.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

Emolumentos:

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





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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@lori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

LA-90 Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

matrícula	data
10.640	01

Florianópolis, 30 de outubro de 1979.

Índice: Um terreno de marinha em regime de aforamento, inscrito em cartório, sito no lado ímpar da rua Rui Barbosa, n.º cidade, com área de 7.596,99m², medindo 250,00m de frente para o mar; confrontando nos fundos com propriedade do Estado de SC; no lado leste confronta com propriedade do Estado de SC e no lado oeste com a frente com um caminho de servidão, distante 212,72m do Palácio da Assembleia.

Proprietária: União; Ferreira, Pamela do Estado de SC, representada por Waldir Albert, coordenador da administração patrimonial da SP, brasileiro, casado, economista, domiciliado e residente na cidade, com RG nº 82.951.310/000-66, R. Anterior: 81.050.024/0151 do SP. **OFICIAL.** *Zoê L. Westrupp*

R.1/10.640, em 30 de outubro de 1979. Pela escritura pública de transferência de terreno de marinha datada de 21.06.79, lavrada nas notas do 2º ofício desta comarca, fls. 064/053, livro 151, a Fazenda do Estado de Santa Catarina, de cujos bens e imóveis desta matrícula a FUNDACÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, com sede na cidade, RG nº 81.044.119/0002-05, representada por Ingrid Wolfert de Tromboso, brasileira, viúva, domiciliada e residente na cidade e Nelson Antunes Martins, bras., casado, advogado, residente na cidade; pelo valor de R\$ 1.582.550,00 com condições. A presente transferência foi autorizada pelo alvará nº 339/79 do SP, expedido no processo nº 00811/78 por Odimar Alves, em 22.05.79. O presente é verdade e dou fé. **OFICIAL.** *Zoê L. Westrupp*

Av.2/10.640, em 23 de junho de 1982. Conforme Termo de Revogação, expedido pelo SP/SC, em 06/04/82, L.º SC 001-AF, fls. 118, processo nº 0986-02171/79, pelo procurador Laura Luis Linhares, cfe R.º Raul de A. Santos Neto e Delegado do SP/SC, Carlos Antonio Del Toe, a outorgante - União Federal, outorgas a Fundação Catarinense do Bem Estar do Menor - Fucabem, o termo de revogação do aforamento que passa a ter a seguinte descrição: terreno de marinha forro-ro, com área de 5.289,20m², medindo 36,10m de frente para a via de contorno norte, por 11,00m de fundos, onde confronta com uma servidão, de um lado em 6 laçadas, medindo o 1.º, 6,50m, 2.º, 15,80m, 3.º, 11,80m, 4.º, 11,50m, 5.º, 50,50m e o 6.º 81,00m, todos confrontando com a via de contorno norte, e no outro lado, também em 6 laçadas, medindo o 1.º, 12,50, 2.º, 20,50, 3.º, 18,50, 4.º, 14,90, 5.º, 49,50 e o 6.º, 95,00m, todos confrontando com terras alodiais da Fucabem. O terreno está localizado dentro do círculo de 1,320,00m de raio com centro em estabelecimento militar (Hospital Naval - Ministério da Marinha) e dentro da faixa de 100,00m de largura orla marítima; com fundamento legal: Art. 119 Dec. Lei nº 9.760 de 05/05/46, despacho do Deleg. do SP/SC, em 06/05/81, expedido às fls. 180 do processo supra citado, aprovado por despacho do Diretor Geral do SP de 09/02/82, expedido às fls. 197, do processo supra citado, ficando sujeito ao foro anual de Cr\$ 61.405,00; constatando ainda do processo suscitado e condições. O referido é verdade e dou fé. **OFICIAL.** *Luiz Brando*

R.3/10.640, em 14 de setembro de 1992.

Pela Escritura Pública de transferência de Bem Imóvel, datada de 28-01-1992, lavrada às fls. 04 do L.º 231, do 1º Ofício de Notas desta Capital, Vanda de Sousa Galles; FUNDACÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FUCABEM, em liquidação, representada neste ato por seu liquidante, Cláudio Daniel Olivo, conforme portaria nº 2974/91/BJA de 04-05-91, publicado no Diário Oficial do Estado em 07-05-91; transfere e inscriciona esta matrícula para o GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, RG nº 82.951.310/0006-66, representado neste ato pelo Gerente da NTA do Patrimônio Imobiliário/NTA, José Carlos Gulla Marques, nos termos de Art. 42 da Lei 8.245 de 18-04-91; lavrando-se Cr\$ 80.000.000,00. Apresentou o Fôro. O presente é verdade e dou fé. **OFICIAL.** *Luiz Brando*

Luiz Brando
(continua no verso)



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

COMPRESSÃO DA MATRÍCULA Nº

10.640 - 01 V

AV-04/10.640 em 22 de novembro de 2012
Título: CERTIDÃO n.º 019/11, do RPO/SC, datada de 27-04-2011, exarada fls.
233/235 do processo n.º 0996-003173/79 (identificação 9079.049831233) e
Memorial Demeitativo, datado de 14-04-2011, assinado por Paulo de Oliveira
Júnior, CREA/SC 10.814-3; apresentados e arquivados neste cartório; o terreno do
imóvel desta matrícula, passou a ter a seguinte descrição: UM TERRENO situado
na Avenida Governador Irineu Bornhausen, Agronômica, Costa Capital, R/P n.º
8105.0002401-26, ÁREA DE MARINHA COM ACRESCIDO com 6.517,61m² - Frente 84,06m,
confrontando com o acesso existente e Av. Gov. Irineu Bornhausen Lado Direito em 03 segmentos retos
20,47m, 18,94m e 44,41m, totalizando 83,82m, confrontando com a área da União Lado Esquerdo em 03
segmentos retos 18,06m, 14,00m e 33,86m, totalizando 65,92m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer,
Fundo em 03 segmentos retos 43,40m, 12,87m e 25,90m, totalizando 82,17m, confrontando com a área
do Estado e Santa Catarina. Protocolo: n.º 07.169 de 27/09/2012, 88.862 de
21-06-2012, e 84.120 de 24-01-2012. Documentos e Selo: Isentos.
CND17854-URSS. O referido é verdade e dou fé. *Auto. Lacerda*
Aidele Lotin - Escrevente

EM BRANCO

EM BRANCO

Páginas 2/3



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 10.640.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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

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



Páginas 3/3



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacarda Westrupp
Av. Prof Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula
10.640, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e
dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

A presente certidão tem validade por 30 dias, a contar da data de sua expedição.
Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:
01 Ato Retificador - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00





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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Pref Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

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





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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do
Imóvel

Número do RIP: 8106 0002401-26
Regime de utilização: Aforamento

Endereço do Imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN , S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 68025-000
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:35:19

Código de controle da certidão: 86C5.2CA2.9E60.2C86

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na Internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

24/02/2021

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel - 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 8105 0002401-26

Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 82.951.310/0006-60
Responsável Atual: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Endereço do imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 88025-000
Cidade: FLORIANOPOLIS, SC

Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano	Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO
Fração Ideal: 1,0000000	Área Total do Terreno: 6.517,61 m2
Área Total da União: 6.517,61 m2	

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado **existe débito em processo de inscrição na Dívida Ativa da União.**

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:38:36

Código de controle da certidão: 5454.E90F.68FE.0F75

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br/>



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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 8105 0002401-26
Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 82.951.310/0006-60
Responsável Atual: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Endereço do imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 68025-000
Cidade: FLORIANÓPOLIS UF: SC

Características técnicas do imóvel

Natureza: Urbano	Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO
Fração Ideal: 1,0000000	Área Total do Terreno: 6.517,61 m2
Área Total da União: 6.517,61 m2	

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:37:15

Código de controle da certidão: 8B6FAC84.5F31.AA8B

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na Internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

24/02/2021

Certidão de Inteiro Teor do imóvel - 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 8105 0104908-69

Regime de utilização: Ocupação

CPF/CNPJ: 83.720.144/0001-40

Responsável Atual: ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERCÍ

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N

Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301

Cidade: FLORIANOPOLIS, SC

Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total da União: 9.759,06 m2

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Área Total do Terreno: 46.159,72 m2

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERCÍ como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas a ser apuradas.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência a registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:33:45

Código de controle da certidão: 7C4FAC0C.7F08.4BC2

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br/>



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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 8105 0104908-69
Regime de utilização: Ocupação
CPF/CNPJ: 83.720.144/0001-40
Responsável Atual: ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N
Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Características técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total do Terreno: 46.159,72 m2

Área Total da União: 9.759,06 m2

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data de emissão: 24/02/2021 Hora de emissão: 10:31:46

Código de controle da certidão: C6A4.3E86.BC9B.D47A

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do
Imóvel

Número do RIP: 8105 8104908-69
Regime de utilização: Ocupação

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N
Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:28:40

Código de controle da certidão: 722C.3E79.C1A1.1C10

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



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

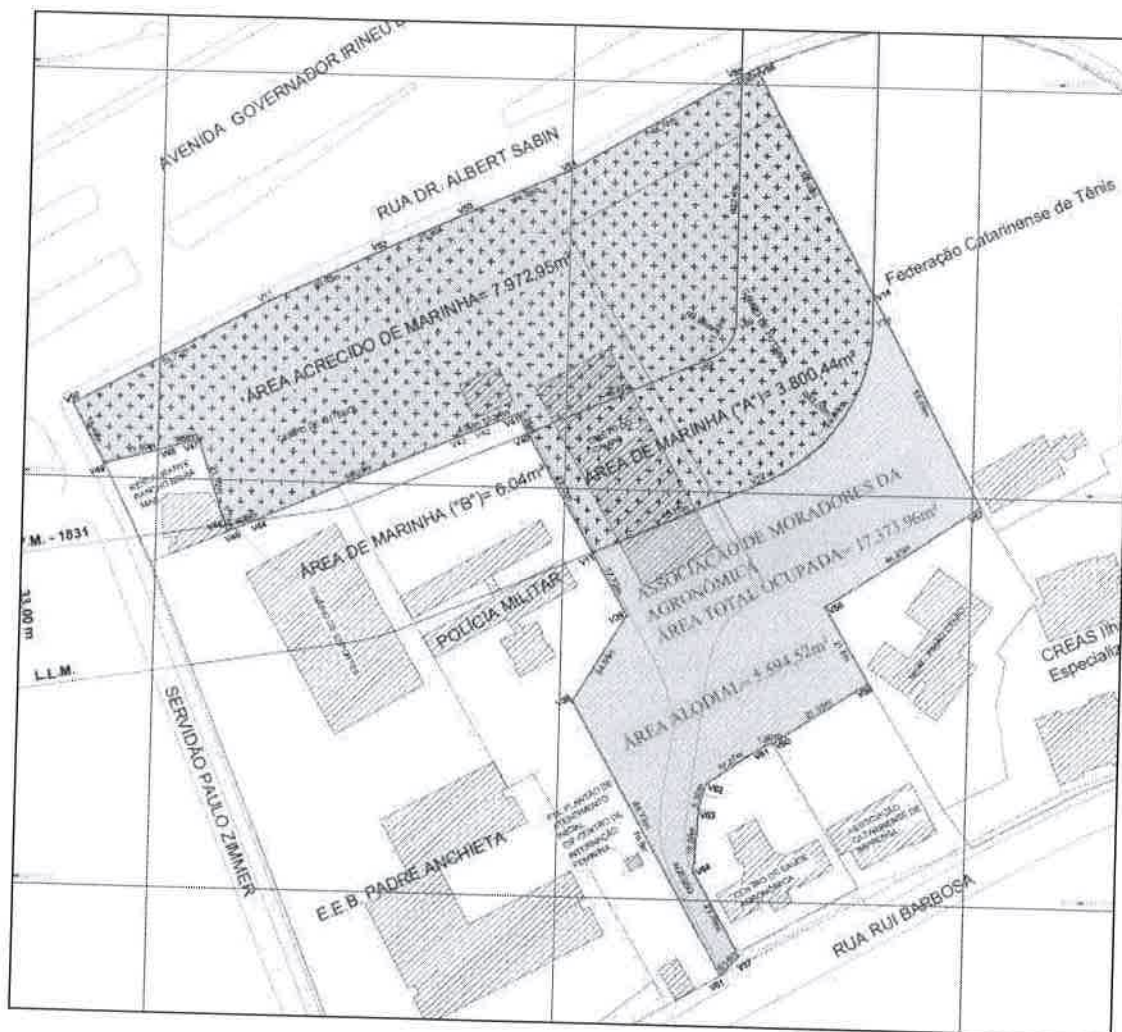
ANEXO III – CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A
PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA
DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021;

Prefeitura Municipal de Florianópolis Secretaria Municipal da Fazenda Diretoria de Sistemas de Receitas e Tributos Municipais Gerência de Receitas e Tributos Municipais	
CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Inscrição Imobiliária:	45.68.020.0300.023-187
Localização:	RUA RUI BARBOSA, 713
Complemento:	ASSOC. MORAD. AGRON
Lote:	
Edifício / Loteamento:	
Bairro:	AGRONOMICA
CEP:	88025301
Apartamento:	
Quadra:	
SUJEITO PASSIVO	
Titular:	ESTADO DE SANTA CATARINA
CPF/CNPJ:	82.951.229/0001-70
INFORMAÇÕES TERRITORIAIS	
Área territorial total:	5297,33 m²
Valor do m²:	R\$ 4.658,93
Testada principal:	275,29
Testada 2:	197,99
Testada 4:	348,93
Pedologia:	FIRME
Utilização:	SERVIÇO PÚBLICO
Área tributável:	165,76 m²
Alíquota:	0,5 %
Profundidade:	137,99
Testada 3:	84,06
Topografia:	PLANO
Situação na quadra:	ESQUINAMAS UMA FRENTE
INFORMAÇÕES PREDIAIS	
Área Construída total:	10530,11 m²
Valor do m²:	R\$ 727,87
Tipo da edificação:	CASA
Ano estimado de construção:	2011
Cobertura:	LAJE
Rev. Externo:	REBOCO
Área Construída da Unidade:	115,00 m²
Alíquota:	1,0 %
Estrutura:	ALVENARIA/CONCRETO
Locação:	SOLADA
Vedação:	ALUMÍNIO
Parades:	ALVENARIA
BASE DE CÁLCULO	
Valor Venal Territorial:	R\$ 849.502,72
Valor Venal Total:	R\$ 905.549,99
Valor Venal Predial:	R\$ 56.049,22
MONTANTE DO TRIBUTO DEVIDO	
IT:	0,00
IP:	0,00
TGRS:	R\$ 1.090,91
Isento:	MUNE
IPTU:	0,00
Tipo de Isenção:	CONST.FEDERAL
1) A presente certidão apresenta os elementos utilizados na determinação da matéria tributável e no cálculo do montante do tributo devido quando do lançamento realizado de ofício no início do ano, sem considerar alterações cadastrais eventualmente ocorridas após o lançamento. 2) A presente certidão não substitui a notificação de lançamento contida no respectivo Edital de Lançamento publicada no Diário Oficial do Município e/ou enviada ao domicílio fiscal do contribuinte por meio do carnê do IPTU ou documento equivalente. 3) Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.	
Florianópolis, 16 de Fevereiro de 2021 Gerência de Receitas e Tributos Municipais	
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço: http://www.pmf.sc.gov.br/validacao informando o nº do documento 3541851 e código de segurança 362BC3JF	
Assinatura Digital: 06EEC52F753C05F896C3479027DD49C47927A425 Data: 16/02/2021 13:39:44 - Protocolo: 18760358 - Documento: 3541851 Documento autenticado digitalmente	
CEP 88016-530 - Fone (48) 3213-5517 Rua Arco-íris Paraíso, nº 107, 1º andar, Centro - Florianópolis/SC	



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

ANEXO V- ESPELHO DO GEORREFERENCIAMENTO:





ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br**PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC**

Processo nº SEA 6696/2020

Interessado(a): *Diretoria de Gestão Patrimonial*

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

I – Relatório

A Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) encaminhou, para análise e manifestação desta Consultoria Jurídica, alterações efetuadas no anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências (fls. 98/102).

As alterações foram efetuadas a partir da análise das considerações apresentadas pela Gerência de Mensagens e Atos Legislativos da Casa Civil, na Informação nº 004/CC-DIAL-GEMAT.

É o breve relatório.

II – Fundamentação

Inicialmente, destaca-se que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos documentais que constam dos autos do processo administrativo em epígrafe. Isso porque incumbe a este órgão prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, em especial no que concerne ao controle de legalidade dos atos praticados no âmbito da

PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

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



Administração, não lhe competindo adentrar nos aspectos de conveniência e oportunidade, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Dito isso, passa-se à análise do caso.

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

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

Foram alterados os seguintes dispositivos em relação à minuta de fls. 75/79:

1- Acréscimo do parágrafo primeiro ao art. 2º, nos seguintes termos:

Art.2º

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

A inclusão decorre de solicitação da DIAL/GEMAT de inserção, no art. 2º da minuta, de dispositivo que trate da finalidade da alienação, como ordena o *caput*, do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 1993.

Neste sentido, a DGPA informou que o acréscimo do § 1º ao dispositivo aclara a finalidade pretendida pelo Estado com a criação do Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis.

PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

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

Muito embora se compreenda que a justificativa para alienação dos bens já esteja contida no art. 1º da minuta, bem como na exposição de motivos, que serve para justificar a proposição, por se tratar de documento que expõe os argumentos que demonstram a necessidade e os benefícios da proposição; em atendimento à solicitação da DIAL/GEMAT, foi acrescida à minuta do projeto de lei justificativa para alienação dos bens.

Ressalta-se que a justificativa deve sempre ser pautada no atendimento ao interesse público. Neste particular, importa esclarecer que a constatação da existência do interesse público, o qual precede à realização do anteprojeto, é tarefa legalmente atribuída ao Administrador Público, que deve adotar a solução mais adequada à satisfação da finalidade almejada.

Visto isso, não se vislumbra óbice legal à alteração proposta, já que a sob a ótica da legalidade e constitucionalidade, a justificativa coaduna-se ao princípio constitucional da eficiência.

2 – O §3º, do art. 2º, da antiga minuta, corresponderá ao §4º da alteração proposta, em razão da inclusão do § 1º acima citado, com a seguinte alteração:

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

A alteração decorre de questionamento da DIAL/GEMAT sobre a legalidade do § 3º, do art. 2º da minuta, uma vez que o art. 24 da Lei federal nº 8.666, de 1993, estabelece hipóteses em que a licitação é dispensável (utilização facultativa), o que difere de ser dispensada (não utilização em qualquer caso), cujas hipóteses constam dos incisos I e II do *caput* do art. 17 da referida Lei federal.

A DGPA justificou que o dispositivo trata de cópia literal da Lei nº 8.666/1993, e portanto, não entende por necessária a manifestação sobre a legalidade deste item. Contudo, para melhor elucidação do que se pretende, incluiu o art. 17, I, “c” da citada Lei.



A alienação de bens imóveis públicos é disciplinada pela Lei nº 8.666/93, que trata da permuta no seu art. 17, inciso I, alínea c:

Art.17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, **dispensada** esta nos seguintes casos:

(...)

c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;

Assim, a lei de licitações, de fato, criou um hipótese de licitação dispensada (e não dispensável), no caso de permuta de imóvel público por outro que atenda aos requisitos do art. 24, X , da Lei nº 8.666/93.

Todavia, a eficácia da alínea c, do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666/93 foi suspensa liminarmente pela ADIN nº 927-3:

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

Percebe-se que com esta decisão os Estados e Municípios não terão mais a obrigatoriedade de observar o que determina a alínea "c" do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666/92, para permutar imóveis de sua propriedade. O dispositivo passou a ter aplicação apenas no âmbito federal.

Assim, diante da suspensão, e conforme mencionado no Parecer COJUR nº 671/2020/COJUR/SEA/SC, que os estados têm competência para legislar sobre seus bens, já que o Estado brasileiro adotou a forma federativa de Estado, caracterizado pela

PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

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

descentralização política do poder e autonomia dos entes conformadores da federação, nada impede que o Estado de Santa Catarina estabeleça hipótese de licitação dispensada para realização de permuta, nos moldes da Lei nº 8.666/93, sendo necessária tal regulamentação por lei estadual, haja vista que o dispositivo federal não é aplicável ao Estado de Santa Catarina.

Vale lembrar que os Estados detêm competência suplementar para legislar sobre licitação, bem como inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades (§ 3º, art. 25 da Lei nº 8.666/93).

Assim, como a aplicação do o art. 17, I, “c”, da Lei nº 8.666, de 1993, está suspensa no âmbito estadual, entende-se desnecessária a alteração proposta de remissão à lei nº 8.666/93.

Outrossim, tendo em vista possível revogação da Lei nº 8.666/93, visto que em 12/03/2021 foi remetido à sanção Projeto de Lei nº 4253, de 2020, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as administrações públicas, sugere-se que não haja remissão no projeto de lei estadual à dispositivo de lei que, muito provavelmente, será revogada em breve.

Sugere-se que se proceda à alteração do texto de modo a excluir menção expressa a dispositivos da lei nº 8.666/93, com por exemplo:

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

A sugestão pauta-se no art. 75, I, alínea “c”, do projeto de lei do nº 4253, de 2020, que prevê regra semelhante apenas para a União, o que, a nosso ver, demonstra que tal dispositivo, de fato, não se aplicará aos estados da federação, *in verbis*:

PARECER Nº 298/2021/COJUR/SEA/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

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



Art. 75. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – quando imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, admitida a dispensa de licitação nos casos de:

[...]

c) permuta por outros imóveis que atenda aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a troca de valores, sempre que for o caso;

3 – Alteração do parágrafo sexto do artigo quinto, nos seguintes termos:

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

A alteração decorre de solicitação de questionamento da DIAL/GEMAT se a remissão correta seria ao art. 9º, e não ao art. 8º.

A DGPA informou que em razão de equívoco da minuta, ocorreu a troca de dispositivos, sendo que o correto é remissão ao art. 9.

Por tratar-se de mero erro material, ora reparado, entende-se desnecessária manifestação jurídica sobre referida alteração.

4 – Alteração do art.10, nos seguintes termos:

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

A alteração decorre de solicitação da DIAL/GEMAT para que SEA esclareça se a pretendida lei só se aplicará aos imóveis de que trata ou se ela funcionará como norma geral para alienações de imóveis do Estado, uma vez que a proposição possui dispositivos que conflitam com outros da Lei nº 5.704, de 28.5.1980, atual norma geral.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

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



Como exemplo, citou-se o art. 4º: “A alienação será precedida de justificativa, avaliação, decreto autorizativo e, nos casos de venda, de concorrência pública” e o art. 5º “ Nenhum bem imóvel do Estado será alienado por preço inferior ao seu valor atualizado”.

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

A DGPA manifestou-se pela necessidade de revogação dos artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704/1980, diante da incompatibilidade dos dispositivos com a minuta do anteprojeto de lei.

O Art. 4º, da Lei nº 5.704/80 prevê que “a alienação será precedida de justificativa, avaliação, decreto autorizativo e, nos casos de venda, de concorrência pública.”

Muito embora referido dispositivo tenha sido tacitamente revogado pelo *caput* e pelo inciso I, do art. 17, da Lei nº 8.666/93, entende-se que a revogação expressa atende a disposição do § 8º, do art. 2º, da Lei Complementar nº 589, de 2013.

No mesmo norte, opina-se favoravelmente à revogação do art. 5º, da lei nº 5.708/80, visto que contrário ao disposto nos §§ 7º e 8º, do art. 5º, da minuta.

5 - No tocante ao questionamento da DIAL/GEMAT sobre o art. 8º da minuta, que permite a cessão de uso de imóvel do Estado aos outros Poderes do Estado e às entidades da Administração Estadual Indireta, sem a necessidade de autorização legislativa específica, cita-se o contido no Parecer COJUR/SEA:

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



parlamento catarinense, a separação e a harmonia entre os poderes.”

O parecer da Consultoria Jurídica foi referendado pela Procuradoria Geral do Estado, no Parecer nº 581/20-PGE, vejamos:

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

6 - Por fim, salvo engano, observa-se que não consta dos autos a certidão de atualizada dos imóveis matriculados sob nºs 18067, 18068 e 22466 no Registro de Imóveis da Comarca da Biguaçu, cadastrados no SIGEP sob o número 4167 (imóvel 9), nem o laudo de avaliação do imóvel cadastrado no SIGEP sob nº 1391 (imóvel 17).

Assim, em atendimento à diligência da DIAL/GEMAT, sugere-se que estes documentos sejam juntados aos autos.

No mais, ratifica-se o Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC.

III – Conclusão

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

1

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



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

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



Sugere-se, contudo, que os autos sejam encaminhados à DGPA para conhecimento e manifestação quanto à sugestão de alteração constante do item 2, bem como para juntada dos documentos elencados no item 6, ambos deste parecer.

É o parecer, s.m.j.

Florianópolis, 22 de março de 2021.

Ederson Pires

Procurador do Estado de Santa Catarina

Consultor Jurídico.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **KXC217E1**



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



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 22/03/2021 às 14:51:54

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

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3Ml8yMDIwX0tYQzlxN0Ux> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **KXC217E1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



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



INFORMAÇÃO Nº 1312/2021

Florianópolis, 22 de março de 2021.

Senhor Diretor,

Em atenção ao Parecer nº 298/2021, exarado pela Consultoria Jurídica desta Secretaria - COJUR/SEA/SC, cumpre informar que esta Diretoria acatou a sugestão disposta no item 2 de alteração do texto da minuta do § 4º do art. 2º, que passa a dispor:

§ 4º Fica dispensada a realização de licitação no caso de permuta por imóvel que atenda às finalidades precípua da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado e que a diferença apurada não ultrapasse metade do valor do imóvel que será ofertado pelo Estado de Santa Catarina, quando houver necessidade torna por este.

Ainda, no que toca ao item 3, juntam-se os Laudos de Avaliação faltantes do imóvel SIGEP 1391 e esclarece-se que as matrículas dos outros imóveis que foram solicitadas constam nos respectivos Laudos de Avaliação já apresentados.

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

Respeitosamente,

Gabriela Maccari Holthausen
Assistente Técnico
(assinado digitalmente)

De acordo, encaminhe-se à COJUR.

Welliton Saulo da Costa
Diretor de Gestão Patrimonial
(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **MZ607B8Y**

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



GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN (CPF: 084.XXX.739-XX) em 22/03/2021 às 19:02:07
Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/03/2020 - 12:04:32 e válido até 02/03/2120 - 12:04:32.
(Assinatura do sistema)



WELLITON SAULO DA COSTA (CPF: 031.XXX.529-XX) em 22/03/2021 às 19:59:20
Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX01aNjA3QjhZ> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **MZ607B8Y** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

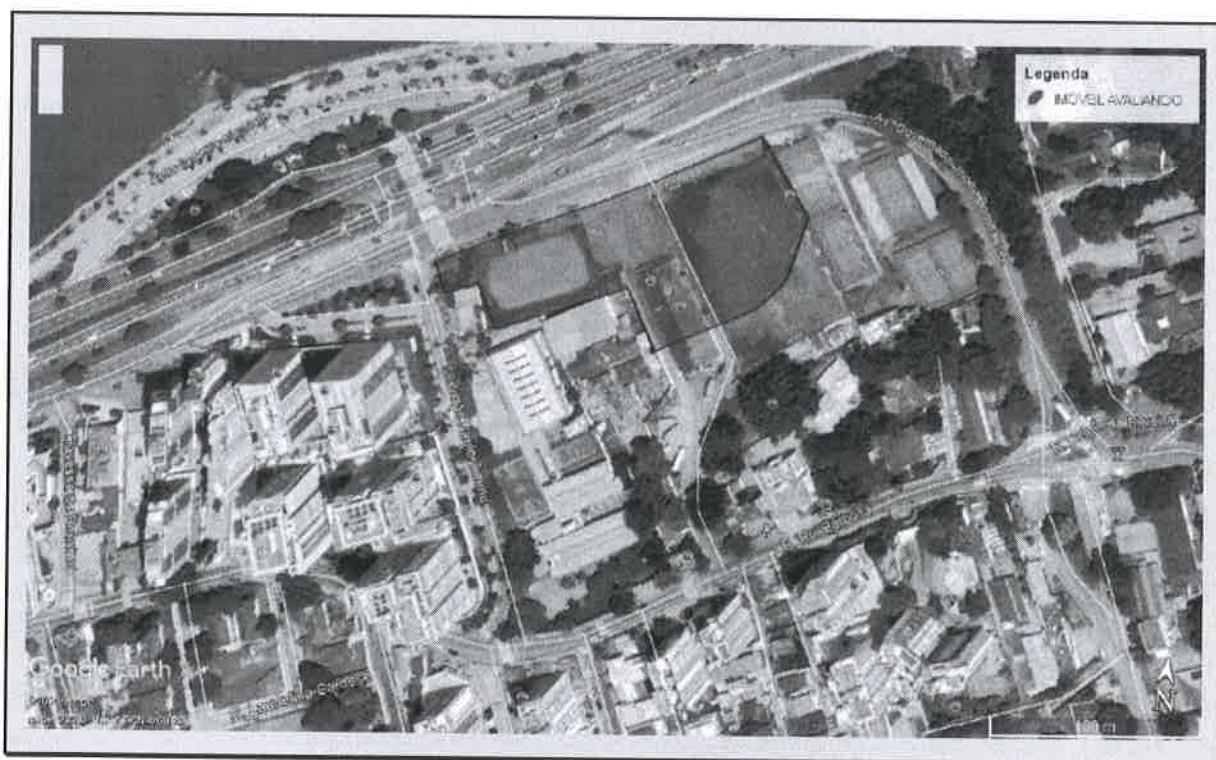
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SIGEP	1391
Imóvel:	Terreno urbano, área de marinha e seus acrescidos com benfeitorias de terceiros em APP – Área de Preservação Permanente.
Matrículas: (S)	RIP: 8105.0104908-69 - Sem matrícula. RIP: 8105.0002401-26 - Matrícula 10.640 – 1º Of. RI de Florianópolis (SC). Rua Rui Barbosa, 713, Bairro Agrônômica – Florianópolis (SC).
Endereço:	
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de mercado potencial do imóvel em tela.
Valor Adotado:	R\$ 103.000.000,00 (Cento e três milhões de reais)

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 1-59



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

25 de fevereiro de 2021.

DATA DA VISTORIA:

23 de fevereiro de 2021.

OBJETO:

Terreno urbano constituído de área de marinha e seus acréscidos, possuindo 02 (duas) áreas distintas, uma de 3.329,08 m² e outra de 8.450,36 m², perfazendo uma área total de 11.779,44 m², com benfeitorias de terceiros, localizado no Bairro Agrônômica, esquina com a Rua Blvd. Paulo Zimmer e a Rua Dr. Albert Sabin, cujo registro se encontra arquivado no 1º Ofício de R.I. da Comarca de Florianópolis sob o nº 10.640 e RIP (Registro Imobiliário Patrimonial) nº 81050002401-26 sendo a primeira área e RIP de nº 81050104908-69 sendo a segunda área, sem matrícula.

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado potencial para fins de processos de alienações e regularizações imobiliárias cartoriais.

METODOLOGIAS E ESPECIFICAÇÕES:

Comparativo Direto de Dados de Mercado.

- Grau de fundamentação: GRAU II.
- Grau de Precisão: GRAU III.

LOCALIZAÇÃO:

Rua Rui Barbosa, 713, Bairro Agrônômica.

ÁREA (S):

Considerada a área levantada:

Área Total da Matrícula e RIP (S): 11.779,44 m²

Área a Ser Doad Total: 3.926,48m²

Área Considerada na Avaliação: 7.852,96 m²

DOCUMENTAÇÃO:

Matrícula 10.640; Certidões Ônus e Ações; Certidão de Lançamento de IPTU e TCRS - 2021; Consulta de Viabilidade de Construção; Certidões SPU (SC).

MERCADO:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo: R\$ 83.204.368,16

Estimado: R\$ 93.221.443,59

Máximo: R\$ 103.238.575,36 (Adotado)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

- **Proprietário:** União Federal – CNPJ: 26.994.558/0001-23
- **Foreiro** do RIP 8105.0002401-26: Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76. (Secretaria da Fazenda CNPJ: 82.951.310/0006-60, conforme certidão anexa a esse laudo de avaliação).
- **Ocupante** do RIP 8105.0104908-69: Governo do Estado de Santa Catarina, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76. (Secretaria da Indústria e Comércio CNPJ: 83.720.144/0001-40, conforme certidão anexa a esse laudo de avaliação).

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do valor de mercado do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

“Valor de mercado: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

4. FINALIDADE:

Subsidiar processo de alienação através de concorrência pública do imóvel pelo Estado de Santa Catarina, bem como juntada em processo de desmembramento e retificação de área, sendo determinada sua avaliação pelo Coordenadoria de Atividades de Engenharia e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

*Laudo de Avaliação Aren de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 3-59*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. Terreno

Terreno urbano constituído de área de marinha e seus acrescidos, possuindo 02 (duas) áreas distintas, uma de 3.329,08 m² e outra de 8.450,36 m², perfazendo uma área total de 11.779,44 m², com benfeitorias de terceiros, localizado no Bairro a Agrônômica de esquina com Boulevard Paulo Zimmer e a Rua Dr. Albert Sabin, cujo registro se encontra arquivado no 1º Ofício de RI da Comarca de Florianópolis sob o nº 10.640 e Registro Imobiliário Patrimonial de nº 81050002401-26 sendo a primeira área e RIP de nº 81050104908-69 sendo a segunda área, sem matrícula.

Apresenta relevo plano em toda a sua superfície, localizado em esquina, pedologia firme e geometria poligonal; possui sua dimensão maior voltada para a rua Dr. Albert Sabin, rua paralela à Avenida Beira Mar Norte.

5.2. Benfeitorias

O imóvel objeto da avaliação é constituído de uma benfeitoria utilizada pela Associação dos Moradores da Agrônômica (AMA), sendo uma edificação em alvenaria de 115,00 m². Todavia para esta avaliação não será contabilizada por não fazer parte do patrimônio do Estado de Santa Catarina.

5.3. Caracterização da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido na região do bairro Agrônômica, localizado na Beira Mar Norte, um dos locais mais valorizados do sul do Brasil, talvez seja o último terreno livre de grandes dimensões de frente para o mar ainda livre para construção ou incorporação. O entorno do imóvel possui regiões predominantemente residenciais, serviços públicos, comerciais e de serviços.

Apresenta o zoneamento como sendo Área Comunitária Institucional - ACI, apesar de existirem regiões próximas com zoneamento definido como Área Residencial Mista – ARM (caracterizada pela predominância de uso residencial complementada por uso comercial e de

Lauda de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 4-59



Diretoria de Gestão Patrimonial

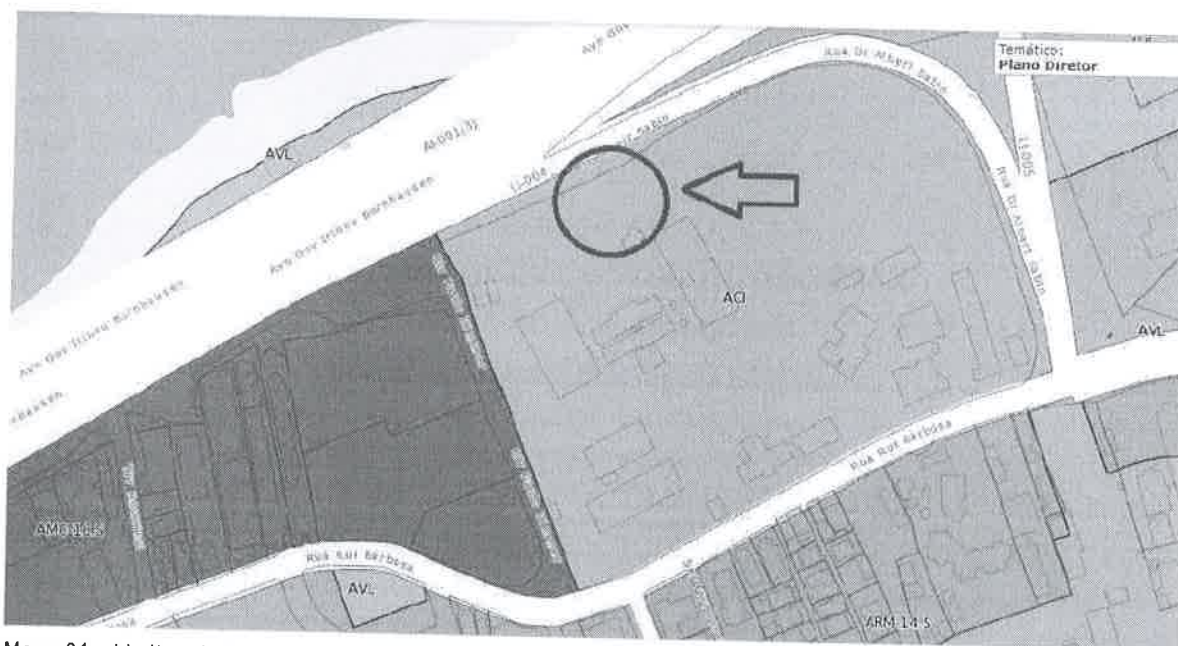
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

serviços) e também de Área Mista Central – AMC (caracterizada pela alta densidade e também pelo uso residencial, de serviços e de comércio).

A região é dotada de todas as condições de infraestrutura urbana, tais como: pavimentação, água tratada, rede coletora de esgoto, energia elétrica, rede de internet de fibra ótica, tv a cabo, recolhimento de lixo e telefonia fixa.



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

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

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

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

- 1) Matrícula de nº 10.640 Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis RIP 81050104908-69 – Regime de utilização: Ocupação;
- 2) RIP 81050002401-26 – Regime de utilização: Aforamento,
- 3) Certidão de situação de aforamento/ocupação, certidão de inteiro teor do imóvel, certidão negativa de débitos patrimoniais do imóvel, todas obtidas atualizadas no site da SPU de Santa Catarina, de ambas as RIP (S);
- 4) Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada no dia 23 e 25 de fevereiro de 2021;

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrecidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro de 2021 – 5-59





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



- 5) Decreto Le nº 9.760 de 15 de setembro de 1945, que dispõe sobre os bens de imóveis da União e dá outras providências;
- 6) Lei Complementar Nº 482, de 17 de janeiro DE 2014, que institui o Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão;
- 7) Instrução normativa de nº 04 de 14 de agosto de 2018, que trata sobre a taxa de ocupação e laudêmio;
- 8) Levantamento planimétrico e georreferenciamento dos terrenos;
- 9) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, sistema de abastecimento d'água, sistema de esgotamento sanitário, telefonia fixa, sistema viário e outros;
- 10) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- 11) Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários) conforme consta na planilha de elementos amostrais em anexo VI.

7. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

7.1. Conceitos utilizados no Laudo:

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

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

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

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 e 7.3.2 a aludida norma conceitua:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

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

O Decreto-Lei Nº 9.760, DE 5 de setembro de 1946, em seu artigo 1º, 2º e 3º diz:

"Art. 1º Incluem-se entre os bens imóveis da União: a) os terrenos de marinha e seus acrescidos..."

"Art. 2º São **terrenos de marinha**, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:

"Art. 3º São **terrenos acrescidos de marinha** os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha. "

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

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

II. A área do terreno que consta no registro do imóvel difere da área obtida no levantamento planimétrico atual realizado pelos técnicos em agrimensura da Secretaria de Estado da Administração. No presente laudo de avaliações, **foi considerada a área levantada do terreno**, conforme informações obtidas do georreferenciamento.

III. Esta avaliação é baseada em um cenário **de valor provável para o imóvel**, caso for superado as restrições ambientais por via judicial ou alteração do zoneamento do Plano Diretor, tendo em vista a existência de situações concretas no município, em que se conseguiu superar a insegurança jurídica e maximizar o potencial de ocupação de áreas com restrições ambientais;

*Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 7-59*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

IV. Uma vez que o imóvel não possui as edificações averbadas em matrícula e que as existentes no terreno pertencem a terceiros, não foram contabilizadas na presente avaliação;

V. As verificações referentes a potenciais construtivos na região em estudo puderam ser satisfatoriamente obtidas através do mapa de geoprocessamento, disponível em <http://geo.pmf.sc.gov.br/> (ver planta em anexo) e do Plano Diretor do Município de Florianópolis (Lei Municipal nº 482 de 17 de janeiro de 2014);

VI. Para a apuração do valor do imóvel em tela foi utilizado o zoneamento da área adjacente ao terreno, uma vez que poderá ser modificado o uso e ocupação do solo na possibilidade de inexistirem os motivos que se determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional de acordo com o artigo 55 da Lei Municipal de nº 482 de 17 de janeiro de 2014;

VII. Vale ressaltar que é imperativa a **alteração do zoneamento** municipal para a viabilidade de exploração econômica imobiliária, bem como a **Outorga da SPU** de Santa Catarina autorizando construções ou incorporações, pois toda a área se encontra localizada em terrenos de marinha e acrescidos;

VIII. Caso haja transferência de titularidade dos imóveis, deverá ser emitida **Certidão Autorizativa - CAT** e, após a conclusão da transação, a SPU precisa ser informada em até 60 dias, **sob pena de multa**, nos termos da legislação vigente.

IX. Com o exposto acima, **deverá ser verificada a hipótese em que haverá ou não a ocorrência de laudêmio**, que é um percentual sobre o valor venal ou da transação do imóvel a ser pago quando ocorre uma transação onerosa com escritura definitiva dos direitos de ocupação, ou aforamento de terrenos da União.

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

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Acerca da situação econômica do mercado é possível verificar que o ramo imobiliário possui boas expectativas de crescimento, contudo diante da crise econômica decorrente, em grande parte, da pandemia da COVID-19 a possibilidade de melhora se encontra a um horizonte um distante.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Diante disso, temos o seguinte panorama do mercado:

- Liquidez: Regular;
- Desempenho de mercado: Regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS:

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1/2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Para a avaliação do imóvel, foi adotado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

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

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação as outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

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

Lauda de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 9-59



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

Foram realizados testes com o Método Involutivo, que é aquele que identifica o valor do imóvel, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, que nesse caso **usou-se o zoneamento adjacente ao imóvel** para estabelecer um empreendimento imobiliário com duas torres de apartamentos de alto e médio padrão, **todavia a norma e a literatura recomendam sempre a utilização do método comparativo direto de dados de mercado**, sendo o involutivo um método impreciso devido a grande subjetividade existente, às oscilações de taxas econômicas e velocidade das vendas usadas no modelo.

O terreno em questão, conforme zoneamento do município, lei complementar nº 482/2014 que institui o Plano Diretor de Urbanismo de Florianópolis (Anexo VII), possui a seguinte área:

Zoneamento	Área (m²)
(Zoneamento ACI) RIP 81050002401-26 – Área Total	3.329,08
Área Acrescido de Marinha	3.323,04
Área de Marinha	6,04
(Zoneamento ACI) RIP 81050104908-69 – Área Total	8.450,36
Área Acrescido de Marinha	4.649,92
Área de Marinha	3.800,44

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

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

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

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

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

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

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

Além de possuir o zoneamento como ACI, todo o imóvel constitui área de marinha e seus acrescidos. Com isso o código de zoneamento municipal diz ainda que essas áreas são Áreas de Preservação Permanente (APP), portanto **non aedificandi**, ou seja, não possui ocupação e uso, conforme o capítulo VII, art. 120.

*"Art. 120. Os terrenos de marinha são **non aedificandi**, ressalvados os usos públicos necessários e as seguintes exceções..."*

Todavia há possibilidades de reversão dessa situação em Florianópolis, a exemplo do Resort Il Campanário em Jurerê Internacional e a do Shopping Iguatemi no Bairro Santa Mônica, quando mostrou capacidade de superar essas dificuldades e inseguranças jurídicas que envolvem um zoneamento mais restritivo de imóveis por questões ambientais, e concretizar a construção de empreendimentos de alta lucratividade nessas áreas.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

O zoneamento da área próxima ao terreno avaliando é a Área Mista Central (AMC-16.5) que poderá ser destinada ao uso de moradias com até 12 (doze) pavimentos, índice de aproveitamento de 5,36 e taxa de ocupação de 50%, conforme mapa de geoprocessamento disponibilizado pelo ente municipal.

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

1) Admitiu-se que a área em ACI será posteriormente alterada para o zoneamento adjacente. Com isso, um terço da área deverá ser doado ao município. Além disso, conforme mapa de geoprocessamento, os zoneamentos adjacentes possíveis seriam AMC-16.5 e ARM-14.5. Considerando um cenário futuro mais otimista, foi estabelecida para esse laudo de avaliação a alteração posterior da área de ACI para o zoneamento AMC-16.5;

2) Além disso, será considerada uma possível Outorga de Construção emitida pela SPU para o uso econômico de empreendimentos imobiliários do imóvel;

10.1 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 13 (treze dados) ao todo. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 02 (duas) variáveis independentes e 01 (uma) variável dependente, conforme abaixo:

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

1. **Área Total:** Variável numérica, referente à área útil do terreno, uma vez que foi verificada a linearidade da variável que quanto maior a área do terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

2. **Setor Urbano:** Variável qualitativa do tipo código alocado crescente dividido em três setores distintos de valorização, sendo eles; ruim (1,0), normal (2,0) e boa (3).

Foram testadas outras variáveis, como a distância ao polo de valorização, mas foi abandonada por apresentar significância elevada ou situação de multicolinearidade.

10.2 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653/2011, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = -1578,7765	490,7070	-2252,1167	-905,4363
Setor	b2 = 5421,0996	523,1171	4703,2867	6138,9124

Tabela 01 – Intervalo de Confiança.

10.3 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9565$ o que significa uma correlação fortíssima entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado. O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

10.4 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,9149$ evidencia que a equação encontrada explica 91,49% da variação dos desvios em relação à média, sendo 8,51%



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

10.5 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $4,5 \times 10^{-4}\%$ aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 2% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau II.

10.6 Significâncias dos Regressores:

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

Teste bicaudal - significância 20,00%

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3722$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	-3,347	0,7%	Sim
Setor	b2	10,78	$8,0 \times 10^{-5}\%$	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

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

Teste unicaudal - significância 20,00%



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Coeficiente t de Student: t (crítico) = 0,8791

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	-3,217	0,5%
Setor	b2	10,36	5,7x10 ⁻⁶ %

Tabela 03 – Teste Unicaudal

10.7 Verificações da Autocorrelação:

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

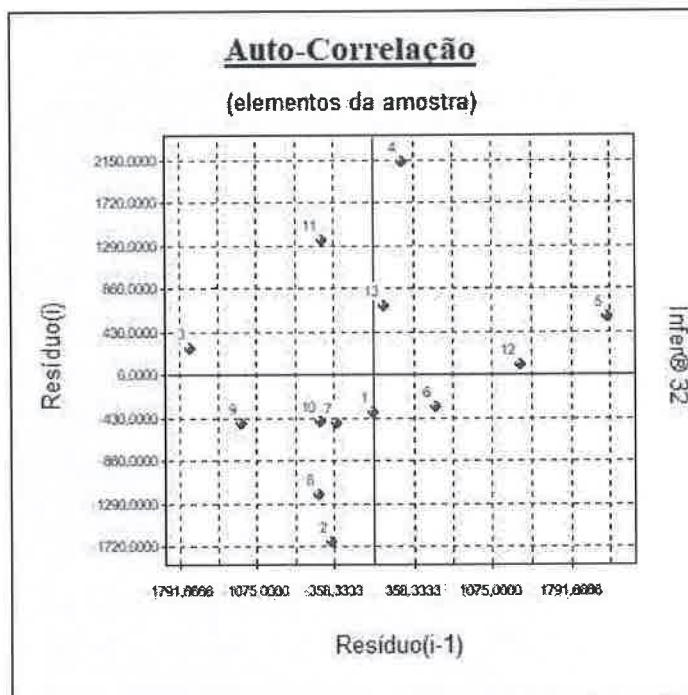


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.8 Distribuições dos resíduos normalizados:

A análise dos resíduos pode ser verificada comparando-se as frequências acumuladas dos resíduos padronizados observados na amostra, com as porcentagens esperadas para uma distribuição normal. Os valores abaixo foram obtidos do presente modelo de regressão e estão de acordo com as prescrições normativas:

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,31 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

10.10 Homocedasticidade:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

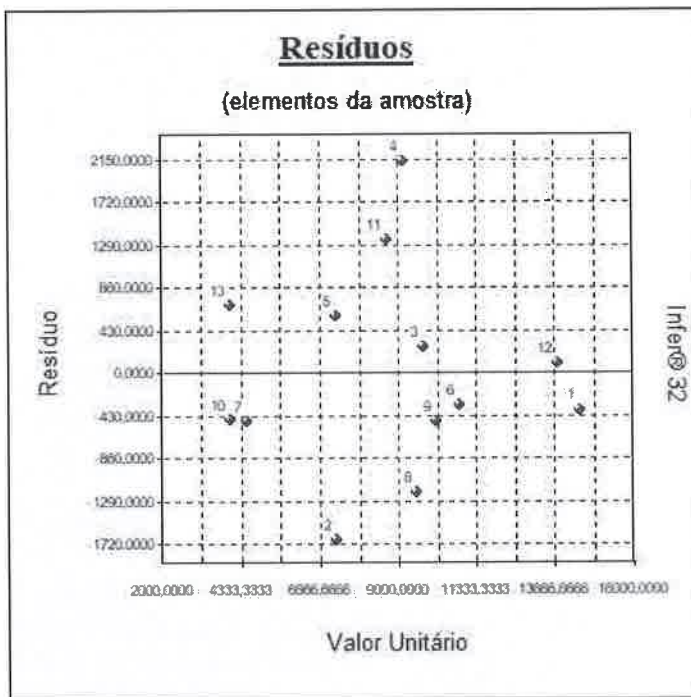


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

9.11 Linearidade:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

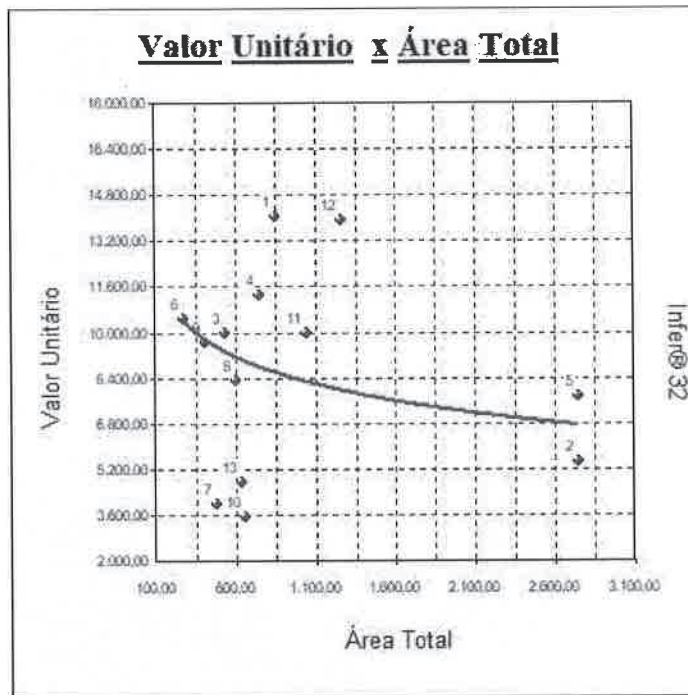


Gráfico 03 – Valor Unitário (R\$/m²) x Área do Terreno

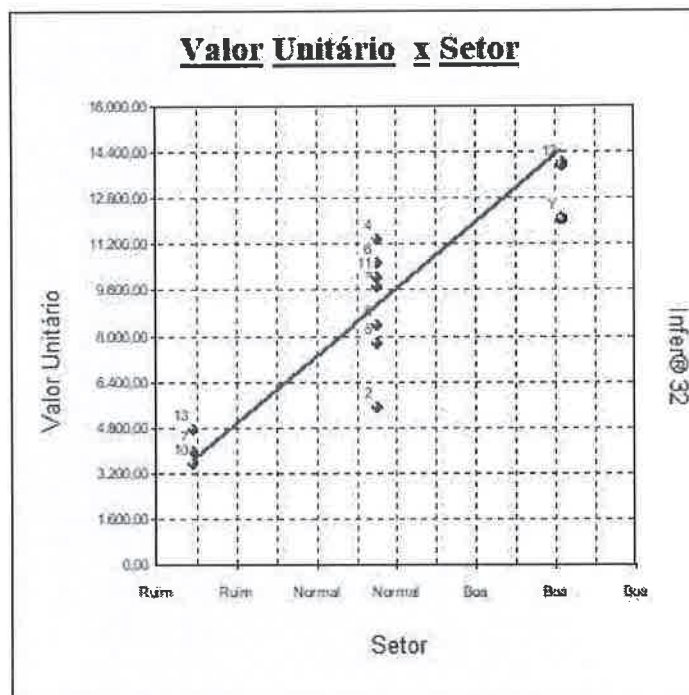


Gráfico 04 – Valor Unitário (R\$/m²) x Setor urbano



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.11 Intervalos de Confiança:

Foi realizado um único modelo para as duas áreas distintas, resultando em valores unitários diferentes para que se pudessem satisfazer os critérios de extrapolação, com isso, para fins didáticos, foram somadas as duas áreas, bem como os valores totais de cada área, considerando os valores mínimos e máximos e em seguida dividiu-se pela área total somada obtendo um valor unitário único.

Áreas	Valor unitário das áreas R\$	Tipo	Área Útil	Valor Total Obtido
RIP: 8105.0002401-26	10.075,38	Min.	5.633,57	R\$ 56.760.358,51
	11.465,94	Méd.		R\$ 64.594.175,61
	12.856,51	Max.		R\$ 72.428.049,04
RIP: 8105.0104908-69	11.914,99	Min.	2.219,39	R\$ 26.444.009,66
	12.898,71	Méd.		R\$ 28.627.267,99
	13.882,43	Max.		R\$ 30.810.526,32

Soma das Áreas Úteis	Soma dos Valores Totais	Valor Unitário Obtido
7.852,96	R\$ 83.204.368,16	10.595,29
	R\$ 93.221.443,59	11.870,87
	R\$ 103.238.575,36	13.146,45

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

Para o terreno avaliando com área útil total de 7.852,96 m², localizado na Beira Mar Norte em Florianópolis (SC):

Imóvel avaliando:

• Área Útil m² _____ = 7.852,96 m²



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

• Setor _____ = Boa

Mínimo: R\$ 10.595,29 /m² x 7.852,96 m² = R\$ R\$ 83.204.368,16

Estimado: R\$ 11.870,87/m² x 7.852,96 m² = R\$ R\$ 93.221.443,59 Amplitude (21,00%)

Máximo: R\$ 13.146,45 /m² x 7.852,96 m² = R\$ 103.238.575,36

Segundo item A.10.1.1 da NBR 15653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

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

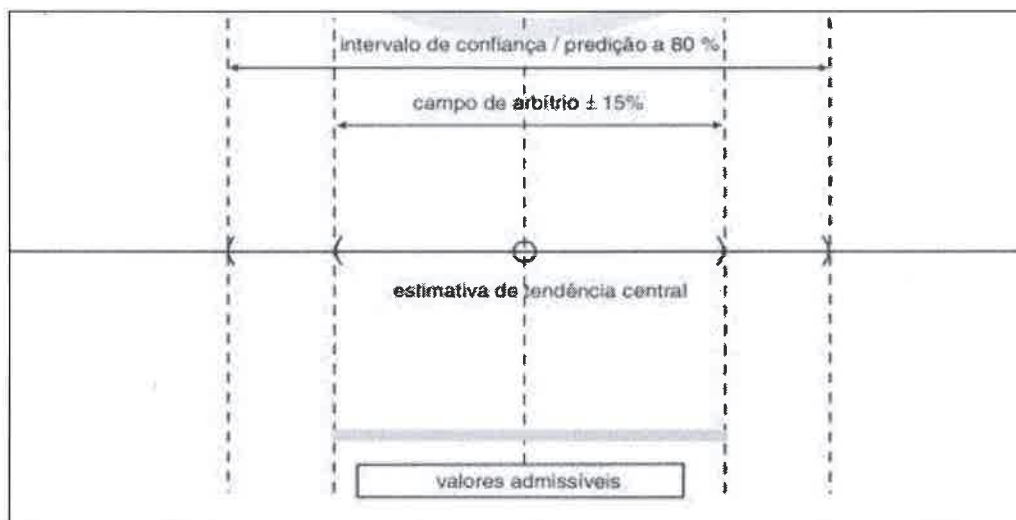


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Valores para o campo de arbítrio:

Mínimo: R\$93.221.443,59 x 0,85 = R\$ 79.238.227,05;

Estimado: R\$93.221.443,59 (Amplitude 30 %) (Campo de Arbítrio +-15%)

Máximo: R\$93.221.443,59 x 1,15 = R\$ 107.204.660,13.

O terreno urbano, objeto desse laudo, encontra-se em uma área de supervalorização, sendo o último terreno livre com vista direta para o mar e com grande potencial para incorporação imobiliária de alto padrão.

A partir desse exposto e objetivando que essas características de uso e ocupação do terreno pudessem ser satisfatoriamente levadas em consideração na formação do valor de mercado do imóvel, foi adotado para a presente avaliação, o valor máximo do modelo de inferência estatística que é de R\$ 13.146,45 /m² que multiplicado pela área de 7.852,96 m² resulta em um valor total de R\$ 103.238.575,36.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

A área utilizada no modelo de inferência estatística foi calculada desconsiderando a área que será doada ao ente municipal, conforme o art. 55 da Lei Municipal nº 482 de 17 de janeiro de 2014, que estabelece um terço da área total do terreno.

- Área total do terreno: 11.779,44 m²
- Área a ser doada ao município (1/3): 3.926,48 m²
- Área Útil Avalianda: 7.852,96 m²

Sendo:

- Área do RIP: 81050002401-26:
 - Área total: 3.329,08 m²



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- Área a ser doada ao município (1/3): 1.109,69 m²
- Área Útil: 2.219,39 m²

- Área do RIP: 81050104908-69:
 - Área total: 8.450,36 m²
 - Área a ser doada ao município (1/3): 2.816,79 m²
 - Área Útil: 5.633,57 m²

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno foi obtido por meio da utilização do Valor Máximo encontrado através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R\$ 13.146,45 /m², multiplicado pela área útil de 7.852,96 m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

$$VT = Vu \times AT$$

VT: Valor do Terreno

Vu: Valor Unitário R\$/m²

AT: Área Total do Terreno

$$VT = 13.146,45 \text{ R\$/m}^2 \times 7.852,96 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 103.238.575,36.$$

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 103.000.000,00 (Cento e três milhões de reais).

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

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

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E ENQUADRAMENTO BLOGLAL DO LAUDO:

LEI Nº 12.345/2019, DE 29 DE MARÇO DE 2019, DO ESTADO DE SANTA CATARINA, QUE INSTITUI O SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Fevereiro de 2021 - 22-59



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

12.1 Grau de fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas	2

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC),

Fevereiro de 2021 - 23-59



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

			calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DE PONTOS					14
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1, 2, 3, 4, 5, 6.		GRAU II

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

12.2 Grau de precisão:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 21,00 % do valor médio, se enquadrando no Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 10.595,29/m²;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 13.146,45/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 11.870,87/m².

Logo: $\text{Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(13.146,45 - 10.595,29)}{11.870,87} \times 100\% = 21,00 \%$

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como a Amplitude IC/Estimativa é menor que 30%, então se atingiu o grau III na precisão da estimativa de valor.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

13. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II – Matrículas e Certidões da SPU;

ANEXO III – Certidão de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU - e da Taxa De Coleta De Resíduos Sólidos - TCRS - exercício de 2021;

ANEXO IV – Certidão Cadastral Para Fins Gerais;

ANEXO V – Espelho do georreferenciamento;

ANEXO VI – Pesquisa de Terrenos de referência;

ANEXO VII – Consulta de viabilidade de construção PMF;

ANEXO VIII – Modelo de inferência estatística (Infer. 32);

Florianópolis, 25 de fevereiro de 2021.

Eng. Robson Júnior Pereira Peres

Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0

Mat. 01.611.361-3

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1

Mat. 01.611.074-6



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Campo de Futebol Suíço.



Figura 02 – Esquina da Servidão Paulo Zimmer



Figura 03 – Vista frontal do Direto do Campo.



Figura 04 – Vista da rua Dr. Albert Sabin.



Figura 05 – Campo de futebol suíço.



Figura 06 – Praça ao lado do restaurante.



Figura 07 – Associação dos Moradores da Agrônômica.



Figura 08 – Estacionamento Direto do Campo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES DA SPU



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FFOLIS - SC
Oficial Titular: Zolê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

10.610 **01**

Florianópolis, 30 de outubro de 2019.

Imóvel: UM TERRENO de marinha em regime de aforamento, inscrito no cadastro, sito no lado ímpar da rua Rui Barbosa, n° cidade, com área de 7.950,59m², medindo 250,00m de frente para o mar; confrontando nos fundos com propriedade do Estado de SC; no lado leste confronta com propriedade do Estado de SC e no lado oeste com fronteira com os limites do Servidão, distante 212,72m do Palácio da Assembleia. /
Proprietário: União; Força, Pessoa do Estado de SC, representada por Walcyr Alvim, coordenador da administração patrimonial da SGP, brasileiro, casado, e-tenente, domiciliado e residente n° cidade, com OGG nº 22.951.110/000-60, Registro anterior: 810501024/0151 do RPU. OFICIAL: Zolê L. Westrupp

N.º 10.610, em 30 de outubro de 1979. Pela escritura pública de transferência de terreno de marinha datada de 21.06.79, lavrada nas notas do 2º ofício desta CG marca, fls. 060/061, livro 153, a escritura do Estado de Santa Catarina, com o imóvel desta matrícula a FUNDAÇÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FOCABEM, com sede n° cidade, OGG nº 83.044.112/0001-05, representada por Ingrid Sumifer de Figueiredo, brasileira, viúva, domiciliada e residente n° cidade e Nelson Antônio Martins, brasileiro, advogado, residente n° cidade; pelo valor de R\$ 1.082,410,00 sem condições. A presente transferência foi autorizada pelo alvará nº 219/79 da SPU, expedido no processo nº 00811/78 por Odimar Alves, em 22.01.79. O presente é verdade e dou fé. OFICIAL: Zolê L. Westrupp

Av. 2/10.610, em 21 de junho de 1982. Conforme Termo de Revigoração, expedido pelo SPU/SC, em 06/04/82, n° SC 001-AT, fls. 118, processo nº 0986-02171/79, pelo procurador Lauro Luis Linhares, c/o SGT Raul de A. Santos Neto e Delegado do SPU/SC, Carlos Antonio Del Toz, a outorgante - União Federal, outorga a Fundação Catarinense do Bem Estar do Menor - Focabem, o termo de revigoração do aforamento que passa a ter a seguinte descrição: terreno de marinha forasteiro, com área de 8.769,70m², medindo 16,10m de frente para a via de contorno / norte, por 33,00m de fundos, onde confronta com uma servidão, de um lado em 6 lances, medindo o 1º, 6,50m, 2º, 15,80m, 3º, 11,80m, 4º, 13,50m, 5º, 50,50m e o 6º 81,00m, todos confrontando com a via de contorno norte, e no outro lado, também em 6 lances, medindo o 1º, 12,50, 2º, 20,50, 3º, 18,50, 4º, 14,90, 5º, 49,80 e o 6º, 95,00m, todos confrontando com terras alodiais da Focabem. / O terreno está localizado dentro do círculo de 1.320,00m de raio com centro em estabelecimento militar (Hospital Naval - Ministério da Marinha) a dentro da faixa de 100,00m da atual orla marítima; com fundamento legal: Art. 119 - Dec. Lei nº 9.760 de 05/09/46, despacho do Deleg. do SPU/SC, em 06/09/81, em razão da fls. 180 do processo supra citado, aprovado por despacho do Diretor / Geral do SPU de 09/02/82, exarado na fls. 197, do processo supra citado, ficando sujeito ao furo anual de Cr\$ 61.405,00; constando ainda do processo matas e condições. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: Zolê L. Westrupp

N.º 10.610, em 14 de setembro de 1992. Pela escritura pública de transferência de Bem Imóvel, datada de 26-01-1992, lavrada na fls. 064 do L.F. 231, do 4º Ofício de Notas desta Com. tal, Vanda de Souza Gallo; FUNDAÇÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR - FOCABEM, em liquidação, portaria nº 2974/91/DA de 04-03-91, publicado no Diário Oficial do Estado em 07-05-91; transfere o imóvel desta matrícula para o GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, OGG nº 22.951.110/0006-60, representado neste ato pelo Sargento do Exército de Polícia Militar/PM, José Carlos Quila Marques, nos termos do ART. 42 da Lei 8.243 de 16-04-91. Avaliada em Cr\$ 20.000.000,00. O presente é verdade e dou fé. OFICIAL: Zolê L. Westrupp

(continua no verso)

Páginas 1/3



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC
Oficial Titular: **Zoê Lacerda Westrupp**
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 10.640 - 01 V

AV-04/10.640 em 22 de novembro de 2012.

Título: CERTIDÃO nº. 018/11, de SPH/SC, datada de 27-04-2011, exarado fls. 153/265 do processo nº.: 0986-002178/75 (identificação 9076.048891233) e Memorial Descritivo, datado de 14-04-2011, assinado por Paulo de Oliveira Rez, CREA/SC 18.914-3, apresentados e arquivados neste cartório; o terreno do imóvel desta matrícula, passou a ter a seguinte descrição: **UM TERRENO** situado na Avenida Governador Irineu Bornhausen, Agrônomo, nesta Capital, RIF nº. 8105 0002401-26. **ÁREA DE MARINHA COM AGREGADO** com 6.517,61m² - Frente 84,08m, confrontando com o acesso existente a Av. Gov. Irineu Bornhausen. Lado Direito em 03 segmentos retos 20,47m, 18,94m e 44,41m, totalizando 83,82m, confrontando com a área da União. Lado Esquerdo em 03 segmentos retos 18,58m, 14,00m e 33,90m, totalizando 66,48m, confrontando com a Servidão Paulo Zimmer. Fundos em 03 segmentos retos 43,40m, 12,57m e 28,90m, totalizando 84,87m, confrontando com a área do Estado de Santa Catarina. Protocolo nº 89.169 de 27/09/2012, 85.862 de 21-06-2012, e 84.123 de 24-01-2012. Documentos nº Selo: Isentos. CNDI7854-UX59. O referido é verdade e dou fé. *Arlete Lohm - Escrevente* SPH

EM BRANCO

EM BRANCO

Páginas 2/3



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 5º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1orl.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art 41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 10.640.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass. _____

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

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



Páginas 3/3



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoé Lacerda Westrupp
Av. Prof Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC
Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs
E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, acha-se livre de ônus reais e ou constrições Judiciais. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

A presente certidão tem validade por 30 dias, a contar da data de sua expedição.
Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:
01 Ato Retificador - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOIS - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Prof Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro
- Florianópolis-SC

Telefone: (48) 32074021 / 32074023 - Expediente das 09:00 às 18:00hs

E-mail: contato@1ori.com.br

Pedido nº 135.551 B.P

CERTIDÃO REIPERSECUTÓRIA

CERTIFICO que o imóvel da matrícula 10.640, não consta registro de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

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

Florianópolis-SC, 24 de fevereiro de 2021.

Ass: _____

Emolumentos:

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

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel

Número do RIP: 8105 0002401-26
Regime de utilização: Aforamento

Endereço do Imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 88025-000
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:35:19

Código de controle da certidão: 86C5.2CA2.9E60.2C86

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://a-spu.planejamento.gov.br>.

atendimentovirtual2.spu.planejamento.gov.br/Emissao/Certidao/Cert_Beta.asp

1/1



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 8105 0002401-26
Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 82.951.310/0006-60
Responsável Atual: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Endereço do imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N
ACESSO
Bairro: CENTRO CEP: 88025-000
Cidade: FLORIANÓPOLIS UF: SC

Características técnicas do imóvel

Natureza: Urbano	Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO
Fração Ideal: 1,0000000	Área Total do Terreno: 6.517,61 m2
Área Total da União: 6.517,61 m2	

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:37:15

Código de controle da certidão: 8B6F.AC84.5F31.AA6B

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

24/02/2021

Certidão de Inteiro Teor do imóvel - 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 8105 0002401-26

Regime de utilização: Aforamento

CPF/CNPJ: 02.961.310/0006-60

Responsável Atual: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Endereço do imóvel: AV GOV. IRINEU BORNHAUSEN, S/N

ACESSO

Bairro: CENTRO CEP: 88025-000

Cidade: FLORIANÓPOLIS, SC

Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total da União: 6.517,61 m²

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Área Total do Terreno: 6.517,61 m²

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA como forro do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado existe débito em processo de inscrição na Dívida Ativa da União.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:38:36

Código de controle da certidão: 5454.E90F.68FE.0F75

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br/>

atendimentovirtual2.spu.planejamento.gov.br/Emissao/Certidao/Cert_InteiroTeorImpr.asp

1/1



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel

Número do RIP: 8105 0104905-69
Regime de utilização: Ocupação

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N
Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301
Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:28:40

Código de controle da certidão: 722C.3E79.C1A1.1C10

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.

atendimentovirtual2.spu.planejamento.gov.br/Emissao/Certidao/Cert_Belo.asp

1/1



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

24/02/2021

Certidão Impressão 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 8106 0104906-69

Regime de utilização: Ocupação

CPF/CNPJ: 83.720.144/0001-40

Responsável Atual: ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N

Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301

Cidade: FLORIANOPOLIS UF: SC

Características técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total da União: 9.759,06 m2

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Área Total do Terreno: 46.159,72 m2

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERC como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:31:46

Código de controle da certidão: C6A4.3E86.BC9B.D47A

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br>.

atendimentovirtual2.spu.planejamento.gov.br/Emissao/Certidao/Cert_Beta.asp

1/1



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

24/02/2021

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel - 24/02/2021



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 8105 0104908-69

Regime de utilização: Ocupação

CPF/CNPJ: 83.720.144/0001-40

Responsável Atual: ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERCIO

Endereço do imóvel: R RUI BARBOSA, S/N

Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025-301

Cidade: FLORIANÓPOLIS, SC

Características Técnicas do Imóvel

Natureza: Urbano

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total da União: 9.759,06 m2

Conceituação: MARINHA COM ACRESCIDO

Área Total do Terreno: 48.159,72 m2

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DE SANTA CATARINA SECRETARIA DA IND E DO COMERCIO como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas a ser apuradas,

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 24/02/2021 Hora da emissão: 10:33:45

Código de controle da certidão: 7C4F.AC0C.7F08.4BC2

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://e-spu.planejamento.gov.br/>

atendimento:atual2.spu.planejamento.gov.br/Emissoes/Certidao/Cert_InteiroTeorImp.asp

1/1



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO III – CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021;

Prefeitura Municipal de Florianópolis Secretaria Municipal da Fazenda Diretoria de Sistemas e Receitas e Tributos Municipais Gerência de Receitas e Tributos Municipais		
CERTIDÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E DA TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - TCRS - EXERCÍCIO DE 2021		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Inscrição Imobiliária: 45.86.030.0006.005-187		
Localização: RUA RUI BARBOSA, 713	Bairro: AGRONOMICA CEP: 88025301	
Complemento: ASSOC. MORAD. AGRON	Apartamento: Bloco:	
Lote:	Quadra:	
Edifício / Loteamento:		
SUJEITO PASSIVO		
Titular: ESTADO DE SANTA CATARINA	CPF/CNPJ: 82.951.229/0001-76	
INFORMAÇÕES TERRITORIAIS		
Área territorial total: 52677,33 m²	Área tributável: 165,76 m²	
Valor do m²: R\$ 4.658,93	Alíquota: 0,5 %	
Testada principal: 275,29	Profundidade: 197,96	
Testada 2: 197,99	Testada 3: 54,00	
Testada 4: 348,03	Topografia: PLANO	
Pedologia: FIRME	Situação na quadra: ESQUINAMAS UMA FRENTE	
Utilização: SERVIÇO PÚBLICO		
INFORMAÇÕES PREDIAIS		
Área Construída total: 10530,11 m²	Área Construída da Unidade: 115,09 m²	
Valor do m²: R\$ 727,87	Alíquota: 1,0 %	
Tipo da edificação: CASA	Estrutura: ALVENARIA/CONCRETO	
Ano estimado de construção: 2011	Locação: ISOLADA	
Cobertura: LAJE	Vedação: ALUMÍNIO	
Rev. Externo: REBOCO	Paralisa: ALVENARIA	
BASE DE CÁLCULO		
Valor Venal Territorial: R\$ 848.500,72	Valor Venal Predial: R\$ 56.049,32	
Valor Venal Total: R\$ 904.549,95		
MONTANTE DO TRIBUTOS DEVIDO		
IT: 0,00	IP: 0,00	IPTU: 0,00
TCRS: R\$ 1.800,91	Isento: IMUNE	Tipo de isenção: CONST.FEDERAL
1) A presente certidão apresenta os elementos utilizados na determinação de matéria tributável e no cálculo do montante do tributo devido quando do lançamento realizado do ofício no início do ano, sem considerar alterações cadastrais eventualmente ocorridas após o lançamento. 2) A presente certidão não substitui a notificação de lançamento contida no respectivo Edital de Lançamento publicado no Diário Oficial do Município e/ou enviado ao domicílio fiscal do contribuinte por meio do carnê do IPTU ou documento equivalente. 3) Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.		
Florianópolis, 16 de Fevereiro de 2021 Gerência de Receitas e Tributos Municipais		
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço http://www.profla.gov.br/validacao Informando o nº de documento 3541851 e código de segurança 08EEC52F		
Assinatura Digital: 08EEC52F753C05F98BC347927DD49C47827A428 Data: 16/02/2021 13:30:44 - Protocolo: 18769358 - Documento: 3541851 Documento autenticado digitalmente		
CEP 88010-530 - Fone (48) 3213-5517 Rua Adolpho Paiva, nº 107, 7º andar, Centro - Florianópolis/SC		



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV- CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS



Prefeitura Municipal de Florianópolis
 Secretaria Municipal da Fazenda
 Diretoria de Sistemas de Receitas e Tributos Municipais
 Gerência de Receitas e Tributos Municipais

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Inscrição Imobiliária:	45.85.020.0906.005-187	Data de inclusão no Cadastro:	11/08/2011
Situação:	ATIVA	Inscrição anterior:	45.86.009.1533.002-179
Localização:	RUA RUI BARBOSA, 713	Apartamento:	Bloco:
Complemento:	ASSOC. MORAD. AGRON.	Quadra:	
Lote:			
Edifício / Loteamento:			

SUJEITO PASSIVO	
Titular:	ESTADO DE SANTA CATARINA
CPF/CNPJ:	82.951.229/0001-75

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS	
Área territorial total:	52677,33 m² (Cinquenta e Dois Mil e Setecentos e Setenta e Sete metros quadrados e Trinta e Três Centímetros Quadrados)
Testada principal:	275,29 m
Testada 2:	
Testada 4:	
Pedologia:	FIRME
Utilização:	SERVIÇO PÚBLICO
Área tributável:	575,29 m² (Quinhentos e Setenta e Cinco metros quadrados e Nove Centímetros Quadrados)
Profundidade:	107,50 m
Topografia:	PLANO
Situação no quadro:	ESQUINA/MAIS UMA FRENTE

INFORMAÇÕES PREDIAIS	
Área construída total:	10530,11 m² (Dez Mil e Quinhentos e Trinta metros quadrados e Onze Centímetros Quadrados)
Tipo de edificação:	CASA
Ano estimado de construção:	2011
Cobertura:	LAJE
Rev. Externo:	REBOCO
Número de unidades no lote:	11
Área construída da unidade:	115,00 m² (Cento e Quinze metros quadrados)
Estrutura:	ALVENARIA/CONCRETO
Locação:	ISOLADA
Vedação:	ALUMÍNIO
Parades:	ALVENARIA

1. Nos termos dos artigos 210 e seguintes da Lei Complementar n.º 007, de 1997, compete ao proprietário ou possuidor promover a inscrição e a atualização das informações cadastrais relativas às propriedades prediais e territoriais urbanas situadas neste Município, ficando a Prefeitura Municipal de Florianópolis isenta de qualquer responsabilidade na hipótese de divergências entre a realidade física ou jurídica do imóvel e a sua respectiva situação cadastral;
2. Nos termos do art. 5º do Decreto Municipal n.º 156, de 2007, que regulamenta o Cadastro Imobiliário, a inscrição imobiliária não importa em presunção por parte do Município, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel;
3. O Cadastro Imobiliário mantido pela Secretaria Municipal da Fazenda possui natureza estritamente fiscal, de modo que a existência de inscrição do imóvel não importa em presunção da regularidade do mesmo no âmbito urbanístico, ambiental ou de qualquer outra natureza;
4. A presente certidão não serve para fins de averbação da área construída, sendo que para tal finalidade é necessário a certidão do Habite-se;
5. Qualquer rasura ou emenda invalida este documento.

Florianópolis, 18 de Fevereiro de 2021
 Gerência de Receitas e Tributos Municipais

A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço <http://www.pdf.br.gov.br/validacao> informando o nº do documento 3541580 e código de segurança E59E1B48

Assinatura Digital: E59E1B487580C8565080347181F5B68311A298ACA
 Data: 18/02/2021 11:10:46 - Protocolo: 16759874 - Documento: 3541580
 Documento autenticado digitalmente



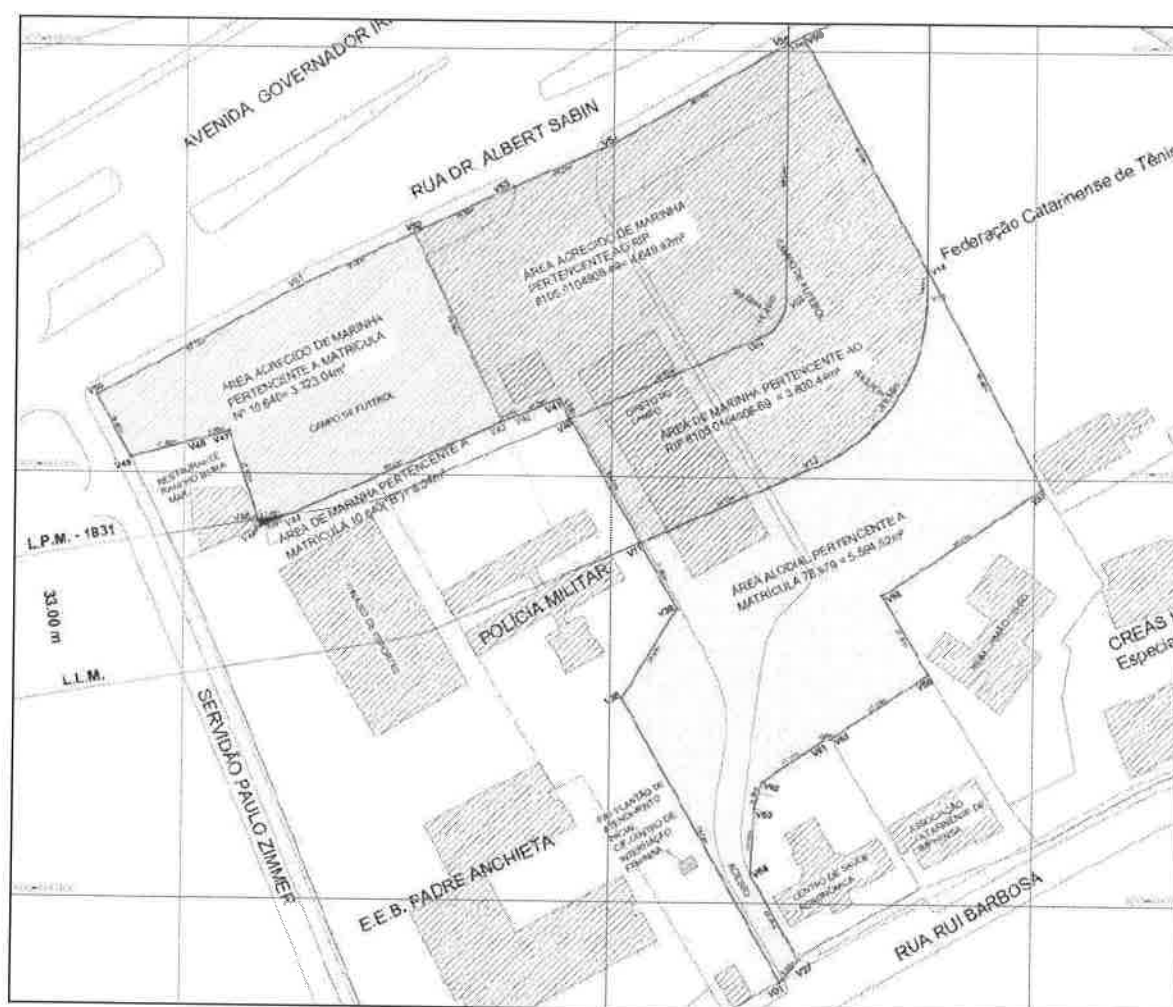
CEP 68010-530 - Fone (48) 3213-5517
 Rua Aracypista Paiva, nº 107, 7º andar, Centro - Florianópolis/SC



Diretoria de Gestão Patrimonial
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

ANEXO V- ESPELHO DO GEORREFERENCIAMENTO:



*Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 41-59*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO VI – PESQUISA DE TERRENOS DE REFERÊNCIA;

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Sector Urbano	Distancia ao polo valorizante	Área total	Valor total	Valor unitario
R. Esteves Júnior, 79 12 pavimentos ARM 12,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-856m2-RS12000000/id-1298744/?gal=1	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	3,00	12,00	856,00	12.000.000,00	14 018,69
Rua Professor Lauro Caldeira de Andrada 08 pavimentos(??) AMC-8,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-2750m2-RS15000000/id-2271092/	Trindade	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	8,00	2.750,00	15.000.000,00	5 454,54
Rua Germano Wendhausen, 44 ARM 12,50 (10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-530m2-RS53000000/id-1126683/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	530,00	5 300.000,00	10 000,00
Rua Jairo Callado, 180 ARM 6,5 (5+1)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-751m2-RS85000000/id-2773257/	Centro	Supervisão Imóveis	3224 3466	2,00	6,00	751,00	8.500.000,00	11 318,00
Rua Edison Areias, 144 AMC 8,50 6 pavimentos (6+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-2750m2-RS21200000/id-2829158/	Trindade	FRM imóveis	3282 1729	2,00	8,00	2.750,00	21.200.000,00	7 709,09
Rua Lacerda Coutinho, 133 ARM-12,50 (10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-267m2-RS28000000/id-1042784/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	267,00	2.800.000,00	10 486,89
Rua Trajano Margarida, 219 ARM-5,50 - 05 pavimentos ???	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-trindade-480m2-RS19080000/id-1042371/	Trindade	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	1,00	5,00	480,00	1.908.000,00	3 975,00
Rua Gal. Bittencourt, 514 AMC-12,50(*2)	https://www.imobiliariainvista.com.br/imovel/terreno-comercial/TE0603-INA	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	1,00	10,00	415,00	1.800.000,00	4 337,34
Rua Cruz e Souza(casa edificada) 05 pavimentos ARM-6,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-sc-florianopolis-centro-732m2-RS50000000/id-3624950/	Centro	Gralha Imóveis	3028-8383	2,00	5,00	600,00	5.000.000,00	8 333,33
Alameda Governador Heriberto Hulse - ARM 12,50 10 pav.(10+2)	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-centro-409m2-RS39500000/id-2794217/	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	2,00	12,00	409,00	3.950.000,00	9 657,70
R. São Luiz Gonzaga ARM 14 11 pavimentos (11+3)	http://www.casadelmar.com.br/imovel/262026/terreno-venda-florianopolis-sc-agronomica	Agrônomic a	Casa del Mar Imob.	98423-7795	1,00	11,00	654,83	2.300.000,00	3 512,36

Lauda de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro de 2021 - 42-59



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Rua Fernando Machado AMC 12 10 pavimentos 10+2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-florianopolis-sc-1051m2-id-2475497795/	Centro	San Carlos Im.	99972 0440	2,00	12,00	1.051,00	10.500.000,00	9.990,48
Rua Presidente Coutinho AMC 16,5 12 pavim. 12+ 4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-florianopolis-sc-1260m2-id-2475497012/	Centro	San Carlos Im.	99972 0440	3,00	16,00	1.260,00	17.500.000,00	13.888,88
Rua Angelo Laporta ARM 6,5 5 pavimentos (+1)	https://www.imoveis-sc.com.br/florianopolis/compra/terreno/centro/terreno-florianopolis-centro-532147.html	Centro	IMOBILIÁRIA INVISTA	3222 3222	1,00	5,00	637,00	3.000.000,00	4.709,57
Rua Cte constantino Spyrides AMC 16,50 12+4	Habibs Restaurante (WOA)	Beira Mar	Eng. Amílcar	98824 5858	3,00	16,00	1.800,00	23.200.000,00	12.800,00
rua Almirante Lamego 2 Pavimentos	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-interfone-centro-florianopolis-sc-1175m2-id-2483611313/	Centro	Dubai Imóveis	99820 7001	1,00	2,00	1.175,99	3.000.000,00	2.551,04



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO VII – CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO PMF;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
 SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
 Diretoria de Arquitetura e Urbanismo - Gerência de Normas Urbanísticas

Nº PROCESSO
 018918/2021

CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO

Interpretar: ESTADO DE SANTA CATARINA SEC DA ADMINISTRAÇÃO
 Inscrição Imobiliária: 45.66.070.0906.009.417
 Local do Imóvel: RUA RUI BARBOSA - AGRONÔMICA
 Distrito Administrativo: SEDE INSULAR
 UEP: AGRONÔMICA

1 - Lei Plano Diretor JPE: 482/2014

2 - Zoneamento:

Urb	Zoneamento	Área Mínima de Lote	Tempo Mínimo de Lote	RF Mínima de Parcelas	Coefficiente de aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Impermeabilização Máxima (%)	Altura Máxima de Fachada e/ou Construção
1847/2014	ACI	-	-	-	-	-	-	-

Obs: Princípio dependente de parecer do SUP.

3 - Sistema Viário:

C-010(1) - Rua Rui Barbosa (101511) (Oficial - Lei nº RJLL)

Alinhamento da Edificação: 11,50 m do eixo da via

Alinhamento de muro: 7,50 m do eixo da via

Largura Passeio: 3,00

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

LOCAL - BV PAÇO Zimmer (101970) (Oficial - Lei nº 8577/2011)

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

LOCAL - Rua Dr. Albert Sabin (571693) (Oficial - Lei nº 5832/2001)

Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art. 74 a 77) salvo disposição contrária

Código Via	Largura de Cabe de Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo de Via	Afastamento Muro a partir do Eixo de Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(11,50 m a 10,00 m)	11,00	7,00	3,00
Local B	(9,50 m a 9,00 m)	10,00	6,00	2,00
Local C	(8,50 m a 8,00 m)	9,00	6,00	2,00
Local D	(7,50 m a 7,00 m)	8,00	6,00	2,00
Local E	(6,50 m a 6,00 m)	7,00	5,00	2,00
Local F	(5,50 m a 5,00 m)	6,00	5,00	2,00
Local G	(4,50 m a 4,00 m)	5,00	5,00	2,00
Local H	(3,50 m)	4,00	4,00	2,00

As edificações do município deverão respeitar um afastamento frontal mínimo de quatro metros em relação ao muro, com exceção de áreas localizadas em Vias Locais A, C, D, E, F, G e H (Decreto N. 12.823 de 08/04/2014). Para a identificação dos afastamentos obrigatórios e a largura mínima do passeio, deverá ser observado a tabela acima e classificado o via conforme a sua largura média existente.

Obs: Cabe de via e medida em seção transversal, incluindo as partes de alinhamento, os contornos centrais, os passeios e as ciclovias.

4 - Parecer Final:

Uso Solicitado	Zoneamento	Adequação de Uso
Habitat	ACI	Proibido o que requer outro zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar	ACI	Proibido o que requer outro zoneamento
Comércio varejista de roupas e artigos de viagem	ACI	Proibido o que requer outro zoneamento

Obs:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por AUREO GUILHERME BORGES.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Arquitetura e Urbanismo - Gerência de Normas Urbanísticas

Nº PROCESSO
018918/2021

CONDICIONANTES:

1 - Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, entre outras limitações a

zonas de preservação:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, exceto as afluentes, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

ii) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

ii) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água (de superfície ou subterrâneos), que não se enquadram na situação topográfica, no mínimo de 50 (cinquenta) metros;

IV - as encostas, ou partes destas, com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

V - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VI - as manguezais, em toda a sua extensão;

VII - os topos de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25º, as áreas delimitadas a partir da

curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado

por pontos de controle d'água adjacentes ou, nos níveis delimitados, pela cota do ponto de vista mais próximo à elevação;

2 - Quando houver exigência específica em relação ao entorno de áreas, seguir-se-á a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no âmbito

territorial, deverá ser avaliado em processos específicos de autorização de construção a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

4 - Voto nº 172, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);

5 - Em imóvel que apresente a existência de Sítio Arqueológico (qualquer achado de material arqueológico), o IPHAN deve ser imediatamente comunicado; e

6 - Quando houver necessidade de corte ou transplante de árvores, seguir-se-á a legislação específica da FLORIPA, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 098/1995. A Lei

Federal nº 12.127/2006 e o Decreto Federal nº 6.662/2006 determinam as situações, condições e etapas sucessórias em que o processo, no âmbito

territorial, deverá ser avaliado em processos específicos de autorização de construção a ser submetido junto ao órgão ambiental competente;

7 - Havendo a necessidade de licenciamento em Terras de Marinha e Acrescidos de Marinha, no âmbito do Município de Florianópolis, vide Decreto nº 18.744/2014, devendo ser

observadas as normas que vão do Art. 119 ao Art. 124, da Lei 482/2014. E conforme Ofício nº 381/2018/SPU-SC/MP, em que a União somente poderá ser

autorizada a construção após Certificado de Outorga do SPU-SC ao ocupante do imóvel;

8 - Quando houver a necessidade de licenciamento em Terras de Marinha e Acrescidos de Marinha, no âmbito do Município de Florianópolis, vide Decreto nº 18.744/2014, devendo ser

observadas as normas que vão do Art. 119 ao Art. 124, da Lei 482/2014. E conforme Ofício nº 381/2018/SPU-SC/MP, em que a União somente poderá ser

autorizada a construção após Certificado de Outorga do SPU-SC ao ocupante do imóvel;

9 - Quando houver a necessidade de licenciamento em Terras de Marinha e Acrescidos de Marinha, no âmbito do Município de Florianópolis, vide Decreto nº 18.744/2014, devendo ser

observadas as normas que vão do Art. 119 ao Art. 124, da Lei 482/2014. E conforme Ofício nº 381/2018/SPU-SC/MP, em que a União somente poderá ser

autorizada a construção após Certificado de Outorga do SPU-SC ao ocupante do imóvel;

10 - Quando houver a necessidade de licenciamento em Terras de Marinha e Acrescidos de Marinha, no âmbito do Município de Florianópolis, vide Decreto nº 18.744/2014, devendo ser

observadas as normas que vão do Art. 119 ao Art. 124, da Lei 482/2014. E conforme Ofício nº 381/2018/SPU-SC/MP, em que a União somente poderá ser

autorizada a construção após Certificado de Outorga do SPU-SC ao ocupante do imóvel;

11 - Para construções incluídas no Art. 1º, parágrafo VIII da Lei 482/2014, o memorial descritivo de inserção do edifício é obrigatório;

12 - Este Contrato de Viabilidade foi gerado eletronicamente com base nas informações contidas no cadastro de Imóveis do IPF, no Gerenciamento de PMF e

na vinculação à inscrição imobiliária do imóvel;

13 - A Consultoria de Viabilidade é o documento pelo qual a Prefeitura propõe a possibilidade de construção, aproveitamento ou uso do solo, sem caráter

conclusivo e sem geração de direito, remetendo sempre o interessado à Autorização de Projeto, para, só então, converter-se em proposta à municipalidade. Para a

intervenção no imóvel, deverá-se atender, dentre outros, aos requisitos dispostos no Art. 17 da Lei Complementar Municipal 63/2000.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por AUREO GUILHERME BORGES.



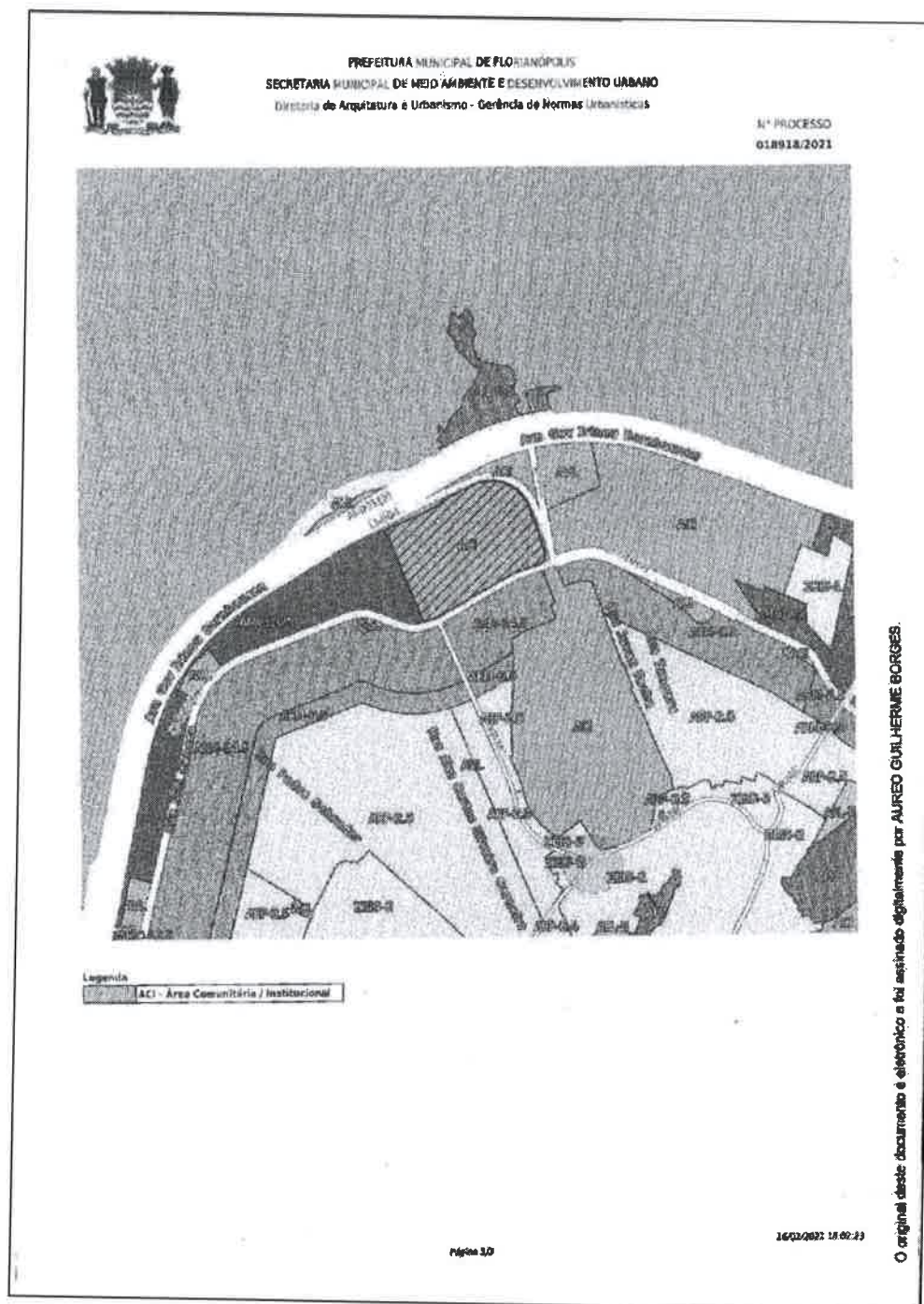
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO VIII – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32);

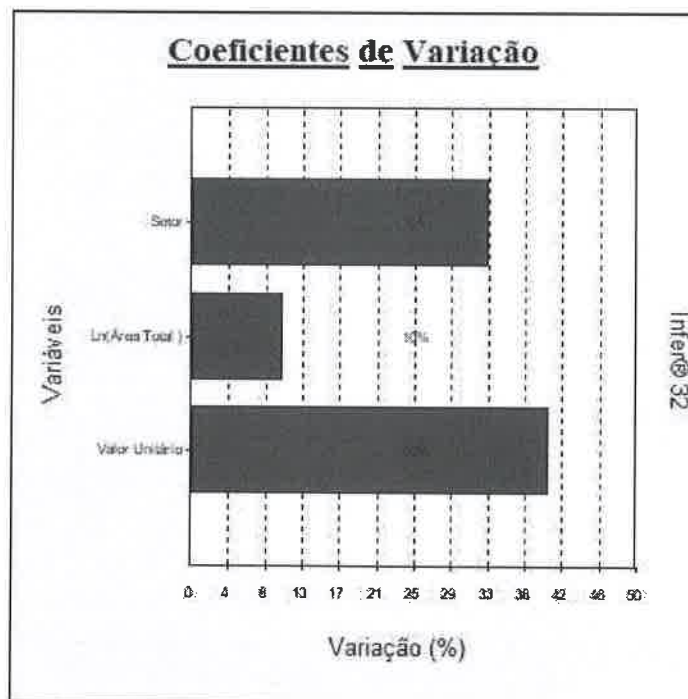
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 13
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 10
 Desvio padrão da regressão : 1115,8309

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário	8696,50	3492,1618	40,16%
Ln(Área Total)	6,6688	0,6828	10,24%
Setor	1,92	0,6405	33,31%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário	8696,50	3492,1618	3512,36	14018,69	10506,33	40,1559

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).

Fevereiro de 2021 - 47-59



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

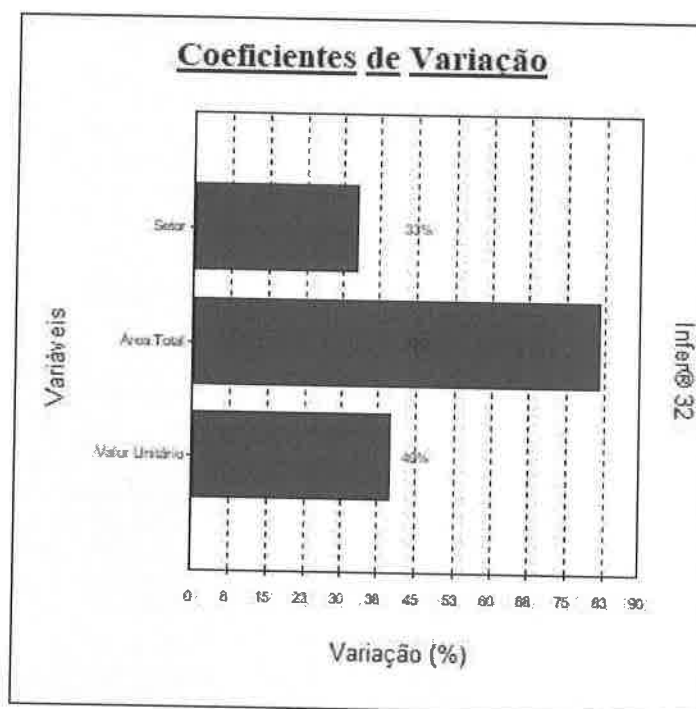
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Área Total	999,68	819,8942	267,00	2750,00	2483,00	82,0157
Sector	1,9230	0,6405	1,0000	3,0000	2,0000	33,3066

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos

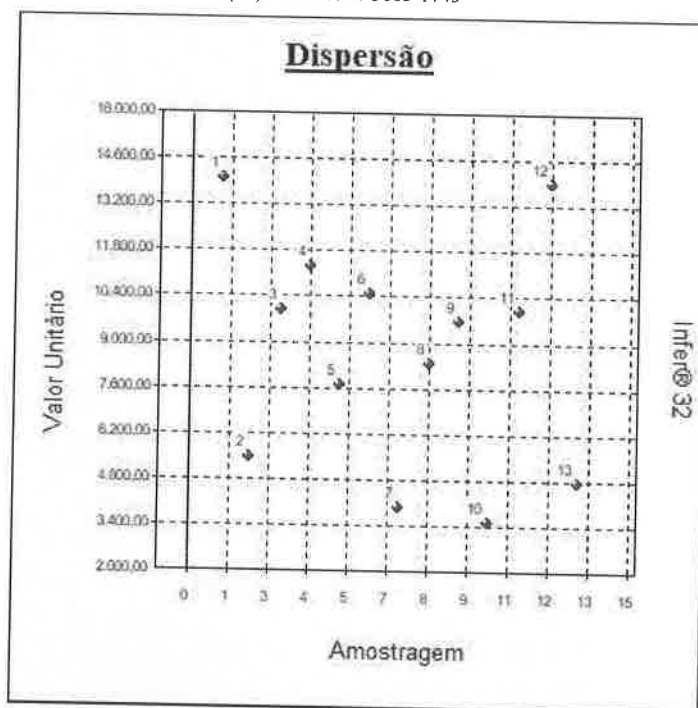


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

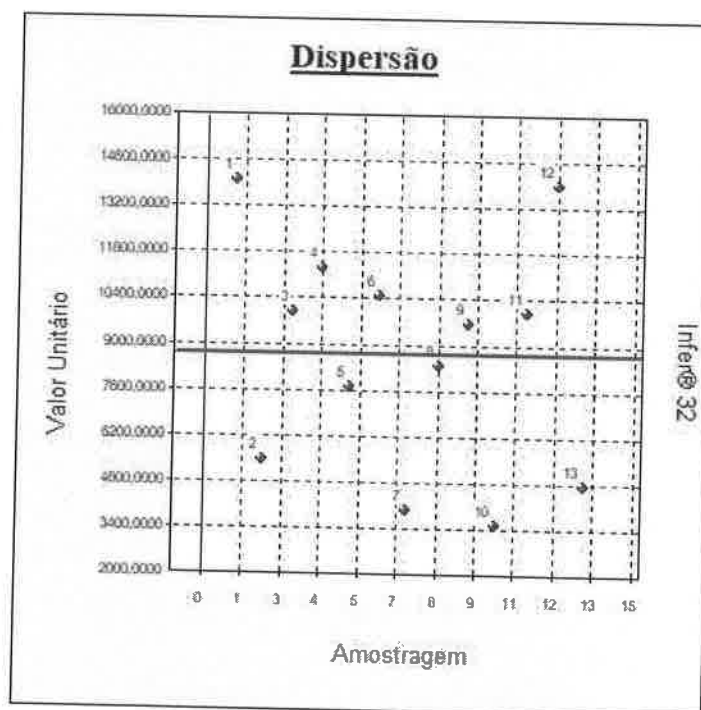
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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



Dispersão em Torno da Média





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	14.018,69	14.402,84	384,15	2,7402 %
2	5.454,54	7.139,17	1.684,63	30,8849 %
3	10.000,00	9.738,59	-261,41	-2,6141 %
4	11.318,00	9.188,34	-2.129,66	-18,8166 %
5	7.709,09	7.139,17	-569,92	-7,3929 %
6	10.486,89	10.821,04	334,15	3,1864 %
7	3.975,00	4.473,93	498,93	12,5518 %
8	8.333,33	9.542,74	1.209,41	14,5129 %
9	9.657,70	10.147,75	490,05	5,0742 %
10	3.512,36	3.983,58	471,22	13,4161 %
11	9.990,48	8.657,73	-1.332,75	-13,3402 %
12	13.888,88	13.792,49	-96,39	-0,6940 %
13	4.709,57	4.027,17	-682,40	-14,4897 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



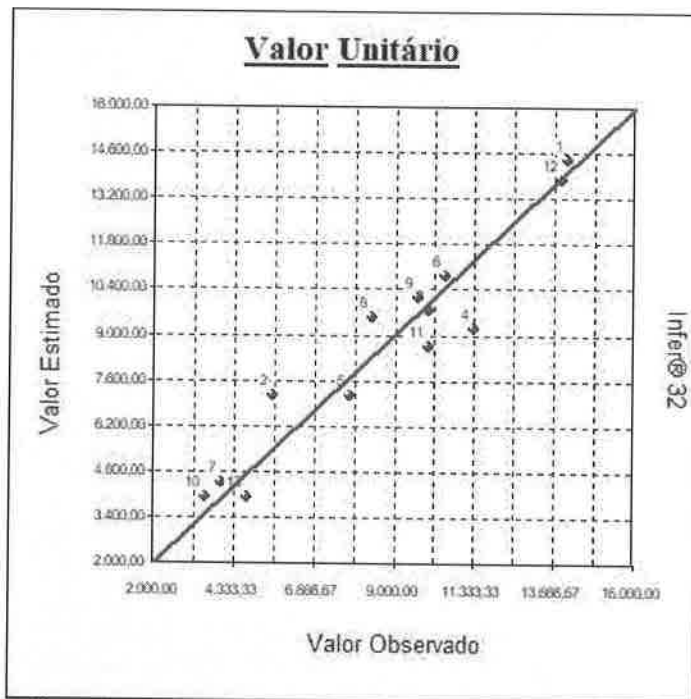
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Modelo da Regressão

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = -1578,7765	490,7070	-2252,1167	-905,4363
Setor	b2 = 5421,0996	523,1171	4703,2867	6138,9124

Correlação do Modelo

*Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro de 2021 - 51-59*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Coeficiente de correlação (r) : 0,9565
 Valor t calculado : 10,37
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9149
 Coeficiente r² ajustado : 0,8979

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	1,1305x10 ⁵	1,1295x10 ⁹	7,5293x10 ⁵	2,4181x10 ⁵
Área Total	86,6944	7,5293x10 ⁵	583,7432	168,1651
Setor	25,0000	2,4181x10 ⁵	168,1651	53,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3389x10 ⁸	2	6,6945x10 ⁷	53,77
Residual	1,2450x10 ⁷	10	1,2450x10 ⁶	
Total	1,4634x10 ⁸	12	1,2195x10 ⁷	

F Calculado : 53,77
 F Tabelado : 5,934 (para o nível de significância de 2,000 %)

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

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	1,0000	-0,0349	0,9093
Área Total	-0,0349	1,0000	0,2753
Setor	0,9093	0,2753	1,0000

Teste t das Correlações Parciais



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área Total	Setor
Valor Unitário	∞	-0,1105	6,910
Área Total	-0,1105	∞	0,906
Setor	6,910	0,906	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3722

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	-3,347	0,7%	Sim
Setor	b2	10,78	$8,0 \times 10^{-5}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,8791

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	-3,217	0,5%
Setor	b2	10,36	$5,7 \times 10^{-6}\%$

Histograma

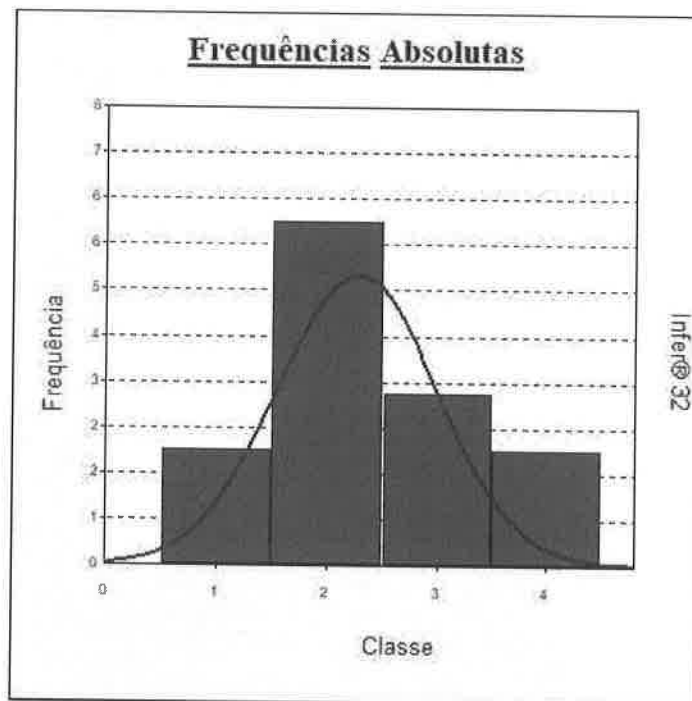


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

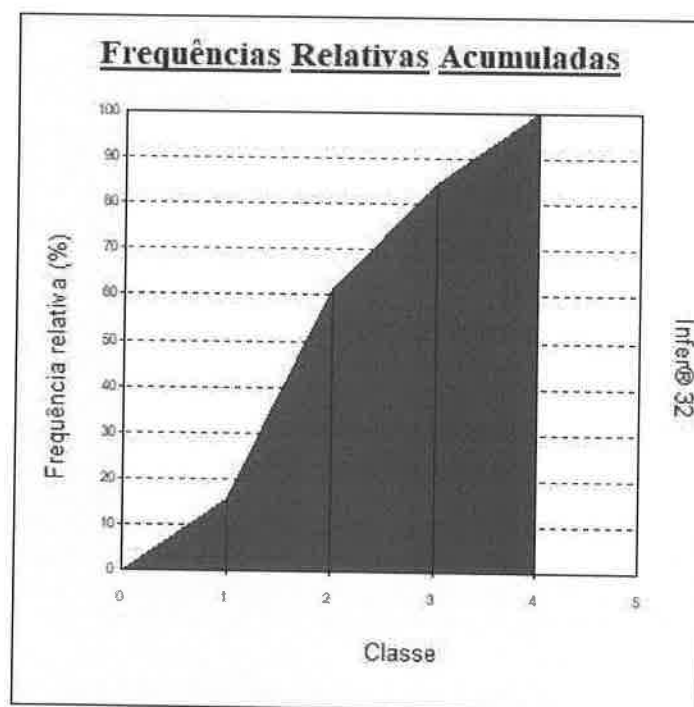
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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



Ogiva de Frequências





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

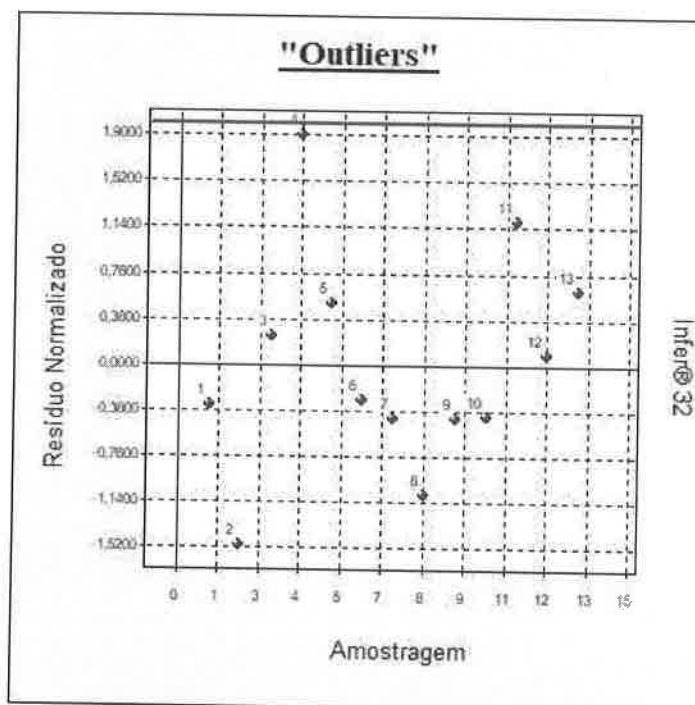
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 12,55 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
--------	----------------------	---------	--------

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
Fevereiro de 2021 - 55-59





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

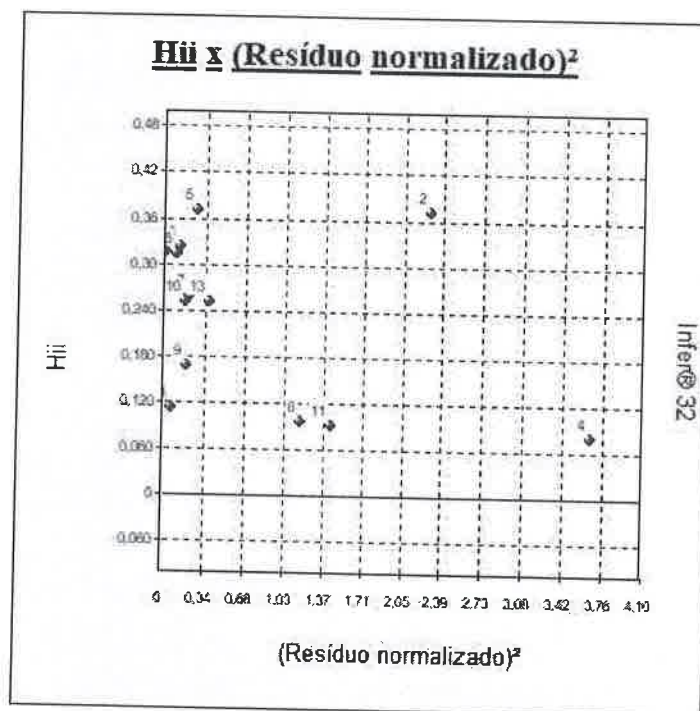
(48) 3665-1751 / 3665-1743

1	0,0278	0,3229	Sim
2	0,7072	0,3697	Sim
3	$2,5983 \times 10^{-3}$	0,1119	Sim
4	0,1132	0,0790	Sim
5	0,0809	0,3697	Sim
6	0,0199	0,3138	Sim
7	0,0315	0,2597	Sim
8	0,0453	0,0948	Sim
9	0,0154	0,1669	Sim
10	0,0266	0,2514	Sim
11	0,0529	0,0918	Sim
12	$1,6913 \times 10^{-3}$	0,3170	Sim
13	0,0556	0,2506	Sim

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

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).
 Fevereiro de 2021 - 56-59





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,31 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total	267,00	2.750,00	5.500,00
Setor	Ruim	Boa	Boa

Uma das características do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total = 5.500,00
- Setor = Boa

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Valor Total = ???
- Distância ao Polo = 16

Estima-se Valor Unitário do Terreno =
 11.465,94

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = 8799,9 - 1578,8 \times \ln([\text{Área Total}]) + 5421,1 \times [\text{Setor}]$$

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Mínimo : 10.075,38

Máximo : 12.856,51

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para um Área de 5633,57, teremos :

Valor de Mercado obtido = 64.594.192,31

Valor de Mercado mínimo = 56.760.346,29

Valor de Mercado máximo = 72.428.038,34

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Total	267,00	2.750,00	5.500,00	100% (ref. max.)	Aprovada
Setor	Ruim	Boa	Boa	Dentro do intervalo	Aprovada

** Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
 Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.*

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Total	16.242,14	12.560,27	11.465,94	8,7% (ref. min.)
Setor	623,74	11.465,94	11.465,94	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Total	Aprovada
Setor	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Laudo de Avaliação Área de Marinha e seus Acrescidos – Beira Mar Norte – Florianópolis (SC).

Fevereiro de 2021 - 58-59



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Intervalo de confiança de 80,0 %.

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total	10.157,17	12.774,71	2.617,54	22,83
Setor	10.692,91	12.238,97	1.546,06	13,48
E(Valor Unitário)	9.397,61	13.534,28	4.136,67	36,08
Valor Estimado	10.075,38	12.856,51	2.781,13	24,26

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