



OFÍCIO Nº 68/2025/SEA/DGPA

Florianópolis, data da assinatura digital

Referência: Processos SCC
12392/2025 e SCC 00011802/2025

Excelentíssimo Senhor Deputado,

Trata-se de pedido de informações PIC/216/2025, bem como do OFÍCIO Nº 1842398/2025/GAB-DEP-MARQUITO, ambos de proposição do Deputado Marcos José de Abreu, o qual solicita informações acerca do processo de alienação de imóveis públicos do Estado: Leilão Público n.º 372/2025 e Leilão Público n.º 983/2025.

Sobre os questionamentos, a Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA/SEA) vem esclarecer:

1. Sobre os Motivos do Adiamento e a Abertura Urgente do Leilão 983/2025:

1.1. Na resposta ao Protocolo/Processo nº 3564/2025, o Poder Executivo informou a suspensão do Leilão Público 372/2025 para revisão de cláusulas editalícias. Contudo, constatamos a abertura do Leilão 983/2025 (Pimentel Leilões), com recebimento de propostas a partir de 29/07/2025 e leilão efetivo previsto para 21/08/2025, o qual inclui imóveis anteriormente vinculados ao Edital 372/2025, como a Escola Lauro Müller e o imóvel de Laguna. Diante disso, solicitamos:

1.1.1. Qual a relação formal e jurídica entre o Edital de Licitação nº 372/2025 (anteriormente suspenso e referenciado na Minuta de Compra e Venda – Anexo III do Leilão 983 [anexo-iii-minuta-compra-e-venda-parcelada-6887e4f9d292a]) e o Leilão 983/2025 da Pimentel Leilões? Trata-se do mesmo processo com nova numeração, um novo processo, ou um desdobramento?

Conforme publicado em 13/06/2025, Edição: 22533, Matéria nº: 1088943 do Diário Oficial de Santa Catarina, constante também no Processo SEA 5386/2025, o Leilão Público 372/2025 foi temporariamente suspenso, com a justificativa da *“necessidade de revisão e adequação de cláusulas editalícias e inclusão de novos ativos que serão ofertados no certame”*.



Após revisão do edital, bem como a inclusão do imóvel SIPAC nº 1013, o Edital de Leilão nº 372/2025 foi republicado, conforme Diário Oficial de Santa Catarina publicado em: 28/07/2025, Edição 22563, Matéria nº: 1100340.

Portanto, de acordo com o processo SGP-e, Processo SEA 5386/2025, e publicações existentes no Diário Oficial de Santa Catarina, o Edital de Leilão nº 372/2025 é o único edital de leilão de bens imóveis estaduais, ativo na presente data.

Não se observa, portanto, menção oficial a um possível "Edital de Leilão nº 983/2025". Acredita-se, *s.m.j.*, que o número possa ter sido obtido através da descrição do link do portal da leiloeira: "<https://www.pimentelleiloes.com.br/leilao/983/lotas>" (grifo nosso). Contudo, tal informação não reflete a existência de um segundo edital diverso do Edital de Leilão nº 372/2025.

1.1.2. Considerando a extrema urgência do início do recebimento de propostas (29/07/2025), qual a data e o veículo de comunicação (Diário Oficial do Estado ou outro meio legal) da publicação oficial do Edital completo e final do Leilão 983/2025? Solicitamos o acesso integral a esta publicação, bem como aos documentos que comprovem a publicidade legal do certame.

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto "Edital de Leilão nº 983/2025".

Por sua vez, considerando o Edital de Leilão nº 372/2025, sua reabertura foi veiculada nos seguintes meios, os quais podem ser aferidos no Processo SEA 5386/2025:

1. Diário Oficial do Estado, data de 28/07/2025, Edição 22563, Matéria nº: 1100340;
2. No site do leiloeiro credenciado para conduzir o certame, pelo website "<https://www.pimentelleiloes.com.br/leilao/983/lotas>";
3. Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP), na data de 28/07/2025;
4. Via publicação legal em jornal de circulação regional, que no caso da republicação do Edital de Leilão nº 372/2025, ocorreu no Jornal Correio de Santa Catarina (São José, edição 30 de julho de 2025).
5. No portal da Secretaria de Estado da Administração, através do link: "<https://www.sea.sc.gov.br/blog/governo-de-santa-catarina-promove-leilao-de-imoveis-e-espera-arrecadar-mais-de-r-40-milhoes/>".

1.1.3. Quais foram todos os motivos que levaram ao adiamento/suspensão do Leilão Público 372/2025, para além da "revisão de cláusulas editalícias"? Qual o conteúdo



específico dessas revisões e o que elas visam aprimorar ou corrigir, especialmente em relação à proteção de bens culturais e à conformidade com as legislações vigentes?

Em resposta aos questionamentos sobre os motivos da suspensão e as alterações implementadas no Leilão Público n.º 372/2025, informa-se que o adiamento permitiu uma revisão criteriosa do certame, resultando em aprimoramentos técnicos, jurídicos e de transparência, conforme detalhado a seguir.

A principal alteração objetiva foi a inclusão de um novo ativo ao rol de bens, cumprindo um dos propósitos da suspensão. Trata-se do imóvel cadastrado sob o SIGEP 1013: uma sala comercial com área total de 340,7387 m², localizada no Edifício Berenhauer, matriculada sob o n.º 97.342 no 1º Registro de Imóveis da Capital e avaliada em R\$ 1.135.000,00. Tal inclusão demandou a consequente atualização do Anexo I do edital, com toda a documentação pertinente ao bem. Em decorrência dessa e de outras revisões, foi estabelecido um novo cronograma para garantir a publicidade legal e assegurar tempo hábil para a análise dos interessados, em conformidade com os princípios da razoabilidade e da ampla competitividade.

Adicionalmente, foram realizadas revisões substanciais nas cláusulas editalícias para conferir maior precisão e segurança jurídica ao processo. O critério de julgamento (itens 6.3 e 6.4) foi tecnicamente aprimorado, explicitando que a arrematação se dará pelo "maior valor bruto", independentemente da modalidade de pagamento (à vista/parcelado) ou forma de participação (presencial/remoto). Esta medida blinda o critério contra contestações e consagra o princípio do julgamento objetivo, alinhado aos preceitos da Lei n.º 14.133/2021. No mesmo sentido, o item 8.5, referente à formalização da transferência, foi detalhado para prever os distintos instrumentos jurídicos aplicáveis – como a "escritura definitiva de compra e venda" e o "instrumento de cessão de direitos possessórios" –, adequando o edital à realidade fática de cada imóvel e prevenindo litígios futuros.

Por fim, as adequações estenderam-se aos documentos acessórios ao edital. Como desdobramento lógico, os Anexos II e III (minutas de escrituras) foram integralmente reescritos, incluindo modelos específicos para a cessão de posse. Procedeu-se também ao saneamento de informações nos laudos de avaliação, com a atualização de dados cadastrais e a inserção de documentos técnicos, como assinaturas e a inclusão das Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) referentes à elaboração dos laudos. Tais medidas, embora de natureza informativa, reforçam a transparência, a confiabilidade e a robustez técnica dos documentos que fundamentam o certame.

Quanto às características de proteção de bens culturais e à conformidade com as legislações vigentes, conforme já havia se registrado na resposta do item 2.2 do PIC/154/2025, de acordo com o Decreto n.º 1.640, de 26 de junho de 2018, todo imóvel a ser alienado passa por



uma criteriosa avaliação, de antemão à abertura do edital, a qual é regida pela Instrução Normativa - IN 18 e pela NBR 14.653-2. As avaliações de imóveis são realizadas por profissional habilitado da área da engenharia, o qual aponta no laudo de avaliação, todas as características constantes a respeito do tombamento, do valor histórico e cultural do bem, visto que tais características influenciam diretamente na formação do valor.

2. Sobre a Escola de Educação Básica Lauro Müller e a Preservação do Patrimônio Material e Imaterial:

[...]

2.1.1. Quais foram os fundamentos técnicos e jurídicos para que o Poder Executivo Estadual não providenciasse o tombamento ou outra forma de proteção em âmbito estadual para a Escola Lauro Müller, mesmo diante de seu reconhecido valor cultural e da expressa competência da Fundação Catarinense de Cultura (FCC) e do Governador para tal ação, conforme o Art. 180 da CESC?

O referido imóvel já possui, no tocante à proteção cultural, tombamento em nível municipal, de acordo com a Portaria IPUF nº 003/SMDU/P/2012, que declara o referido bem como de interesse de preservação cultural do Município de Florianópolis, sendo inclusive, inscrito no Livro Tombo, conforme determina a Lei 1202/1974 (fls. 10 e 11). A Lei mencionada, traz ainda, o seguinte instrumento:

Art. 18: Os bens tombados não poderão ser, em nenhuma hipótese, destruídos, demolidos ou mutilados ou restaurados, sem a prévia autorização especial do SPHAN, sob pena de embargo e multa de 100% (cem por cento) do dano causado, além das cominações previstas no artigo 23.

Ressalta-se que o objetivo da legislação de patrimônio não é a sobreposição de atos de tombamento, mas a garantia de uma tutela jurídica efetiva sobre o bem.

A legislação de proteção (Decreto-Lei nº 25/1937 em âmbito federal e as leis municipais correspondentes) impõe restrições severas ao direito de propriedade do bem tombado. Como citado na resposta original, a Lei Municipal nº 1.202/1974 proíbe a destruição, demolição ou mutilação do bem sem prévia autorização.

Uma vez que o tombamento municipal já impõe ao proprietário (seja ele público ou privado) o dever de conservação e as restrições de uso, a proteção essencial ao bem já está juridicamente consolidada. Um tombamento estadual, na prática, replicaria em grande parte as mesmas restrições, sem adicionar, necessariamente, uma camada de proteção substancialmente maior.



Portanto, a proteção existente é suficiente e eficaz, tornando a atuação estadual redundante sob a ótica da efetividade

2.1.2. Houve a elaboração de qualquer análise ou parecer técnico interno, por parte de órgãos estaduais competentes (como a FCC), que recomendasse ou desaconselhasse o tombamento estadual da edificação da Escola Lauro Müller, em cumprimento aos deveres previstos nos Artigos 179, 180 e 182 da CESC? Em caso afirmativo, solicitamos o acesso integral a tais documentos.

Não houve pareceres da FCC a respeito do tombamento do imóvel. Conforme já elencado anteriormente através do PIC/154/2025, item 2.3, complementa-se:

“Neste caso, inexistente regramento posto que expresse a obrigatoriedade de colher parecer da Fundação Catarinense de Cultura (FCC) e Conselho Estadual, notadamente a partir da Lei nº 18.063, de 2021, bem como dos órgãos Municipais de Cultura e Patrimônio em processos de alienação de imóveis tombados.”

Frise-se a competência em Matéria de Patrimônio Cultural estabelecida pela Constituição Federal de 1988, é comum ou concorrente cumulativa. O Art. 23, em seus incisos III e IV, estabelece que é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios "proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos" e "impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural".

Este sistema não estabelece uma hierarquia entre os entes federativos. Pelo contrário, cria um Sistema Nacional de Proteção ao Patrimônio Cultural, no qual a atuação de um ente não exclui a dos outros, mas pode torná-la desnecessária se a proteção já for efetiva. Ao tombamento do imóvel, o Município de Florianópolis exerceu plenamente sua competência constitucional. A ausência de um ato estadual não configura omissão, mas sim o reconhecimento de que a finalidade constitucional de proteção já foi devidamente alcançada por outro ente competente.

Além mais, instaurar um novo e complexo processo administrativo de tombamento em nível estadual, com todos os custos técnicos, humanos e financeiros envolvidos, para proteger um bem que já se encontra legalmente protegido por um ato municipal eficaz, poderia ser interpretado como uma alocação ineficiente de recursos públicos. A cooperação federativa pressupõe que os entes atuem de forma harmônica, evitando sobreposições desnecessárias.



2.1.3. Dada a categorização oficial do Imóvel 5 (Escola Lauro Müller) como "Área de Preservação Cultural - APC 1" no Anexo I [anexo-i-lista-de-imoveis-6887e4df59ca8.pdf], e a presença do Imóvel 7 no Centro Histórico de Laguna (Lote 007 do Leilão 983), quais as cláusulas específicas e detalhadas no Edital e, PRINCIPALMENTE, na Minuta de Compra e Venda do Leilão 983/2025 (Anexo III[anexo-iii-minuta-compra-e-venda-parcelada-6887e4f9d292a]) que garantem a efetiva preservação e as restrições de uso, reforma e manutenção desses bens históricos após a alienação? Solicitamos a transcrição exata dessas cláusulas, dado que a minuta disponibilizada não as detalha.

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, dada a inexistência oficial de um suposto "Edital de Leilão nº 983/2025.

A presente questão já foi dirimida, de forma expressa, no bojo da Ação Popular nº 5041498-05.2025.8.24.0023/SC, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, cuja causa de pedir impugna, dentre outros fundamentos, a alienação de imóvel dotado de proteção cultural pelo Estado de Santa Catarina. Para tanto, transcreve-se o pertinente excerto da r. decisão proferida:

No entanto, a condição de bem tombado ou protegido por interesse cultural não torna o imóvel público inalienável, mas apenas o submete a um regime jurídico especial de restrições, que se impõe ao novo titular.

Assim, a alienação de imóvel público tombado é possível, desde que o edital e o processo de venda assegurem a continuidade das obrigações de preservação, com ciência expressa do adquirente sobre os ônus legais incidentes sobre o bem.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reafirma esse entendimento ao reconhecer que o tombamento impõe um ônus real ao imóvel, transmissível ao novo proprietário:

PROCESSUAL CIVIL. PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL. ART. 1 .228, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. ART. 19,CAPUT E § 3º, DO DECRETO-LEI 25/1937. FUNÇÃO MEMORATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE. OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO E DO ESTADO. CONVENÇÃO RELATIVA À PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO MUNDIAL, CULTURAL E NATURAL DA UNESCO. CIDADE DO RIO DE JANEIRO. IMÓVEL TOMBADO . LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. ÔNUS DA PROVA DA FALTA DE CONDIÇÕES FINANCEIRAS28



PARA A RESTAURAÇÃO. MULTA CIVIL JUDICIAL TARIFADA. OFENSA AO ART . 489 DO CPC/2015 CONFIGURADA. [...]2. A proteção do patrimônio histórico-cultural, bem da Nação, é direito de todos e dever do proprietário e do Estado. Não se trata de modismo fortuito ou mero favor vanguardista em benefício da coletividade, mas de ônus inerente ao âmago do domínio e da posse em si, inafastável condição absoluta para sua legitimidade e reconhecimento pelo ordenamento jurídico. Com base nessa obrigação primária, decorrente da função memorativa do direito de propriedade, incumbe ao Estado instituir, in concreto, eficaz regime de limitações administrativas, portador de obrigações secundárias ou derivadas, utilizando-se, para tanto, de instrumentos variados, entre os quais o tombamento . 3. As obrigações que compõem a ordem pública do patrimônio histórico e cultural derivam de princípios gerais do direito e de normas nacionais (federais, estaduais e municipais, inclusive constitucionais) e internacionais. Na legislação brasileira, sobressaem o Decreto-Lei 25/1937 e o próprio Código Civil, que expressamente inclui, entre as "finalidades econômicas e sociais" do direito de propriedade, a preservação do "patrimônio histórico e artístico" (art. 1 .228, § 1º). Ademais, há tratados internacionais sobre a matéria, como a Convenção Relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, aprovada pela Conferência Geral da Unesco, realizada em Paris, de 17 de outubro a 21 de novembro de 1972, e recepcionada entre nós pelo Decreto Legislativo 74/1977 (confira-se, especificamente, o art. 4º, que prevê a obrigação estatal de "identificar, proteger, conservar, valorizar e transmitir às futuras gerações o patrimônio cultural e natural"). 4 . A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que incumbe ao titular da propriedade ou da posse o dever primeiro de conservar o bem tombado, sem excluir correlato dever do Poder Público, instituidor do tombamento e garantidor maior do patrimônio histórico e cultural da Nação. A hipótese é, pois, de responsabilidade civil de imputação solidária e execução subsidiária, pela qual desrespeito às normas de regência da matéria impõe condenação conjunta do proprietário e do Estado, executado este somente se o particular "não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação" (art. 19, caput, do Decreto-Lei 25/1937). Precedentes: AREsp 176 .140/BA, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe de 26/10/2012; REsp 895.443/RJ, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe17/12/2008; REsp: 1 .184.194/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe de 22/9/2010. Obviamente, o benefício de ordem desaparece quando



verificada "urgência na realização de obras e conservação ou reparação" (art. 19, § 3º), ressalvado nesse caso o direito de regresso do ente público.[...](STJ - REsp: 1791098 RJ 2019/0004998-3, Relator.: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 23/04/2019, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/08/2019).

No caso concreto, observa-se que o próprio Edital nº 372/2025/SEA expressamente reconhece que o imóvel em questão integra unidade de conservação, o que impõe ao eventual arrematante o dever de respeitar as restrições legais e regulamentares incidentes sobre a área, especialmente quanto à preservação de suas características históricas, arquitetônicas e ambientais. Tal previsão reforça o princípio da continuidade da proteção cultural e ambiental, ainda que ocorra a transmissão do domínio a particulares.

Assim, a existência de proteção cultural ou ambiental não impede, por si só, a alienação do bem público, desde que observadas as obrigações legais impostas ao novo titular e assegurada a permanência do regime protetivo, cuja eficácia se projeta independentemente da titularidade dominial. (grifo nosso).

Cumpra ainda reforçar, que a avaliação mercadológica dos respectivos imóveis é parte integrante do Edital (Anexo IV). Através destes documentos técnicos, são especificadas as características acerca do zoneamento, tombamento, características construtivas, etc., para que o arrematante tenha conhecimento de todas as características do bem previamente sua aquisição.

2.1.4. Considerando que a Minuta de Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda (Anexo III) NÃO APRESENTA CLÁUSULAS EXPLÍCITAS DE PRESERVAÇÃO ESPECÍFICAS PARA BENS CULTURAIS, qual o mecanismo legal e administrativo que o Estado de Santa Catarina empregará para assegurar o cumprimento das obrigações de preservação do patrimônio cultural por parte dos futuros adquirentes do Imóvel 5 e do Imóvel 7, especialmente após a finalização da venda no contexto deste Leilão 983/2025.

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto "Edital de Leilão nº 983/2025".

Com respeito ao Edital de Leilão nº 372/2025, conforme é possível observar no Art. 29 da Lei 741/2019, não compete à Secretaria de Estado da Administração realizar o controle da preservação dos bens imóveis tombados após estes serem titulados a terceiros.

A proteção histórica e cultural do bem se dá pela manutenção de todas as restrições de preservação, que são transferidas ao novo proprietário e fiscalizadas continuamente por órgãos



específicos, a depender da esfera do tombamento, como por exemplo, o IPHAN (quando federal) ou IPUF (municipal).

É fundamental destacar que a obrigação de preservar um bem tombado possui natureza *propter rem*, ou seja, adere ao imóvel e se transmite a todos os seus futuros proprietários. Essa obrigação decorre diretamente da lei e do ato administrativo de tombamento, que, ao ser averbado na matrícula do imóvel, adquire publicidade e eficácia *erga omnes* (oponível contra todos).

Dessa forma, a ausência de cláusulas específicas na escritura de compra e venda é irrelevante, pois o adquirente não pode alegar desconhecimento de um ônus real devidamente registrado. Ademais, a alienação não afeta a continuidade do poder de polícia do Estado, que seguirá sendo exercido pelos órgãos de proteção ao patrimônio cultural competentes, os quais detêm a prerrogativa legal para fiscalizar, impor sanções e exigir o cumprimento das normas de preservação.

2.2. Consideração para Retenção Pública:

2.2.1. Foi realizada alguma discussão ou análise interna, fundamentada nas responsabilidades do Estado para com o patrimônio cultural conforme a CESC, sobre a possibilidade de retenção da Escola Lauro Müller no patrimônio público para fins de uso social, cultural ou educacional, considerando seu inestimável valor histórico e o patente interesse público que ela representa, antes de sua inclusão neste Leilão 983/2025?

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto “Edital de Leilão nº 983/2025”.

3. Sobre Avaliação e Monitoramento da Preservação e Taxas de Leiloeiros:

3.1. Solicitamos o detalhamento da metodologia integralmente utilizada pela Secretaria de Estado da Administração (SEA), por meio de seu corpo técnico de engenheiros, para a avaliação dos imóveis a serem leiloados no Leilão 983/2025. Qual o grau de transparência e acesso público aos critérios e cálculos específicos que determinaram os valores de avaliação?

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto “Edital de Leilão nº 983/2025”.

Via de regra, para qualquer alienação, seja por leilão, permuta ou outro, todo imóvel passa por uma criteriosa avaliação, de antemão à abertura do edital, a qual é regida pela Instrução Normativa - IN 18 e pela NBR 14.653-2. As avaliações de imóveis são realizadas por profissional



habilitado da área da engenharia, o qual aponta no laudo de avaliação, todas as características constantes a respeito do tombamento, do valor histórico e cultural do bem, visto que tais características influenciam diretamente na formação do valor.

A metodologia utilizada nas avaliações de bens imóveis pode, portanto, ser observada em detalhes na Instrução Normativa 18, a qual é disponível através do link: "<https://www.sea.sc.gov.br/download/instrucao-normativa-sea-n-18-2020/>".

3.2. Além da avaliação técnica por engenheiros da SEA, houve participação de outros especialistas em patrimônio cultural (tais como historiadores, arquitetos com especialização em conservação ou urbanistas da área de patrimônio) no processo de identificação e valoração do bem e de suas especificidades culturais antes da inclusão no Leilão 983/2025? Em caso afirmativo, qual a instância de participação e o tipo de pareceres emitidos por esses profissionais?

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto "Edital de Leilão nº 983/2025".

Com respeito ao Edital de Leilão nº 372/2025, não houve pareceres de historiadores, arquitetos com especialização em conservação ou urbanistas da área de patrimônio, pois o escopo do trabalho era a avaliação mercadológica do bem, e não a sua valoração cultural.

É crucial distinguir que a análise do valor histórico e cultural do imóvel é um processo que precede a avaliação e culmina no seu tombamento, ato já consolidado por órgãos competentes. A avaliação para fins de alienação, por sua vez, é um procedimento técnico regido pela ABNT NBR 14.653 e Instrução Normativa IN 18, de competência legal de engenheiros e arquitetos, que visa apurar o valor de mercado do bem considerando o seu status de patrimônio cultural como uma premissa.

Ressalta-se que o corpo técnico de engenharia desta Secretaria, além da expertise e do registro no CREA/SC, aplicou metodologias avançadas previstas na referida norma que internalizam as especificidades do bem. No caso da EEB Lauro Müller, por exemplo, a avaliação não se limitou a fatores físicos, tendo incorporado o valor histórico por meio de cálculos específicos como o "Valor Cênico" e o "Coeficiente de Raridade".

Tais dados, que resultaram em uma avaliação com Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, refletem o mais alto nível de confiabilidade técnica e demonstram que as características culturais do imóvel foram devidamente mensuradas e precificadas dentro da metodologia da engenharia de avaliações. Portanto, o laudo técnico apresentado é o instrumento legal e tecnicamente suficiente e adequado para subsidiar o processo de leilão, conforme a legislação vigente.



3.3. Considerando o disposto no Art. 1º, §§ 1º, 2º, 3º e 4º da Lei nº 18.947, de 14 de junho de 2024, que trata da dispensa de autorização legislativa para imóveis avaliados em valor inferior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e a observação de que o valor de venda da Escola Lauro Müller (Lote 005), com valor inicial de R\$ 19.350.000,00 [<https://www.pimentelleiloes.com.br/item/2406/detalhes?page=1>] acrescido das taxas de leilão, pode ultrapassar este montante, qual a metodologia de avaliação aplicada especificamente para imóveis com valor igual ou superior a esse teto? Adicionalmente, tendo em vista o Art. 11, Parágrafo único, inciso II da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980, que estabelece limite para a comissão de alienação em até 6% do produto, como essas disposições legais são aplicadas e justificadas no cálculo das taxas dos leiloeiros para os imóveis de alto valor no Leilão 983/2025? Como essas taxas são calculadas, discriminadas e informadas de forma transparente aos potenciais compradores?

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto "Edital de Leilão nº 983/2025".

Com respeito ao Edital de Leilão nº 372/2025, a questão levantada parte de uma premissa que funde, indevidamente, duas obrigações de natureza jurídica distinta: o preço do imóvel devido ao Estado e a comissão devida ao leiloeiro. A análise estrita da legislação aplicável demonstra a improcedência dessa junção.

- **Legalidade Estrita e o Parâmetro Legal:** A Lei nº 18.947/2024 é taxativa em seu Art. 1º, § 2º, ao estabelecer que o critério para a dispensa de autorização legislativa é o "valor de avaliação" do imóvel. Este valor é apurado em um laudo técnico prévio, formal e vinculado a normativas (IN 18/SEA e NBR 14.653-2), que no caso do Lote 005 foi fixado em R\$ 19.350.000,00. Este é o único parâmetro que a Administração Pública deve legalmente observar para definir o rito do processo. O valor de arremate, por ser um evento futuro e variável, não pode ser o fato gerador da exigência legal.
- **Natureza Jurídica da Comissão do Leiloeiro:** A comissão de 5% não compõe o preço do bem. Trata-se da remuneração devida pela prestação de um serviço pelo leiloeiro ao arrematante, conforme estabelecido pelo Decreto Federal nº 21.981/1932. Configura-se, portanto, uma relação jurídica autônoma entre o arrematante (comprador) e o leiloeiro (agente privado), cujo pagamento é feito diretamente a este último. O valor da comissão não integra o patrimônio do Estado nem constitui receita pública, sendo, para fins legais e contábeis, um custo da



transação para o comprador, e não um acréscimo ao valor do ativo público alienado.

- Metodologia de Avaliação vs. Procedimento de Alienação: A metodologia de avaliação dos imóveis do Estado é padronizada e não se altera em função de seu valor. O que a Lei nº 18.947/2024 estabelece não é uma metodologia de avaliação distinta para imóveis acima de R\$ 20 milhões, mas sim um procedimento administrativo distinto para a sua alienação, qual seja, a exigência de autorização legislativa específica.

Em suma, o Estado não tem conhecimento prévio do valor de arremate, que depende da disputa no certame. O parâmetro legal para a dispensa da autorização legislativa é, inequivocamente, o valor da avaliação técnica (R\$ 19.350.000,00). A comissão do leiloeiro, por sua natureza jurídica de remuneração de serviço devido a terceiro, não pode ser somada a este valor para fins de aplicação do teto legal.

3.4. Os valores finais dos imóveis, conforme apresentados nos editais de leilão, já incluem ou excluem as taxas, comissões e outros encargos relacionados aos leiloeiros e ao processo de alienação? Como esses custos são discriminados e informados de forma transparente aos potenciais compradores?

Conforme descrito em 3.3, os valores das avaliações mercadológicas anexas ao Edital de Leilão, não incluem as comissões a serem destinadas ao Leiloeiro credenciado. Isso porque os honorários são calculados sobre o valor efetivamente arrematado, o qual não é conhecido no momento de publicação do Edital.

A porcentagem de honorários fixada sobre o valor do bem arrematado, é explicitamente apresentada no corpo do Edital, inclusive, os meios possíveis para o seu pagamento, os quais são realizados diretamente ao profissional credenciado, alheios aos fundos estaduais.

3.5. Os laudos de avaliação dos imóveis tombados, especialmente aqueles de grande valor histórico como a Escola Lauro Müller (Lote 005 – APC 1) e o imóvel de Laguna (Lote 007 – Praça República Juliana, nº 10, tombado pelo IPHAN em 1985), serão disponibilizados publicamente em sua íntegra para o Leilão 983/2025? Como esses laudos detalham a ponderação do valor histórico/cultural e das restrições de preservação incidentes no preçõ final de avaliação do bem?



Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto “Edital de Leilão nº 983/2025”.

Em observância aos princípios da publicidade e da máxima transparência que regem os certames públicos, os laudos de avaliação de todos os imóveis, incluindo os bens de valor histórico como a EEB Lauro Müller (Lote 005) e o imóvel de Laguna (Lote 007), estão disponíveis na íntegra para consulta pública. A documentação pode ser acessada através de múltiplos canais oficiais, garantindo amplo acesso aos interessados:

- Como Anexo IV do Edital de Leilão nº 372/2025;
- No Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), junto aos demais documentos do certame;
- No sítio eletrônico da leiloeira oficial designada para o processo;
- Nos autos do Processo Administrativo SGP-e SEA 5386/2025;
- No Decreto Estadual nº 997, de 27 de maio de 2025, que autorizou a alienação, Processo SEA 5442/2025.

Através destes documentos técnicos, são especificadas as características acerca do zoneamento, tombamento, características construtivas, etc., para que o arrematante tenha conhecimento de todas as características do bem previamente sua aquisição.

Tomando por exemplo a avaliação da EEB Lauro Müller (Lote 005 – APC 1), tem-se um valor avaliado total de R\$ 19.350.000,00 (dezenove milhões, trezentos e cinquenta mil reais). É possível verificar no corpo da avaliação deste bem imóvel, mais precisamente no item 9.1, onde é realizado o cálculo do Valor Cênico. Neste cálculo, uma das variáveis estudadas é o Coeficiente de Raridade (RA), que reflete a importância histórica e patrimonial do imóvel, levando em conta sua singularidade, sua representatividade arquitetônica e sua relevância cultural no contexto urbano. Para a determinação do RA, considera-se:

- A proximidade e relação com o Centro Histórico de Florianópolis, com foco na Catedral Metropolitana, um marco arquitetônico e cultural da cidade;
- A localização junto a outro imóvel tombado pelo Patrimônio Histórico Estadual (Igreja de Nossa Senhora do Rosário e São Benedito, P.T. nº 010/87), reforçando seu valor dentro do conjunto histórico;
- A idade e autenticidade da edificação, com 130 anos, mantendo características originais de sua época;
- O grau de preservação dos elementos arquitetônicos históricos, ainda que necessite reparos.



Na conclusão desta etapa, concluiu-se que o Valor Cênico do bem imóvel é R\$ 2.134.881,15 (dois milhões, cento e trinta e quatro mil, oitocentos e oitenta e um reais e quinze centavos). Este valor compõe o somatório que resulta no valor de R\$ 19.350.000,00 (dezenove milhões, trezentos e cinquenta mil reais) adotado para o bem.

3.6. Existe algum fluxo de comunicação formal, cooperação institucional ou sistemática de acompanhamento por parte da Secretaria de Estado da Administração (SEA) ou Casa Civil com os órgãos de proteção ao patrimônio cultural (federais, estaduais e municipais) para garantir que as obrigações de preservação sejam efetivamente cumpridas pelos novos proprietários após a alienação no âmbito deste Leilão 983/2025? Existem precedentes de ações ou sanções aplicadas em casos de descumprimento dessas obrigações, considerando que os danos ao patrimônio cultural podem configurar infração penal (Lei nº 9.605/98, Art. 62) e administrativa (Decreto nº 3.179/1999, Art. 49)?

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto “Edital de Leilão nº 983/2025”.

Com respeito ao Edital de Leilão nº 372/2025, inexistente fluxo oficial entre a Secretaria de Estado da Administração (SEA) ou Secretaria de Estado da Casa Civil (SCC), com os órgãos fiscalizadores do patrimônio cultural (federais, estaduais e municipais) para após a alienação dos bens a terceiros. Conforme 2.1.3., “a existência de proteção cultural ou ambiental não impede, por si só, a alienação do bem público, desde que observadas as obrigações legais impostas ao novo titular e assegurada a permanência do regime protetivo, cuja eficácia se projeta independentemente da titularidade dominial” (Ação Popular nº 5041498-05.2025.8.24.0023/SC).

Portanto, tal controle, após alienação dos bens, extrapola as competências da Secretaria de Estado da Administração (SEA) e Secretaria de Estado da Casa Civil (SCC).

4. Sobre Transparência e Participação Pública:

4.1. Como será integralmente garantida a transparência no processo de reavaliação dos imóveis e de adequação das cláusulas editalícias, notadamente para os bens de notável valor cultural, no contexto do Leilão 983/2025?

Conforme item 1.1.1, resta prejudicada a questão, visto a inexistência oficial de um suposto “Edital de Leilão nº 983/2025”.

Com respeito ao Edital de Leilão nº 372/2025, considera-se a resposta atendida de acordo com 1.1.2 e 3.5.



4.2. Será aberta alguma forma de consulta pública ou oportunidade formal para manifestação da sociedade civil e de conselhos técnicos e culturais, antes da publicação do novo edital, em virtude do grande interesse público e cultural envolvido nos imóveis históricos, mesmo que não seja uma obrigatoriedade legal em todos os casos?

Com respeito ao Edital de Leilão nº 372/2025, não está prevista a abertura de consultas públicas ou manifestações adicionais, visto que o Edital já se encontra publicado, conforme Diário Oficial do Estado, data de 28/07/2025, Edição 22563, Matéria nº: 1100340.

A Secretaria de Estado da Administração pauta seus processos pelos princípios da legalidade e da publicidade, garantindo o cumprimento de todos os mecanismos de transparência exigidos pela legislação vigente. A viabilidade de incorporar instrumentos adicionais de participação social, como os sugeridos, poderá ser avaliada no contexto de cada futuro processo licitatório.

5. Sobre o Cumprimento da Lei nº 18.947, de 14 de junho de 2024, e a Transparência dos Relatórios:

A Lei nº 18.947, de 14 de junho de 2024, que autoriza o Poder Executivo Estadual a alienar e conceder o uso de imóveis, estabelece importantes mecanismos de transparência e controle através do envio periódico de relatórios detalhados à Assembleia Legislativa (a cada 4 meses sobre FIs e FIPs, e a cada 6 meses sobre as alienações, cessões e concessões), conforme previsto em seu Art. 1º, §§ 5º e 6º.

5.1. O Poder Executivo Estadual está cumprindo integral e tempestivamente com as exigências de prestação de contas estabelecidas pelo Art. 1º, §§ 5º e 6º da Lei nº 18.947/2024?

Sim. O Poder Executivo está cumprindo com as exigências de prestação de contas estabelecidas pela Lei nº 18.947/2024, observando os princípios da transparência, da razoabilidade e da eficiência administrativa.

Com relação ao § 5º do Art. 1º, que prevê o envio de relatórios quadrimestrais sobre as atividades e resultados financeiros de FIs e FIPs, o Poder Executivo tem prestado as informações pertinentes de forma consolidada com os relatórios semestrais exigidos pelo § 6º do mesmo artigo.

Tal sistemática se justifica pela inexistência, até o presente momento, de Fundos de Investimento Imobiliário (FIs) ou Fundos de Investimento em Participações (FIPs) constituídos



pelo Estado. Conseqüentemente, não há "atividades" ou "resultados financeiros" a serem materialmente reportados, conforme exige o texto legal.

Nesse contexto, a emissão de um relatório quadrimestral autônomo apenas para declarar a inexistência do fato gerador (a atividade dos fundos) configuraria um ato meramente pro forma, contrário aos princípios da eficiência administrativa (Art. 37, CF/88) e da instrumentalidade das formas. O objetivo da norma – dar ciência ao Poder Legislativo sobre a gestão desses ativos – é plenamente alcançado ao se informar, de maneira formal e documentada, sobre o status de não constituição dos fundos no relatório semestral subsequente.

Dessa forma, não há qualquer prejuízo à tempestividade ou à transparência do controle legislativo, pois a informação relevante (a ausência de fundos ativos) é comunicada de maneira regular. Ressalta-se o compromisso de que, tão logo tais instrumentos financeiros sejam formalmente constituídos, os relatórios quadrimestrais passarão a ser gerados e enviados com a periodicidade e o detalhamento exigidos pelo § 5º.

Quanto ao § 6º do Art. 1º, que determina o envio semestral de informações sobre as alienações, cessões e concessões à Comissão de Finanças e Tributação, o cumprimento tem sido rigoroso. As informações detalhadas, incluindo a identificação dos imóveis, os valores das transações e a destinação dos recursos, podem ser integralmente observadas no Processo SGP- e SEA 22017/2024, cujos relatórios foram enviados nas datas de 6 de dezembro de 2024 e 13 de junho de 2025, via correio eletrônico oficial da Assembleia Legislativa, via correio eletrônico "secgeral@alesc.sc.gov.br".

5.2. Solicitamos cópias integrais de todos os relatórios já enviados à Assembleia Legislativa de Santa Catarina e à Comissão de Finanças e Tributação, conforme previsto nos §§ 5º e 6º do art. 1º da Lei nº 18.947/2024, desde a aprovação da lei.

Comenta-se, conforme 5.1, que os relatórios estão integralmente disponíveis no Processo SEA 22017/2024. Por oportuno, anexa-se os relatórios também no presente processo eletrônico (fls 109-119).

5.3. Quais foram as datas exatas de envio de cada um desses relatórios à Assembleia Legislativa e à Comissão de Finanças e Tributação desde a sanção da Lei nº 18.947/2024?

Conforme 5.1, os relatórios foram enviados nas datas de 6 de dezembro de 2024 e 13 de junho de 2025.



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

Atenciosamente,

Vânio Boing

Secretário de Estado da Administração
(assinado digitalmente)

Ao Senhor

Marcos José de Abreu

Deputado Estadual

Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina

Florianópolis-SC



Assinaturas do documento



Código para verificação: **88L7ETV2**

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



VANIO BOING (CPF: 433.XXX.709-XX) em 20/08/2025 às 15:13:32

Emitido por: "SGP-e", emitido em 23/01/2023 - 15:09:49 e válido até 23/01/2123 - 15:09:49.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0NDXzEwMDY4XzAwMDExODAyXzExODA1XzlwMjVfODhMN0VUVjI=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SCC 00011802/2025** e o código **88L7ETV2** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL
DIRETORIA DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS**

Ofício nº 2020/SCC-DIAL-GEAPI

Florianópolis, 20 de agosto de 2025.

Senhor Presidente,

De ordem do senhor Governador do Estado, em resposta ao Pedido de Informação nº 0216/2025, de autoria do Deputado Marcos José de Abreu, encaminho o Ofício nº 68/2025/SEA/DGPA, da Secretaria de Estado da Administração, contendo informações a respeito do processo de alienação de imóveis públicos do Estado (Leilão Público nº 372/2025 e Leilão Público nº 983/2025).

Respeitosamente,

Clarikennedy Nunes
Secretário de Estado da Casa Civil

Excelentíssimo Senhor Deputado
JULIO GARCIA
Presidente da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina
Nesta



Assinaturas do documento



Código para verificação: **UIYA4527**

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



CLARIKENEDY NUNES (CPF: 634.XXX.299-XX) em 20/08/2025 às 20:33:14

Emitido por: "SGP-e", emitido em 07/07/2023 - 16:23:37 e válido até 07/07/2123 - 16:23:37.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0NDXzEwMDY4XzAwMDExODAyXzExODA1XzlwMjVfVUIZQTQ1Mjc=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SCC 00011802/2025** e o código **UIYA4527** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.