



Processo SEA 0000823/2023

Dados da Autuação

Autuado em: 23/01/2023 às 15:32

Setor origem: SEA/GEIMO/SEAFI - Setor de Afetação de Imóvel

Setor de competência: SEA/GEIMO/SEARO - Setor de Aquisição e Regularização da Ocupação de Imóveis

Interessado principal: MUNICIPIO DE POUSO REDONDO

Classe: Processo sobre Cessão de Uso de Imóvel do Estado

Assunto: Cessão de Uso de Imóvel do Estado

Detalhamento: PROCESSO DE CESSÃO DE USO OU DOAÇÃO DO IMÓVEL AO MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO.
SIGEP 4322



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone e WhatsApp (47) 3544-0299
E-mail: critc@hotmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **3.079** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

Livro Nº. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fls. 01

Matrícula nº. = 3.079 =

Data: 29 de março de 1.982

IMÓVEL: O terreno urbano, sem benfeitorias, situado no lado direito da rua Jorge Lacerda esquina com a avenida Presidente Kennedy, distrito e município de Pouso Redondo, nesta Comarca, contendo a área de **QUINHENTOS METROS (500) QUADRADOS**, confrontando-se na **FRENTE** com 25,641 metros lineares, com a rua Jorge Lacerda, nos **FUNDOS**, com a mesma metragem, com terras dos herdeiros Bretzke, no **LADO DIREITO**, onde mede 19,50 metros lineares, com o lote nº A-1 e no **LADO ESQUERDO**, também com 19,50 metros lineares, com a avenida Presidente Kennedy.

PROPRIETÁRIO:- ROLAND BRETZKE, brasileiro, casado, operário, inscrito no CPF sob nº 154.558.829-53, residente e domiciliado no município de Pouso Redondo, nesta Comarca.

TÍTULO:- Registro nº =6.092=, fls. 288, livro 3/C do Registro Imobiliário Desta Comarca. Sem condições. Dou fé. O Oficial Maior

R-1- 3.079:- Pela Escritura Pública de Desapropriação (ungável) lavrada às fls. 127 livro nº 4 em data de 13 de janeiro de 1.982 pela escrivã Izabel Bernadete Agostini, foi o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de ROLAND BRETZKE, já qualificado e sua esposa, sra. ANNY BRETZKE, doméstica, desapropriado pelo valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil cruzeiros) pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE POU SO REDONDO**, inscrita no **CGMP** sob nº 83.102.681/0001-26, com sede estabelecida naquele município. Dou fé. Tr. Central, 29 de março de 1.982. O Of. Maior

R-2- 3.079:- Pela Escritura Pública de Doação lavrada às fls 94/verso e 95, livro nº 01 em data de 11 de dezembro de 1983 pela escrivã Izabel Bernadete Agostini de Aterrado Torto a **PREFEITURA MUNICIPAL DE POU SO REDONDO** dou o imóvel supra descrito no valor estimativo de R\$ 90.000,00 (noventa mil cruzeiros) ao **GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**. Dou fé. Trombudo Central, 16 de dezembro de 1983. O Oficial Maior

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por THIAGO DOS SANTOS (012.153.189-95)





**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone e WhatsApp (47) 3544-0299
E-mail: critc@hotmail.com

Continuação da certidão da matrícula 3.079.

Trombudo Central/SC, 19 de janeiro de 2023

Thiago dos Santos – Escrevente

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



Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por THIAGO DOS SANTOS (012.153.189-95)





**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone e WhatsApp (47) 3544-0299
E-mail: critc@hotmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **3.080** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

Livro Nº. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fls. ²¹ *adp*

Matrícula nº. 3.080

Data: 29 de MARÇO de 1.982.

IMÓVEL: O terreno urbano, sem benfeitorias, situado no LADO DIREITO da rua Jorge Lacerda, distando 15,641 metros da Avenida Presidente Kennedy, distrito e município de Pouso Redondo, nesta Comarca, contendo a área de HUM MIL (1.000) METROS QUADRADOS, confrontando-se NA FRENTE, com 51,282 metros lineares, com a rua Jorge Lacerda, nos FUNDOS, com a mesma metragem, com terras dos herdeiros Bretzke, no LADO DIREITO, onde mede 19,50 metros lineares, novamente com terras dos herdeiros Bretzke e no LADO ESQUERDO, também com 19,50 metros lineares, com o lote nº B-1. PROPRIETÁRIO:- ROLAND BRETZKE, brasileiro, casado, operário, inscrito no CPF sob nº 154 558 829-53, residente e domiciliado no município de Pouso Redondo, nesta Comarca.

TÍTULO:- Registro nº 8,092 fls 288, livro 3-C do Registro Imobiliário da Comarca de Rio do Sul, neste Estado. Sem condições. Dou fé. O Oficial *Christian Lunardi Favero*

R-1- 3.080:- Pela Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no livro 04, fls 128 em data de 13 de janeiro de 1.982 pela escriturã de paz Isabel Bernadete Agustini, de Aterrado Torto, nesta Comarca, foi o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de ROLAND BRETZKE, já qualificado e sua esposa ANNY BRETZKE, do lar, desapropriado pelo valor de Cr\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros) a favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO REDONDO, inscrita no CGC-MF sob nº 83.102.681/0001-26, com sede estabelecida na cidade de Pouso Redondo, Dou fé. Tr. Central, 29 de março de 1.982. O Oficial do Registro *Christian Lunardi Favero*

R-2- 3.080:- Pela Escritura Pública de Doação, lavrada no livro 04, fls 148 em data de 23 de abril de 1.982 pela escriturã de paz Isabel Bernadete Agustini, de Aterrado Torto, nesta Comarca, a PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO REDONDO, já qualificada, doou pelo valor estimativo de Cr\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros), o imóvel objeto da presente matrícula a FUNDAÇÃO CATARINENSE DO BEM ESTAR DO MENOR (FUCABEM), com sede na cidade de Florianópolis, neste Estado, inscrita no CGC-MF sob nº 83 044 115/0001-95. Dou fé. Trombudo Central, 12 de maio de 1.982. O Oficial do Registro *Christian Lunardi Favero*

R-3- 3.080:- Pela Escritura Pública de DOAÇÃO, lavrada no livro 194 à fls 49 em data de 31.01.92, pela tabeliã de notas do 2º Ofício, Heloisa da Luz Costa Schmitt de Florianópolis(SC), a proprietária acima doou o imóvel da presente matrícula, no valor estimado de Cr\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros) a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, com sede e foro na rua Tenente Silveira - Centro - Florianópolis(SC), inscrita no CGC-MEFP sob nº 82 991 119/0001-60. Dou fé. Tr. Central, 25 de março de 1.992. O Oficial do Registro *Christian Lunardi Favero*

AV.-4/3.080 - AVERBAÇÃO. Protocolo nº 62.123 de 25 de fevereiro de 2021. Procedo esta averbação a requerimento do Estado de Santa Catarina, representado no ato por Flávia Luciana Favero, Gerente de Bens Imóveis, firmado em Florianópolis/SC, em 19/02/2021, para constar que de acordo com o art. 4º do Decreto Estadual n.º 2.807 de

Continua na Fls. 2 *LL*

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por THIAGO DOS SANTOS (012.153.189-95)





**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone e WhatsApp (47) 3544-0299
E-mail: critc@hotmail.com

AV.4 3.080

Continuação

Fis. 02

09/12/2009, assinado pelo Governador do Estado de Santa Catarina Luiz Henrique da Silveira, em 09/12/2009, e de acordo com o Decreto Estadual n.º 278 de 25/09/2019, assinado pelo Governador do Estado de Santa Catarina Carlos Moisés da Silva, pelo Chefe da Casa Civil Douglas Borba e pelo Secretário de Estado e Administração Jorge Eduardo Tasca, para consignar que o imóvel desta matrícula é de propriedade do **ESTADO DE SANTA CATARINA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob n. 82.951.229/0001-76, com sede e foro na Rodovia SC-401, n.º 4.600, Km 05, bairro Saco Grande II, no município de Florianópolis/SC. Ato lavrado na vigência do Provimento n.º 68/2020 - CGJ/SC Dou fé. Trombudo Central/SC, 03 de Março de 2021. Emolumentos: Isento (LCe n.º 755/19 - Art. 7º I - Entes Públicos). Selo de fiscalização: FWS91566-Y7CR (isento). Eduarda Dalcanale - Escrevente Substituta *Eduarda*

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por THIAGO DOS SANTOS (012.153.189-95)





**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone e WhatsApp (47) 3544-0299
E-mail: critc@hotmail.com

Continuação da certidão da matrícula 3.080.

Trombudo Central/SC, 19 de janeiro de 2023

Thiago dos Santos – Escrevente

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



Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por THIAGO DOS SANTOS (012.153.189-95)





DADOS DO IMÓVEL Nº 4322

DADOS GERAIS

NOME: SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE DE POUSO REDONDO **MATRIZ CONTÁBIL:** EDIFÍCIOS
INSCRIÇÃO RFB: feito - SES/SES
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
01.02.001.0563.001
01.05.006.0563.001

LOCALIZAÇÃO

SDR: RIO DO SUL **ZONA:** URBANA
DELIMITAÇÃO: MURO **PAVIMENTO:** PARALELEPÍPEDO
ENDEREÇO:
RUA JORGE LACERDA, 216
INDEPENDÊNCIA POUSO REDONDO - SC
CEP: 89172-000
CONFRONTANTES:
ESQUINA AV. ARI VERDI

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 3080

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 4 **DATA DE AVERBAÇÃO:** 25/02/2021
COMARCA: TROMBUDO CENTRAL **CRI:** CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ÁREA: 1.000,00 **VALOR VENAL:** R\$ 451.230,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 1 DE 26/08/2002
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO **DATA DA AQUISIÇÃO:** 30/08/2010

DADOS DA MATRÍCULA - 3079

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2 **DATA DE AVERBAÇÃO:** 16/12/1983
COMARCA: TROMBUDO CENTRAL **CRI:** CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ÁREA: 500,00 **VALOR VENAL:** R\$ 225.615,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 1 DE 16/12/1983
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO **DATA DA AQUISIÇÃO:** 31/03/2013

BENFEITORIAS

01

MATRÍCULA: 3080
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 610,27
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 2.119.597,72
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM
Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

MUNICIO

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: UNIDADE DE SAUDE **NOME DA UNIDADE:** SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 1 DE 26/08/2002
DATA DE INÍCIO: 26/08/1982 **DATA DE VENCIMENTO:**
FORMA DE OCUPAÇÃO: CESSÃO DE USO **ÁREA OCUPADA:** 368,00
TELEFONE: **E-MAIL:**

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 2.796.442,72 **MATRIZ CONTÁBIL:** EDIFÍCIOS
VALOR DO TERRENO: 676.845,00 **VALOR DAS BENFEITORIAS:** 2.119.597,72

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO **DATA:** 23/01/2023
AUTOR: VIVIANE SCHMITZ



INFORMAÇÃO: SES 174369/2022 PROCESSO DE AFETAÇÃO À SES

TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO

DATA: 23/01/2023

AUTOR: VIVIANE SCHMITZ

INFORMAÇÃO: PROCESSO SEA 823/2023 - PROCESSO DE CESSÃO DE USO OU DOAÇÃO DE IMÓVEL AO MUNICÍPIO - EM ANDAMENTO



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

Informação nº 12/2023/SEA/GEIMO/SEDES Florianópolis, 17 de fevereiro de 2023

Referência: Processo SEA 823/2023, que trata de solicitação de doação de imóvel ao Município de Pouso Redondo.

Senhor Diretor,

Trata-se de solicitação de doação do imóvel matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central, sob os nºs 3.079 e 3.080, de propriedade do Estado de Santa Catarina e cadastrado no Sistema de Gestão Patrimonial sob o nº 4.322. Tal imóvel abriga uma Unidade Básica de Saúde – UBS.

Da consulta ao SIGEP e às matrículas (jan/2023), infere-se que há uma benfeitoria (prédio de alvenaria) no imóvel. Todavia, não há averbação da benfeitoria em nenhuma das matrículas. Consta-se ainda que o imóvel em questão se encontra afetado ao Município de Pouso Redondo.

A manifestação do interessado, subscrita pelo atual titular, está pautada em justificativa e finalidade claras, assim colocando: “Referido imóvel encontra-se em local estratégico do município, sendo a maior unidade de saúde da cidade, e atende a maior fatia da população pousoredondense. Inclusive, o município pretende aumentar o atendimento no local, construindo um prédio maior”.

Diante da análise inicial realizada, tendo em vista tratar-se de um imóvel onde se encontra instalada uma Unidade de Saúde, sugere-se que autos sejam encaminhados à Secretaria de Estado da Saúde para que se manifeste sobre a presente solicitação.

À consideração de Vossa Senhoria,

Welliton Saulo da Costa
Gerente de Bens Imóveis
(assinado digitalmente)

Gabriel de Souza Costa
Técnico em Atividades Administrativas
(assinado digitalmente)

De acordo, encaminhe-se conforme sugerido.

André Luis Toigo Diesel
Diretor de Gestão Patrimonial
(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **R2S3N7F5**

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

- ✓ **GABRIEL DE SOUZA COSTA** (CPF: 083.XXX.959-XX) em 17/02/2023 às 12:59:04
Emitido por: "SGP-e", emitido em 05/10/2018 - 17:39:15 e válido até 05/10/2118 - 17:39:15.
(Assinatura do sistema)

- ✓ **ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL** (CPF: 077.XXX.629-XX) em 17/02/2023 às 13:52:16
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2023 - 13:55:16 e válido até 04/01/2123 - 13:55:16.
(Assinatura do sistema)

- ✓ **WELLITON SAULO DA COSTA** (CPF: 031.XXX.529-XX) em 22/02/2023 às 16:53:28
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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDA4MjNfODM3XzlwMjNfUjJTM043RjU=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00000823/2023** e o código **R2S3N7F5** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



OFÍCIO Nº 149/2023/SES/GEAPO

Florianópolis, 24 de Fevereiro de 2023

Senhor Superintendente,

Trata-se os autos de solicitação de doação do imóvel matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central, sob o nº 3.079 e 3.080, de propriedade do Estado de Santa Catarina e cadastrado no Sistema de Gestão Patrimonial sob o nº 4.322.

O imóvel abriga a Unidade Básica de Saúde –UBS do município, relatado como a maior unidade de saúde da região, desde o ano de 1982. Através do Ofício nº 08/2023, o Município manifestou interesse na Reversão da Doação do imóvel, realizada do Município para o Estado, e registrada em matrícula, no R2 – 3.079 e do Município a extinta FUCABEM, no R2 – 3.080.

A doação do imóvel ao Município faz-se necessária para que seja realizada a ampliação da benfeitoria, através da construção de novo prédio, a fim de aumentar a prestação de serviços em saúde pelo SUS.

Diante da análise inicial realizada e tratar-se de um imóvel ocupado por uma Unidade de Saúde, solicitamos que os autos sejam encaminhados a Senhora Secretária de Estado da Saúde para que se manifeste favorável ou não à reversão de doação ou cessão de uso do imóvel citado.

Respeitosamente,

Luiz Martinho Ávila
Gerente de Apoio Operacional
(assinado digitalmente)

Ao Senhor
LUCIANO JORGE KONESCKI
Superintendente de Gestão Administrativa
Florianópolis - SC



Assinaturas do documento



Código para verificação: **F9P17S9H**

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

✓ **LUIZ MARTINHO ÁVILA** (CPF: 578.XXX.999-XX) em 24/02/2023 às 17:45:38
Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:36:16 e válido até 13/07/2118 - 14:36:16.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDA4MjNfODM3XzlwMjNfRjIUMTdTOUg=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00000823/2023** e o código **F9P17S9H** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DESPACHO

Florianópolis, data da assinatura digital.

PARA: GABS

Vistos,

Senhora Secretária,

Trata-se de pedido de doação imóvel ao Município de Pouso Redondo.

A GEAPO/SES informa:

O imóvel abriga a Unidade Básica de Saúde –UBS do município, relatado como a maior unidade de saúde da região, desde o ano de 1982. Através do Ofício nº 08/2023, o Município manifestou interesse na Reversão da Doação do imóvel, realizada do Município para o Estado, e registrada em matrícula, no R2 – 3.079 e do Município a extinta FUCABEM, no R2 – 3.080. A doação do imóvel ao Município faz-se necessária para que seja realizada a ampliação da benfeitoria, através da construção de novo prédio, a fim de aumentar a prestação de serviços em saúde pelo SUS.

Diante da análise inicial realizada e tratar-se de um imóvel ocupado por uma Unidade de Saúde, solicitamos que os autos sejam encaminhados a Senhora Secretária de Estado da Saúde para que se manifeste favorável ou não à reversão de doação ou cessão de uso do imóvel citado.

Desse modo encaminhamos para decisão superior.

Respeitosamente,

[assinado digitalmente]

Luciano Jorge Konescki

Superintendente de Gestão Administrativa



Assinaturas do documento



Código para verificação: **T8B96E0E**

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



LUCIANO JORGE KONESCKI (CPF: 912.XXX.929-XX) em 28/02/2023 às 18:44:28

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:32:40 e válido até 30/03/2118 - 12:32:40.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDA4MjNfODM3XzlwMjNfVDhCOTZFMEU=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00000823/2023** e o código **T8B96E0E** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE POUSO REDONDO

MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



Ofício nº 235/2023 - GP

Pouso Redondo, 07 de agosto de 2023.

Exmo. Sr.
OSCAR GUTZ
Deputado Estadual – PL/SC
Florianópolis - SC

Excelentíssimo Senhor,

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos, através deste, solicitar que interceda junto ao Governo do Estado para que seja regularizado a situação cadastral dos imóveis onde está localizada a Unidade Básica de Saúde – UBS CENTRO, **para que haja a reversão da doação dos imóveis, retornando os imóveis de matrícula 3079 e 3080**, matriculados no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central, para integrar novamente o patrimônio do Município.

Ressaltamos que já existe um processo em tramitação na Secretaria de Estado de Administração sobre este tema, SES 174369/2022 e SEA 823/2023, aguardando providências.

Como pedido secundário, caso não seja possível neste primeiro momento realizar a reversão da doação, o Município necessita de uma autorização do Estado para construção nestes imóveis, tendo em vista que a CELESC está solicitando a comprovação de propriedade ou autorização de construção para aprovação dos projetos elétricos da obra da Policlínica.

Sendo o que tinha para o momento, e certos de pronto atendimento na medida de suas competências, reiteramos votos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

RAFAEL NEITZKE TAMBOZI
Prefeito Municipal



Assinaturas do documento



Código para verificação: **J70KB28M**

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



RAFAEL NEITZKE TAMBOZI (CPF: 062.XXX.859-XX) em 08/08/2023 às 10:21:48

Emitido por: "AC FCDL SC v5", emitido em 05/04/2023 - 14:41:00 e válido até 04/04/2024 - 14:41:00.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDA4MjNfODM3XzlwMjNfSjcwS0lyOE0=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00000823/2023** e o código **J70KB28M** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



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

Informação nº 147/2023/SEA/GEIMO/SEDES

Florianópolis, 9 de agosto de 2023

Referência: Processo SEA 823/2023, que trata de solicitação de doação de imóvel ao Município de Pouso Redondo.

Senhor Diretor,

Trata-se de encaminhamento à solicitação de doação do imóvel matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central, sob os nºs 3.079 e 3.080, de propriedade do Estado de Santa Catarina e cadastrado no Sistema de Gestão Patrimonial sob o nº 4.322.

Conforme documento de fl. 39, a Secretaria de Estado da Saúde manifestou-se positivamente a respeito da doação.

O Município de Pouso Redondo, através do Ofício nº 008/2023 - GP, e demais documentos, prestou todos os esclarecimentos necessários ao prosseguimento da solicitação.

Diante do exposto, sugere-se o encaminhamento dos autos à SEA/COJUR para análise e parecer acerca da Exposição de Motivos e Minuta do Projeto de lei anexas.

À consideração de Vossa Senhoria,

Welliton Saulo da Costa
Gerente de Bens Imóveis
(assinado digitalmente)

Gabriel de Souza Costa
Técnico em Atividades Administrativas
(assinado digitalmente)

De acordo, encaminhe-se conforme sugerido.

André Luis Toigo Diesel
Diretor de Gestão Patrimonial
(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **LN915SL2**

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

- ✓ **GABRIEL DE SOUZA COSTA** (CPF: 083.XXX.959-XX) em 09/08/2023 às 12:48:49
Emitido por: "SGP-e", emitido em 05/10/2018 - 17:39:15 e válido até 05/10/2118 - 17:39:15.
(Assinatura do sistema)

- ✓ **WELLITON SAULO DA COSTA** (CPF: 031.XXX.529-XX) em 09/08/2023 às 16:24:28
Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.
(Assinatura do sistema)

- ✓ **ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL** (CPF: 077.XXX.629-XX) em 03/05/2024 às 10:56:58
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2023 - 13:55:16 e válido até 04/01/2123 - 13:55:16.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDA4MjNfODM3XzlwMjNfTE45MTVTTDI=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00000823/2023** e o código **LN915SL2** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



PARECER Nº 263/2024/SEA/COJUR

Florianópolis, data da assinatura digital.

Referência: SEA 823/2023

Assunto: Processo de Cessão de uso ou doação do imóvel

Origem: SEA/GEIMO/SEAFI - Setor de Afetação de Imóvel

Interessado: Município de Pouso Redondo

Direito Administrativo. Anteprojeto de Lei. Doação de imóvel ao Município de Pouso Redondo. Constitucionalidade e Legalidade. Ano eleitoral. Desvinculação do objetivo da proibição prevista no artigo 73, § 10, da Lei n. 9.504/97.

Senhor Secretário de Estado da Administração,

RELATÓRIO

Esta Consultoria Jurídica recebeu os presentes autos da Gerência de Bens Imóveis (GEIMO), para emissão de parecer jurídico quanto ao anteprojeto de lei (fls. 46/47) que autoriza o Poder Executivo a desafetar e doar, ao Município de Pouso Redondo, os seguintes imóveis:

– imóvel com área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), com benfeitoria não averbada, matriculado no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central sob o nº 3.079, de propriedade do Estado de Santa Catarina e cadastrado no Sistema de Gestão Patrimonial sob o nº 4.322;

– imóvel com área de 1.000,00m² (mil metros quadrados), com benfeitoria não averbada, matriculado no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central sob o nº 3.080, de propriedade do Estado de Santa Catarina e cadastrado no Sistema de Gestão Patrimonial sob o nº 4.322.

Consta do art. 2º da minuta que a doação tem por finalidade a execução de atividades de uma Unidade Básica de Saúde por parte do Município.

É o relatório.

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 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.

Doação de bem imóvel da Administração Pública Estadual



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

A Lei Complementar Estadual n. 741/2019 posicionou a Secretaria de Estado da Administração (SEA) como órgão central dos sistemas administrativos de gestão de licitações e contratos, gestão de pessoas, gestão documental e publicação oficial e **gestão patrimonial**, no âmbito de todos os órgãos e a todas as entidades da Administração Pública Estadual.

Nesse norte, compete a esta Consultoria Jurídica a elaboração de parecer analítico, fundamentado e conclusivo, acerca da constitucionalidade, legalidade e regularidade formal dos anteprojetos de Lei, nos moldes do estatuído no art. 7º, VII, alíneas “a”, “b” e “c” do Decreto estadual n.º 2.382, de 2014¹ e IN n. 01/SCC-DIAL², de 08.10.2014

Sob o ponto de vista formal, não há nenhuma ilegalidade ou inconstitucionalidade a serem apontadas, já que a matéria deve ser submetida à apreciação da Assembleia Legislativa, na forma do artigo 12, §1º, da Constituição do Estado de Santa Catarina, *verbis*:

Art. 12. São bens do Estado:

[...]

§ 1º A doação ou utilização gratuita de bens imóveis depende de prévia autorização legislativa.”³

Acrescenta-se que, também por disposição do inciso I, art. 76, da Lei nº 14.133/21, as doações de bens imóveis da Administração Pública devem ser precedidas de autorização legislativa.

Por sua vez, ao cuidar da iniciativa legislativa, a Constituição do Estado estabeleceu, em seu art. 50:

Art. 50. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou comissão da Assembleia Legislativa, ao Governador do Estado, ao Tribunal de Justiça, ao Procurador-Geral de Justiça e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.

A iniciativa é delimitada como ato de inauguração do processo legislativo por intermédio da apresentação de projeto de lei ou proposta de emenda, qualificada como geral ou reservada.

Nesse espeque, a Procuradoria-Geral do Estado, órgão central do sistema administrativo de serviços jurídicos, definiu, no Parecer nº 473/17-PGE que **“Tratando-se de bem público a iniciativa de lei para a alienação deve ser do Governador do Estado”**. Destaca-se, ainda, o seguinte trecho do citado Parecer:

Todos os imóveis dos Poderes de Estado, independentemente de como foram escriturados à margem de suas matrículas ou dos recursos utilizados para sua

¹ Art. 7º A elaboração de anteprojetos de lei, medida provisória e decreto deverá observar o disposto na Lei Complementar nº 589, de 18 de janeiro de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 1.414, de 1º de março de 2013, os procedimentos e as exigências de que trata este Decreto e também o seguinte:(...)VII – o anteprojeto deverá tramitar instruído com parecer analítico, fundamentado e conclusivo, elaborado pela consultoria jurídica ou pela unidade de assessoramento jurídico do proponente, e referendado pelo titular da Secretaria de Estado proponente, que deverá, obrigatoriamente, se manifestar sobre:a) a constitucionalidade e legalidade do anteprojeto proposto, observadas as orientações, os pareceres e os atos normativos expedidos pela Procuradoria-Geral do Estado (PGE), órgão central do Sistema de Serviços Jurídicos da Administração Direta e Indireta; b) a regularidade formal do anteprojeto proposto, observadas as orientações e os atos normativos expedidos pela SCC, órgão central do Sistema de que trata este Decreto; e c) os requisitos de relevância e urgência e os limites materiais à edição de medidas provisórias de que trata o art. 62 da Constituição da República e o art. 51 da Constituição do Estado.

² Art. 9º O parecer de consultoria jurídica ou unidade de assessoramento jurídico deverá ser firmado por seu responsável, ser referendado pelo titular da Secretaria de Estado ou dirigente da entidade proponente e apresentar análise da matéria, observado o inciso VII do art. 7º do Decreto nº 2.382, de 2014, quanto à:

I – competência do Estado;

II – iniciativa do Chefe do Poder Executivo; (Redação dada pela IN nº 001/SCC-DIAL, de 10.10.17);

III – adequação do meio legislativo proposto; e (Redação dada pela IN nº 001/SCC-DIAL, de 10.10.17)

IV – constitucionalidade e legalidade da proposição. (Incluído pela IN nº 001/SCC-DIAL, de 10.10.17

³ADI STF 3594, 2005 (§ 1º do art. 12). Decisão: O Tribunal, por maioria, julgou improcedente o pedido de declaração de inconstitucionalidade da expressão “utilização gratuita”, exposta no § 1º do art. 12 da Constituição do Estado de Santa Catarina, nos termos do voto da Relatora, vencidos os Ministros Edson Fachin, Rosa Weber e Gilmar Mendes. Não votou o Ministro Nunes Marques, por suceder o Ministro Celso de Mello, que votou na assentada anterior. Plenário, Sessão Virtual de 5.3.2021 a 12.3.2021.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

aquisição são de propriedade do Estado de Santa Catarina. Portanto, na qualidade de titular do Poder Executivo, cabe ao Governador do Estado exercer a função administrativa do Estado que tem sido considerada de caráter residual. Konrad Hesse, referenciado por Gilmar Mendes (Curso de Direito Constitucional, 5 ed. Ed. Saraiva, São Paulo, p. 1037) anota que o "Poder Executivo acabou por transformar-se numa referência geral daquilo que não está compreendido nas atividades do Poder Legislativo e do Poder Judiciário"

Assim, respectivamente, no que concerne à competência do Estado; iniciativa do Chefe do Poder Executivo e adequação ao meio legislativo proposto (lei), o processo é formalmente constitucional.

Sob o aspecto material, outra não é a conclusão.

A doação consiste em uma forma de alienação permitida aos imóveis públicos dominicais, ou seja, aqueles que fazem parte do patrimônio disponível da Administração Pública. É o que se infere dos dispositivos do Código Civil em destaque:

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei estabelecer.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Observa-se que o projeto de lei prevê a desafetação legal do imóvel (art. 1º). Com a desafetação haverá alteração do regime jurídico aplicável ao bem público, produzindo sua submissão ao regime de bem dominical e possibilitando sua alienação.

Além disso, para que um bem imóvel da Administração Pública possa ser alienado por doação, é necessário atender outras formalidades legais. Dentre estas, destaca-se o art. 76, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

Art. 76. 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 - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, **dispensada a realização de licitação nos casos de:**

(...)

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas "f", "g" e "h" deste inciso;

(...)

§ 2º Os imóveis doados com base na alínea "b" do inciso I do caput deste artigo, cessadas as razões que justificaram sua doação, serão revertidos ao patrimônio da pessoa jurídica doadora, vedada sua alienação pelo beneficiário. (grifou-se)

Assim, como a legislação citada prevê a possibilidade de doação de imóveis aos entes de direito público, **dispensada a licitação**, a doação em comento poderá ser realizada desde que presentes, além da autorização legislativa que se busca, o interesse público devidamente justificado e prévia avaliação.

A justificativa para a doação foi apresentada no Ofício nº 08/2023 - GP (fl. 13), do Município de Pouso Redondo, veja-se:

Referido imóvel encontra-se em local estratégico do município, sendo a maior unidade de saúde da cidade, e atende a maior fatia da população pouso redondense. Inclusive, o município pretende aumentar o atendimento no local, construindo um prédio maior.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

Também consta da fl. 39 dos autos manifestação da Secretaria de Estado da Saúde, concordando com a doação:

De acordo. Ref.: OFÍCIO N. 149.2023.SES.GEAPO - DOAÇÃO IMÓVEL POUZO REDONDO- SGA Página 0037.

Tendo em vista, que o imóvel abriga a Unidade Básica de Saúde UBS do município, relatado como a maior unidade de saúde da região, desde o ano de 1982.

Considerando que a doação do imóvel ao Município, faz-se necessária para que seja realizada a ampliação da benfeitoria, através da construção de novo prédio, a fim de aumentar a prestação de serviços em saúde pelo SUS.

A Exposição de Motivos nº 81/2024/SEA, de fl. 45, também encontra-se nos autos, nos seguintes termos:

A doação de que trata esta Lei tem por finalidade a execução de atividades de uma Unidade Básica de Saúde por parte do Município.

Observa-se que foi acostado aos autos parecer técnico de avaliação dos imóveis, firmado por engenheiro servidor do Estado (fls. 17/34). Quanto a este ponto, compete ao setor técnico observar que os laudos devem seguir as diretrizes para as avaliações dos imóveis do Estado ou de seu interesse insculpidas no Decreto nº 1.479/2021, bem como os parâmetros técnicos para sua elaboração definidas na IN n. 18/2020. Essa aferição foge do campo de análise desta Consultoria jurídica, devendo ocorrer por profissional capacitado na área.

Há de se mencionar, ainda, que na esfera estadual, diante da autonomia conferida pela Constituição da República de estabelecer normas sobre alienações de seus bens imóveis, a Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980, quanto à doação de bens imóveis, no art. 3º, II, b regula:

Art. 3º A alienação de bens dominicais do Estado, quando recomendada pelo interesse público e não disciplinada por lei específica, far-se-á mediante:

(...)

II – doação para:

(...)

b) uso próprio de entidade de direito público ou de entidade da administração indireta federal, estadual ou municipal; (grifou-se)

Por seu turno, a Procuradoria-Geral do Estado, por meio do Parecer nº 269/2005, na condição de Órgão Central do Sistema de Serviços Jurídicos da Administração Direta e Indireta, consolidou a tese de que a Lei nº 5.704, de 1980 foi recepcionada pelo ordenamento constitucional em vigor. No que importa, segue trecho do parecer (grifos acrescentados):

Não havendo qualquer vício de inconstitucionalidade da Lei Estadual nº 5.704/80 em relação à Constituição Estadual de 1970, seria um absurdo admitir que a lei perdeu a sua eficácia com o advento da Carta Constitucional de 1989, que reproduziu exatamente as mesmas expressões a respeito da cessão de uso de imóveis.

Por isso, a Lei Estadual nº 5.704/80 não foi revogada pela nova Carta Federal de 1988, e muito menos pela Carta Estadual de 1989, mas foi incorporada a ordem jurídica instaurada pelo novo ordenamento constitucional. É o tradicional princípio da recepção proposta por Kelsen, que adota a manutenção do ordenamento vigente mesmo após a instauração de uma nova ordem jurídica.

Outrossim, a legislação estadual (art. 3º, II, §1º) prevê a exigência de cláusula de reversão na Lei de Doação - Lei n.º 5.704, de 1980, sob pena de nulidade. Veja-se:

Art. 3º_A alienação de bens dominicais do Estado, quando recomendada pelo interesse público e não disciplinada por lei específica, far-se-á mediante:



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

(...)

II – doação para:

- a) uso próprio de entidade educacional, cultural ou de fins sociais, declarada de utilidade pública;
- b) uso próprio de entidade de direito público ou de entidade da administração indireta federal, estadual ou municipal;
- c) Fundação instituída pelo Poder Público;

(...)

§1º É obrigatória, sob pena de nulidade do ato, a cláusula de reversão do bem ao patrimônio do Estado. (grifou-se)

Quanto a esse ponto, verifica-se que a cláusula de reversão, também prevista no § 2º, do inciso I, do art. 76, da Lei nº 14.133/2021 (alhores citado), está disposta no art. 3º da minuta de projeto de lei em análise.

Por sua vez, o Decreto Estadual nº 2.807, de 2009, que dispõe sobre o controle e os registros dos bens imóveis no âmbito da Administração Pública Estadual Direta, Autárquica e Fundacional, preleciona quanto à necessidade de atualização da ficha de matrícula do imóvel, no art. 8º, § 3, IV:

Art. 8º Os órgãos e entidades deverão manter, de forma atualizada, todos os documentos e registros de cada um dos bens imóveis de sua propriedade ou de titularidade do Estado de Santa Catarina, das Autarquias e Fundações, que estejam em uso pelo órgão ou entidade. (...)

§ 3º A Ficha de Matrícula do imóvel obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis a que se refere o inciso III do § 2º deverá ser atualizada:

- I - na abertura do processo de cada bem imóvel, de acordo com o § 1º;
- II - após a averbação de qualquer obra realizada no imóvel, ou registro de qualquer evento ou contrato;
- III - quando o imóvel deixar de ser utilizado pelo Órgão ou Entidade, inclusive em casos de extinção do Órgão ou Entidade que o estiver utilizando; e
- IV - quando for iniciado processo, que tenha como objetivo a transação do imóvel. (grifou-se)**

No ponto, as matrículas dos imóveis que se pretende doar foram juntadas aos autos, às fls. 02/06, comprovando a propriedade do bem pelo Estado.

Assim, encontram-se nos autos os documentos necessários à continuidade do processo que visa obter autorização legislativa para se efetuar a doação pretendida.

Período Eleitoral - Lei n. 9.504/97

Por força do disposto no § 4º, art. 7º, do Decreto nº 2.382, de 2014, compete a esta Consultoria a análise da legalidade da proposição observando a legislação em vigor e as diretrizes emanadas da Justiça Eleitoral, visto que as vedações de condutas pela legislação eleitoral aplicam-se, em regra, também aos Estados e à União, ainda que as eleições sejam para cargos municipais, exceto as que estejam adstritas à circunscrição do processo eleitoral, a exemplo das hipóteses previstas nos incisos V e VIII, do artigo 73, da Lei n. 9.504/97, e das vedações do inciso VI, alíneas b e c, que, conforme expressamente disposto pelo § 3.º, "*aplicam-se apenas aos agentes públicos das esferas administrativas cujos cargos estejam em disputa na eleição*".

Nesse sentido:



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

CONSULTA - ELEIÇÕES MUNICIPAIS - CONDUTAS VEDADAS (LEI N. 9.504/1997) - AGENTES PÚBLICOS VINCULADOS AO ESTADO. As condutas vedadas aos agentes públicos, prescritas na Lei n. 9.504/1997, mesmo se tratando de eleições municipais, são aplicáveis aos agentes vinculados ao Estado, à exceção do art. 73, incisos, V, VI, alíneas "b" e "c", e VIII, que se restringem à circunscrição ou à esfera administrativa do município (TRE/SC. Tribunal Pleno. Resolução n. 7.369, processo n. 2.162, classe X. Consulta. Relator: Juiz Rodrigo Roberto da Silva).

Como no corrente ano serão realizadas eleições municipais, deve-se atentar que o § 10, do artigo 73, da Lei n. 9.504/1997, proíbe, no ano em que se realizar eleição, a distribuição **gratuita** de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nas hipóteses de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior:

Art. 73. [...].

§ 10. No ano em que se realizar eleição, fica proibida a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nos casos de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior, casos em que o Ministério Público poderá promover o acompanhamento de sua execução financeira e administrativa. (Incluído pela Lei nº 11.300, de 2006).

Logo, a aplicação destas regras requer cautela do gestor, visto que, de acordo com o Tribunal Superior Eleitoral, “as hipóteses de condutas vedadas previstas neste artigo têm natureza objetiva, cabendo ao julgador aplicar as sanções previstas nos §§ 4º e 5º de forma proporcional” (TSE. Tribunal Pleno. Respe n.: 53067. Relator: Ministro Henrique Neves da Silva. Data do julgamento: 7/4/2016).

Ainda de acordo com o TSE, “a finalidade deste dispositivo é salvaguardar a lisura do pleito e a paridade de armas de programas assistenciais de cunho oportunista, por meio dos quais se manipulam a miséria humana e a negligência do Estado” (TSE. Tribunal Pleno. Respe n.: 4535. Relator: Ministro Jorge Mussi. Data do julgamento: 19/6/2018). É sob esta perspectiva que a norma (artigo 73, § 10º, da Lei n. 9.504/1997) deve ser interpretada.

Pois bem, primeiramente, como o dispositivo não explicita as formas de distribuição gratuita vedadas, é necessário conhecer a definição das expressões ‘distribuição’, ‘gratuita’ e a questão dos ‘destinatários’ dos atos de distribuição.

De acordo com o Manual das Eleições – PGE – 2022, com relação ao vocábulo distribuição:

“A norma não faz distinção entre as modalidades de utilização gratuita dos bens públicos. Destarte, tem-se que é vedada a sua disponibilização gratuita, seja através de cessão de uso, permissão de uso ou outra modalidade prevista na legislação, como exemplo doações de cesta básica, de material de construção e de lotes”.⁴

Percebe-se que não se fez distinção entre o modo jurídico da transferência, que engloba tanto a propriedade, quanto a posse. Na proibição, incluem-se bens móveis ou imóveis.

Desse modo, a orientação normativa do Estado veda, em ano eleitoral, da distribuição graciosa de bens, qualquer que seja o instituto utilizado ou o objeto da distribuição.

Com relação a expressão gratuita, significa seja a **distribuição sem encargo**, uma vez que a existência de ônus para o destinatário desnatura o caráter gratuito. Isso porque a distribuição vincula-se a uma finalidade, aqui, ligada ao atendimento do interesse público primário.

⁴ Página 19. Extraído de https://www.sea.sc.gov.br/wp-content/uploads/2022/02/MANUAL_ELEICOES_PG_SC_7.pdf em 3/3/2022



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

Assim, há desvinculação do objetivo da proibição eleitoral, que é o de corromper a lisura das eleições com benefícios oportunistas. Tal entendimento encontra precedentes na jurisprudência das Cortes Eleitorais (TRE/SC. Acórdão n.: 164756, julgado em 11/1/.2008, e o Recurso Especial Eleitoral n. 34994, julgado em 20/5/2014, pelo TSE). Além disso, está sedimentado no âmbito da Procuradoria-Geral do Estado, nos Pareceres PGE ns. 137/21; 180/2020, 140/2020, 279/14, 110/16 e 355/16, dos quais destacam-se os seguintes pontos:

[...].

Em relação às doações que o Estado figura como doador e foi autorizado, verifica-se que todas as leis indistintamente autorizaram a transferência a Entes Políticos (Município e União) e à Entidade Pública Estadual (UDESC), e estabeleceram uma finalidade pública ao imóvel, em atendimento a interesse público primário. Isto é Excelentíssimo Procurador Geral, todas as doações a serem instrumentalizadas por escritura não são classificadas como doações puras, mas com encargo, não podendo se afirmar que tais negócios jurídicos equivalem a distribuição gratuita de bens

[...].

A conclusão, a partir de tudo o quanto exposto, é no sentido de que, tanto a doação, quanto cessão e concessão de bens são possíveis quando se tratarem de negócios jurídicos onerosos. Em sentido oposto, se o ato administrativo for unilateral, por exemplo, se for doação pura, o ato transporá a seara da licitude.” (Parecer PGE 140/2020)

[...].

“Ratifico integralmente os termos dos Pareceres mencionados, quanto à constitucionalidade e legalidade do anteprojeto de lei, inclusive frente à legislação eleitoral, exaustivamente analisado pelo órgão setorial. Até porque, como bem ressaltado no Parecer Jurídico 212/2020, trata-se de proposta que autoriza a doação, com encargo (enumerado nos dispositivos da minuta), de imóveis a autarquia estadual (integrante da administração indireta do Estado), não se caracterizando como distribuição gratuita a que se refere o §10 do art. 73 da Lei federal nº 9.504, de 30 de setembro de 1997.

[...].”

Nesse sentido, é da jurisprudência do Tribunal Superior Eleitoral:

ELEIÇÕES 2012. RECURSO ESPECIAL. DOAÇÃO. TERRENO. DONATÁRIO. APOIO POLÍTICO. MANIFESTAÇÃO. PROPAGANDA ELEITORAL GRATUITA. CANDIDATO. DOADOR. CONDUTA VEDADA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PROVIMENTO. 1. A conduta vedada prevista no art. 73, IV, da Lei nº 9.504/97 - que veda aos agentes públicos, servidores ou não, "fazer ou permitir uso promocional em favor de candidato, partido político ou coligação, de distribuição gratuita de bens e serviços de caráter social custeados ou subvencionados pelo Poder Público" - não incide quando há contraprestação por parte do beneficiado. O contrato de doação de terras firmado traz previsão expressa de sua revogação, caso não atendidos os pressupostos que embasaram a sua concessão. A doação com encargo não configura "distribuição gratuita". (...) 23.9.2005, rel. Min. Carlos Madeira)" (REspe nº 2826-75/SC, rel. Min. Marcelo Ribeiro, DJE de 22.5.2012). 4. Recurso especial provido (TSE. Tribunal Pleno. Recurso Especial Eleitoral n.: 34994. Relatora: Ministra Luciana Lóssio. D.E.: 2506/2014). (Grifado)

Voltando ao entendimento da Procuradoria-Geral do Estado:

[...].

Com efeito, em se tratando de proposta de doação de imóvel com encargo e ausente nos autos elemento que indique o uso promocional da medida em favor de qualquer candidato, partido, ou coligação, não há caracterização da conduta vedada prevista no §10 do art. 73 da Lei federal nº 9.504, de 1997.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

[...].“(PGE/SC. Parecer PGE n.: 180/2020. Autor: André Emiliano Uba. data da publicação: 13/4/2020).

Cita-se, ainda, entendimento firmado no Manual de Comportamento dos Agentes Públicos da Administração Estadual da PGE, para as eleições do ano de 2022:

[...].

*A doação onerosa, modal ou com encargo suprime a índole gratuita da distribuição. O texto legal não fez distinção entre doação, cessão de uso ou outra modalidade de alienação ou disposição de bens prevista na legislação, tampouco entre bens móveis ou imóveis, de tal modo que é vedada em ano eleitoral a distribuição graciosa de bens, qualquer que seja o instituto utilizado ou o objeto da distribuição, conforme se extrai dos precedentes desta PGE, Parecer nº 85/14 e 279/14. **Tal ocorreria, por exemplo, em casos de doação pura ou simples de bens públicos, sem índole de contraprestação e sem onerosidade. No entanto, a doação com encargo não configura “distribuição gratuita”, logo não é obstada pela norma eleitoral. A divulgação dos atos deve restringir ao atendimento do princípio da publicidade. Sugere-se a não realização de solenidades, cerimônias, atos, eventos ou reuniões públicas de divulgação, ou qualquer outra forma de exaltação do ato administrativo, capaz de afetar a igualdade de oportunidades entre candidatos nos pleitos eleitorais. (fl. 19)⁵***

[...].” (Grifado)

A propósito, a norma em análise não especifica o destinatário da distribuição (se ente público ou privado, ou ambos), pois estabelece uma restrição genérica.

Entretanto, a orientação é que se atente para o espírito da lei. Quanto a este ponto, há pareceres do órgão central – Procuradoria-Geral do Estado (Pareceres ns. 232/2010 (revisão de pareceres para alteração de entendimento⁶), 272/2018 e 162/2020) baseados em entendimentos do TSE, **que excluem os entes públicos como destinatários da distribuição vedada.**

De acordo com o Manual de Comportamentos dos Agentes Públicos da Administração Estadual para as Eleições de 2022, elaborado pela Procuradoria-Geral do Estado:

[...].

*Doação de bens e equipamentos entre entes públicos. **A vedação constante do multicitado § 10 não se aplica a entes públicos, como se passa com a doação de veículos (e, a fortiori, cessão de uso, na qual sequer se transmite a propriedade) para órgãos públicos ou de imóveis para a instalação de repartições públicas ou para a execução de uma atividade. Desse modo, a norma deve ser interpretada de modo a excluir os entes públicos como destinatários da distribuição vedada. A divulgação dos atos deve restringir ao atendimento do princípio da publicidade. Sugere-se a não realização de solenidades, cerimônias, atos, eventos ou reuniões públicas de divulgação, ou qualquer outra forma de exaltação do ato administrativo, capaz de afetar a igualdade de oportunidades entre candidatos nos pleitos eleitorais.***

[...].” (Grifado)

Complementando, o Parecer n. 162/2020-PGE/SC, citando ementa do Parecer n. 232/2010, também da PGE/SC, faz importante menção à consulta realizada ao Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Sul quanto à doação de bens na relação jurídica entre entes públicos:

⁵ Disponível em https://www.pge.sc.gov.br/wp-content/uploads/2022/04/MANUAL_ELEICOES-PG-SC-7.pdf. Acesso em 22/01/2024.

⁶ EMENTA: Revisão dos pareceres nss 153/2010, 154/2010 e 155/2010 e 274/2008. Doação de Imóvel. Entes da Administração Pública. Período Eleitoral. Afastada a incidência do §10 do art. 73 da Lei n. 9.504/97.



[...].

EMENTA: Revisão dos pareceres n.ºs 153/2010, 154/2010 e 155/2010 e 274/2008. **Doação de Imóvel. Entes da Administração Pública. Período Eleitoral. Afastada a incidência do §10 do art. 73 da Lei n.º 9.504/97. (...)**

Analisando a questão, o Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Sul, no processo CTA n. 132007, afastou a incidência do §10 do art. 73 da Lei n.º 9.504/94 quando se tratar da Administração Pública, respondendo Consulta nos seguintes termos:

"Consulta. Eleições 2008. Possibilidade de doação de bens e equipamentos de saúde por Estado a municípios em ano eleitoral, em face da legislação de regência da matéria. Referido ato de doação é possível, não havendo incidência do §10 do art. 73 da Lei n.º 9.504/97, uma vez que se trata de relação jurídica entre entes públicos (Estado e Município) e desde que dele não decorra qualquer vantagem de cunho eleitoral a algum dos candidatos do pleito municipal"

[...]" (PGE/SC. Parecer n.º: 162/2020. Autor: Evandro Régis Eckel. data da assinatura: 7/4/2020).(Grifado)

E, considerando os pareceres precedentes, é possível entender que a vedação prevista no artigo 73, § 10, da Lei n. 9.504/97, não incide nas relações jurídicas entre entes públicos.

O entendimento acima foi ratificado pela Procuradoria-Geral do Estado, quando provocada à manifestação por meio do Processo SEA n. 7621/2021:

EMENTA: Direito Eleitoral. Doação de bem imóvel a município. Especificação de finalidade pública a ser cumprida pelo destinatário do bem. Não incidência do § 10 do art. 73 da Lei n. 9.504/97. Manual de Comportamento dos Agentes Públicos da Administração Estadual – Eleições 2022. Ausência de lacuna. Precedentes da Justiça Eleitoral. Orientação Normativa CNU/CGU/AGU nº 02/2016. Nota Técnica n. 03/2021, PGE-GO. Doutrina. Medida de cautela. Esclarecimento de dúvida. Recomendação de não envio ao Poder Legislativo de projetos de lei semelhantes, após o início do trimestre crítico que antecede as eleições (Parecer n. 93/2022. Autor: Evandro Régis Eckel. Data da assinatura: 11/3/2022)

Do corpo do Parecer:

[...].

Sobre o item 1, conforme consta do Manual de Comportamento dos Agentes Públicos da Administração Estadual - Eleições 2020, **não há incidência do § 10 do art. 73 da Lei n. 9.504/97 na doação de bens entre entes públicos, contanto que atrelada, naturalmente, a uma finalidade pública. Tal compreensão fundamenta-se em orientação normativa expedida no âmbito da Advocacia-Geral da União (AGU), nos Pareceres de n. 232/2010 e n. 272/2018, desta COJUR, conforme exposto no Parecer COJUR/PGE n. 162/2020, bem como em precedentes da Justiça Eleitoral, um deles mencionado, inclusive, no parecer do órgão setorial.**

[...].

É que não pode ser considerada distribuição no bojo de um programa social aquela destinada à consecução de interesse público difuso da sociedade, cuja fruição ocorre de forma uti universi, ou seja, atende a toda coletividade indiscriminadamente, não se enquadram na vedação do art. 73, § 10, da Lei 9.504/97 (REspe 2826-751/SC, Rel. Mm. Marcelo Ribeiro, DJe de 22.5.2012). Logo, a doação de bens imóveis a entes públicos não pode ser considerada programa social, haja vista que a fruição de serviço público ocorre de forma uti universi, ou seja, atende a toda coletividade indiscriminadamente.



[...]” (Grifado)

Voltando à hipótese dos autos, tratando-se de transferência entre entes públicos, considerando-se que a doação está ligada diretamente ao atendimento de um interesse público difuso, entende-se pela possibilidade de prosseguimento da matéria, pois há desvinculação do objetivo da proibição prevista no artigo 73, § 10, da Lei n. 9.504/97.

Além disso, o já mencionado Parecer n. 93/2022/PGE/SC entendeu e ratificou como princípio geral de cautela submeter as transferências de bens ao **artigo 73, VI, "a", da Lei 9.504/97, que veda transferências nos três meses anteriores ao pleito eleitoral, seja de forma gratuita ou onerosa/modal/com encargo**. Assim, nos termos do Parecer nº 93/2022-PGE deve-se evitar a doação ou cessão a entes públicos neste período.

Essa vedação para o trimestre anterior às eleições dirige-se à unidade federativa diversa, mas não abrange órgãos e entidades da própria Administração (neste sentido, *vide* p. 19, do Manual de Comportamentos dos Agentes Públicos da Administração Estadual para as Eleições de 2022).

Ainda, orienta-se restringir a divulgação do ato ao atendimento do princípio da publicidade (publicação em diário oficial), a fim de evitar solenidades ou qualquer outro modo de exaltação, conforme sugerido no Manual de Comportamentos dos Agentes Públicos da Administração Estadual para as Eleições de 2022.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, **compreende-se**⁷ que o anteprojeto de lei de fls. 46/47, que autoriza a doação de imóveis do Estado ao Município de Pouso Redondo, apresenta os requisitos de constitucionalidade, legalidade e regularidade formais necessários à sua aprovação.

Ainda que no ano de 2024 sejam realizadas eleições, entende-se pela possibilidade de prosseguimento da matéria, afastada a incidência do §10, do art. 73, da Lei nº 9.504/97.

Contudo, por se tratar de doação efetuada entre entes públicos diversos, afigura-se razoável submeter a transferência de bens ao art. 73, VI, "a", da Lei 9.504/97, que veda transferências nos três meses anteriores ao pleito eleitoral, sugerindo-se evitar o encaminhamento de Projeto de lei do Poder Executivo/Casa Civil ao Poder Legislativo a partir desta data.

Ainda, orienta-se restringir a divulgação dos atos ao atendimento do princípio da publicidade (publicação em diário oficial).

É o parecer.

À consideração superior.

RODRIGO DIEL DE ABREU

Procurador do Estado

⁷ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **K8MRQ355**

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



RODRIGO DIEL DE ABREU (CPF: 751.XXX.770-XX) em 14/05/2024 às 18:11:52

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/03/2019 - 17:42:40 e válido até 11/03/2119 - 17:42:40.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDA4MjNfODM3XzlwMjNfSzhNUIEzNTU=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00000823/2023** e o código **K8MRQ355** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Secretaria de Estado da Administração
Gabinete do Secretário — gabinete@sea.sc.gov.br
Centro Administrativo, Rodovia SC – 401 nº 4600 – Fone: (48) 3665-1400

Referência: SEA nº 823/2023

Assunto: Processo de Cessão de uso ou doação do imóvel

Origem: SEA/GEIMO/SEAFI - Setor de Afetação de Imóvel

Interessado: Município de Pouso Redondo

DESPACHO

ACOLHO os termos e fundamentos do Parecer nº 263/2024/SEA/COJUR, da lavra da Consultoria Jurídica (COJUR) desta Pasta, e determino a remessa dos autos à Diretoria de Assuntos Legislativos (DIAL), da Secretaria de Estado da Casa Civil, nos moldes estatuídos no Decreto Estadual nº 2.382, de 2014.

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

Florianópolis, data da assinatura.

VÂNIO BOING

Secretário de Estado da Administração.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **521TK4GT**

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

✓ **VANIO BOING** (CPF: 433.XXX.709-XX) em 14/05/2024 às 14:33:30
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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDA4MjNfODM3XzlwMjNfNTIxVEs0R1Q=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00000823/2023** e o código **521TK4GT** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



OFÍCIO Nº 1375/2024/SES/GABS

Florianópolis, 24 de julho de 2024.

Senhor Secretário,

Em relação ao Processo SEA 823/2023, que trata da doação do imóvel que abriga a Unidade Básica de Saúde (UBS) do Município de Pouso Redondo/SC, e considerando que a doação é necessária para ampliações e melhorias com o objetivo de aumentar a prestação de serviços de saúde pelo Sistema Único de Saúde (SUS), nos manifestamos favoráveis a doação do imóvel.

No mais, consoante manifestação da Superintendência de Gestão Administrativa (OFÍCIO Nº 645/2024/SES/GEAPO), a minuta encontra-se em concordância com o pleito.

Atenciosamente,

Diogo Demarchi Silva
Secretário de Estado da Saúde
(assinado digitalmente)

Ao Senhor
VÂNIO BOING
Secretário
Secretaria de Estado da Administração - SEA
Florianópolis – SC

Red. GABS/YGS (AD)

Rua Esteves Júnior, 160 – 7º andar. Centro – Florianópolis / SC - 88.015-130
Telefones: (48) 3664-8847 / 3664 8848
E-mail: apoio@saude.sc.gov.br



Assinaturas do documento



Código para verificação: **D7328UCU**

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



DIOGO DEMARCHI SILVA (CPF: 010.XXX.009-XX) em 24/07/2024 às 17:45:18

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/08/2023 - 13:06:44 e válido até 02/08/2123 - 13:06:44.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDA4MjNfODM3XzlwMjNfRDczMjhVQ1U=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00000823/2023** e o código **D7328UCU** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Laudo de Avaliação

SIGEP: 4322

POSTO DE SAÚDE – POUSO REDONDO/SC



Figura 01: Vista Geral do Bem Imóvel.



Proprietário: ESTADO DE SANTA CATARINA

Tipo de Aquisição: Doação

Imóvel: Terreno Urbano Com Benfeitorias;

Tipo do Bem: Institucional – Posto de Saúde;

Tipo de construção: Alvenaria;

Estado de Conservação: Regular;

Idade Aparente: 30

Vida útil remanescente: 35

Matrículas: nº. 3079 do Livro nº2 Registro Geral Comarca de Trombudo Central/SC e nº.3080 do Livro nº2 Registro Geral Comarca de Trombudo Central/SC;

Inscrição imobiliária: 01.02.001.0563.001

Área Terreno (matrícula): nº.3079 área de 500 m², nº.3080 área de 1000 m², total 1500 m²;

Área da Benfeitoria (Cadastro Imobiliário Municipal): 919,44 m²

Benfeitoria averbada: Não

Dívida: Não Há dívidas Municipais

Endereço: Rua Jorge Lacerda esquina Avenida Presidente Kennedy – Centro – Pouso Redondo\SC;

Interessado: Estado de Santa Catarina;

Data da Vistoria: 14 de janeiro de 2022;

Método utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado (Terreno) / Custo de Reedição (Benfeitorias).

Objetivo: Determinação do valor patrimonial para efeitos de lançamento contábil do imóvel avaliando.

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

Coordenadas (localização no Google maps): 27° 15' 33,35" S / 49° 56' 7,91" O

Valor de Avaliação (total): R\$ 2.796.442,72

Valor de Avaliação (Terreno): R\$ 676.845,00

Valor de Avaliação (Benfeitoria): R\$ 2.119.597,72

Data da Avaliação: 14/01/2022;

Já Foi Ofertado? Quando? Não;

Topografia: Ainda Sem Georreferenciamento.



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

SIGEP N° 4322

Imóvel: Terreno Urbano Com Benfeitorias

Tipo do Bem: Institucional – Posto de Saúde

Tipo de construção Alvenaria;

Estado de conservação: Regular;

Área Terreno: 1.500,00 m²

Área da Benfeitoria: 919,44 m²

Matrículas: n°. 3079 do Livro nº2 Registro Geral Comarca de Trombudo Central/SC e n°.3080 do Livro nº2 Registro Geral Comarca de Trombudo Central/SC;

Inscrição imobiliária: 01.02.001.0563.001

Dívidas: Não Há dívidas Municipais

Endereço: Rua Jorge Lacerda esquina Avenida Presidente Kennedy – Centro – Pouso Redondo\SC;

Interessado: Estado de Santa Catarina

Data da Vistoria: 14/01/2022

Método utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado (Terreno) / Custo de Reedição (Benfeitorias).

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

Objetivo: Determinação do valor patrimonial para efeitos de lançamento contábil do imóvel em tela.

Responsável Técnico: *José Américo Fechner Rodrigues – Eng. Civil - CREASC*

VALOR ADOTADO = R\$ 2.796.442,72 (dois milhões, setecentos e noventa e seis mil e quinhentos e noventa e sete reais e seteenta e dois centavos).



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-14.653-4/2011 – 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

Calcular o valor patrimonial para fins contábeis, e possivelmente subsidiar eventual processo de alienação através da venda 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:

O presente parecer avalia o prédio Institucional, Delegacia de Polícia de

Centro Administrativo – SC 401 – Km 05 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC –
fone 48 – 3665-1743



Laurentino/SC.

Imóvel Cadastrado SIGEP nº.4322, matrícula nº. 3079 do Livro nº2 Registro Geral Comarca de Trombudo Central/SC e nº.3080 do Livro nº2 Registro Geral Comarca de Trombudo Central/SC, o Terreno no perímetro urbano da cidade de Pouso Redondo, na Rua Jorge Lacerda esquina Avenida Presidente Kennedy, bairro Centro, contendo a área de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados), (soma da área das duas matrículas), fazendo frente ao leste com a referida Rua Jorge Lacerda medindo 76,923 metros lineares (soma da testada das duas matrículas, 51,282 + 25,641), no fundo ao oeste com mesma metragem de 76,923 metros lineares divisa com terras dos herdeiros de Bretzke, no lado direito ao sul mede 19,50 metros lineares com terras de herdeiros de Bretzke e lado esquerdo ao norte medindo 19,50 metros lineares frente para antiga Avenida Presidente Kennedy hoje Rua Ari Verde.

Terrenos doados pela Prefeitura Municipal de Pouso Redondo: Matrícula nº. 3079 com área de 500 m² (quinhentos metros quadrados) ao Estado de Santa Catarina em 13 de dezembro de 1983 e matrícula nº.3080 com área de 1000 m² (um mil metros quadrados) a Fundação Catarinense do Bem Estar do Menor - Fucabem em 23 de abril de 1982 que posteriormente doou a Fazenda Pública de Santa Catarina em 31 de janeiro de 1992, averbado em 19 de fevereiro de 2021 ao Estado de Santa Catarina CNPJ 82.951.229/0001-76.

Benfeitoria em alvenaria com área construída de 919,44 metros quadrados não registrada em cartório, cadastrada na fazenda do Municipal de Pouso Redondo sob registro nº. 1195 e inscrição municipal nº 01.05.006.0563.001, para uso institucional, Posto de Saúde da cidade de Pouso Redondo/SC.

Vistoria realizada em 14/01/2022 foi constatada a plena utilização do imóvel a atividade a que se destina em regular estado de conservação, conforme fotos anexo I.



6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens – 14.653 e baseia-se em:

- a) Matrícula nº. 3079 do Livro nº2 Registro Geral Comarca de Trombudo Central/SC e nº.3080 do Livro nº2 Registro Geral Comarca de Trombudo Central/SC;
- b) Certidões Negativa de Débito do cadastro imobiliário do município de Pouso Redondo/SC.
- c) Cadastro Imobiliário junto à Prefeitura Municipal de Pouso Redondo nº.000, com Inscrições Imobiliárias nº 01.02.001.0563.001;
- d) Vistoria realizada em 14 de janeiro de 2022;
- e) Levantamento da infraestrutura e equipamentos urbanos no entorno do Terreno;
- f) Coordenadas geodésica obtida através do Google Earth;
- g) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo II.

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;



8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 7.3.2 da NBR-14.653/2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, “**Método comparativo direto de dados de mercado**”, sendo este o método preferencialmente utilizado em uma avaliação, conforme item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

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

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de 23 (vinte e três) imóveis levantados, e o total de 21 (vinte e um) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados na cidade de Pouso Redondo/SC.

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: Numéricas, Área privativa, Localização como a distância do bairro ao centro; Qualitativas, Topografia do terreno; Dicotômica, Posição na esquina, sendo a variável dependente o Preço Unitário. Foram realizados testes com outras variáveis, como infraestrutura urbana e terreno com muro de alvenaria nas divisas, contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada, situação de multicolinearidade e/ou micronumerosidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Segue abaixo a descrição das 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 privativa do imóvel em metros quadrados;
- b) **Localização** – variável numérica que representa a distância do imóvel em metros até o centro urbano;
- c) **Infraestrutura** – Vias pavimentadas com equipamentos urbanos no bairro;
- d) **Topografia** – Variável quantitativa – Plano = 3, Semi-plano = 2, Acidentado = 1;
- e) **Situação** – Terreno de esquina ou meio de quadra – Varável Dicotômica – Sim/Não;
- f) **Muros** – Muro de alvenaria nas divisas – Varável Dicotômica – Sim/Não;

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:

Modelo da Regressão

$$\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = 8,3740 + 487,40 / [\text{Área m}^2] - 0,5617 \times \text{Ln}([\text{Localização}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário}] = \text{Exp}(8,3740 + 487,40 / [\text{Área m}^2] - 0,5617 \times \text{Ln}([\text{Localização}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área m ²	b1 = 487,4049	61,8089	403,9523	570,8575
Localização	b2 = -0,5617	0,0636	-0,6477	-0,4757

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 $r = 0,9510$ 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.

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r)	: 0,9510
Valor t calculado	: 11,09
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ...	: 0,9043
Coeficiente r^2 ajustado	: 0,8896

Classificação : Correlação Fortíssima

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,9043$ significa que 90,43% 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 $2,4 \times 10^{-5}\%$, aceitando-se a hipótese da regressão.

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

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,9483	2	2,9741	61,45
Residual	0,6292	13	0,0484	
Total	6,5775	15	0,4385	

F Calculado : 61,45
F Tabelado : 5,366 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $2,4 \times 10^{-5}\%$

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



8.2.4. Significância dos Regressores

Ao rejeitar ou não uma hipótese, pode-se cometer erros. Essa probabilidade de erro denomina-se nível de significância. Quanto maior o valor da significância, maior será a probabilidade de 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:

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3502$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área m ²	b1	7,965	2,3x10 ⁻⁴ %	Sim
Localização	b2	-8,910	6,7x10 ⁻⁵ %	Sim

Tabela 3 – Teste Bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8702$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área m ²	b1	7,886	1,3x10 ⁻⁴ %
Localização	b2	-8,822	3,8x10 ⁻⁵ %

Tabela 3 – Teste Unicaudal

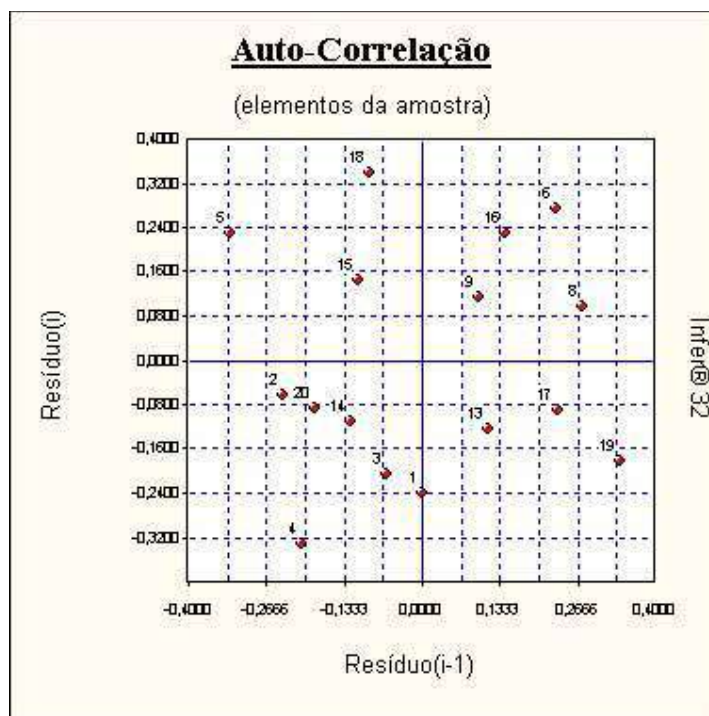
8.2.5. Verificação de autocorrelação

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 provocarão tendenciosidade na determinação das estimativas.

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



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.

Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

8.2.6. Distribuição dos Resíduos Normalizados

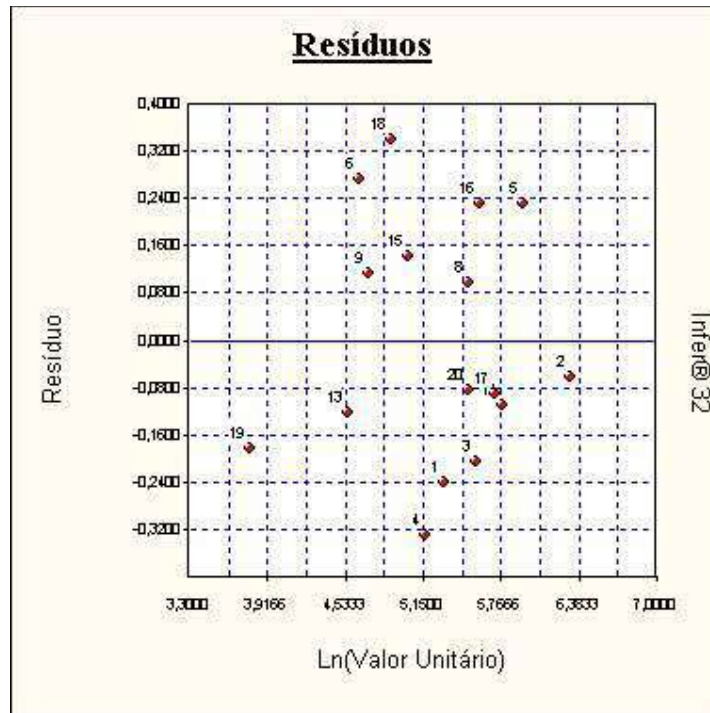
A análise dos resíduos pode ser verificada comparando-se as frequências acumuladas dos resíduos padronizados observados na amostra, com as porcentagens esperadas para uma distribuição normal. Os valores abaixo foram obtidos do presente modelo de regressão e estão de acordo com as prescrições normativas:

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:



Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.
Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

8.2.8. 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:

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área m² = 607,7684
- Localização = 1084,3597

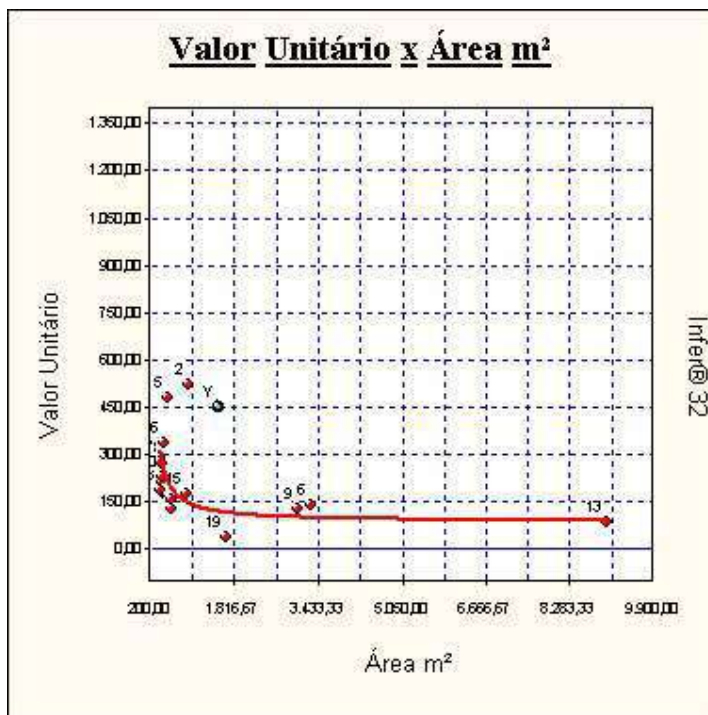


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Área Privativa

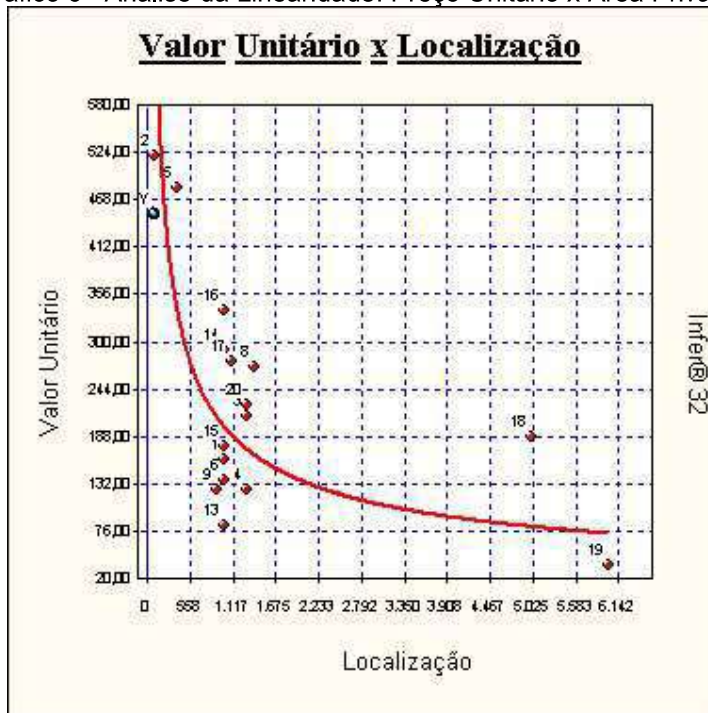


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Localização



8.2.9. Intervalo de Confiança

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

Para o imóvel com área privativa de 340,00 m², distante 1000 m metros do Centro de Rio do Sul, com potencial comercial, o intervalo de confiança apresenta os seguintes valores:

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área m² = 1.500,00
- Localização .. = 100
- Infraestrutura . = Completo

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Endereço ... = Rua Jorge Lacerda eq. Avenida Presidente Kennedy
- Valor R\$ = ???
- Topografia = Plano
- Esquina = Sim
- Murado = Não

Estima-se Valor Unitário do Terreno = 451,23 R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = \text{Exp}(8,3740 + 487,40 / [\text{Área m}^2] - 0,5617 \times \text{Ln}([\text{Localização}]))$$

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

Mínimo : 361,24 R\$/m²
Máximo : 563,64 R\$/m²

Para uma Área de m² 1500, teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$ 676.846,15
Valor de Mercado mínimo = R\$ 541.857,72
Valor de Mercado máximo = R\$ 845.463,10

Segundo item A.10.1.1 da NBR 15653-2, quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

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

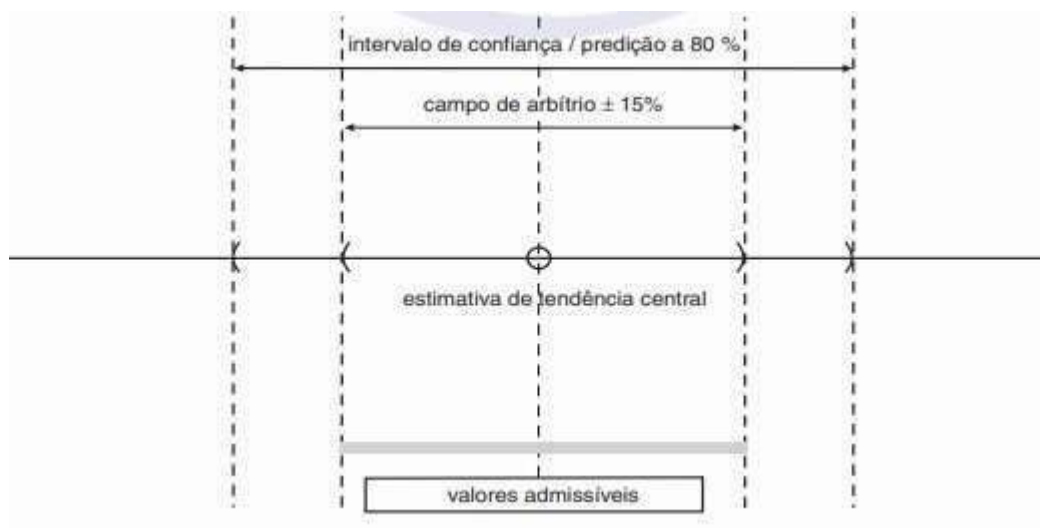


Gráfico 5 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

Por esse motivo, como o intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central é mais restritivo que o campo de arbítrio, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança, conforme valores acima demonstrados.

8.2.10. Cálculo do valor de mercado do imóvel

a) Cálculo do Valor do Terreno

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno foi obtido através da multiplicação da área total de 1500 m² pelo preço unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (496,61 R\$/m²).

Assim temos:

$$V_t = P_u \times A$$

Onde:

V_t – Valor do terreno, em R\$;

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

A – Área total do terreno, em m²;

$$V_t = 496,61 \text{ R}/\text{m}^2 \times 1500 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 676.845,00$$



b) Cálculo das Benfeitorias

Para o cálculo do valor das benfeitorias, foi utilizado o Custo Unitário Básico – CUB Médio do mês de dezembro de 2021 para Santa Catarina, de **2.182,34 R\$/m²** multiplicado pela área equivalente construída levantada em vistoria realizada em loco de **1500 m²**, descontada a depreciação calculada pela tabela de Ross-Heidecke (35,25%), para a qual foi considerada uma construção em 46,15% de sua vida útil (aproximadamente 30 anos) e com estado de conservação enquadrado como “regular”, portanto com 35,25 % depreciação.

Assim temos:

$$Vb = CUB \times A - Depreciação$$

Onde:

Vb: Valor das Benfeitorias, em R\$;

CUB: Custo Unitário Básico, em R\$/m²;

A: Área das benfeitorias, em m²;

$$Vb = (2.182,34 \text{ R\$/m}^2 \times 1500,00 \text{ m}^2) - (2.182,34 \text{ R\$/m}^2 \times 1500,00 \text{ m}^2) \times 0,3525$$

$$Vb = \text{R\$ } 2.119.597,72$$

$$\text{Valor Total do Imóvel} = Vt + Vb = 676.845,00 + 2.119.597,72$$

Valor adotado para o imóvel = R\$ 2.796.442,72 (dois milhões, setecentos e noventa e seis mil e quinhentos e noventa e sete reais e setecenta e dois centavos).

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-14.653/2019 – 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:

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%	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					15



ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		ÍTEM 1,2,3, 4, 5 e 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

9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 30%, 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\$/m² 451,23;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$/m² 361,24;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$/m² 563,64.

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor central} = \frac{(563,64 - 361,24)}{563,64} \times 100\% = 35,91\%$$

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 40% foi atingido grau II de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis, 25 de Janeiro de 2022.

Eng.º Civil José Américo Fechner Rodrigues

Mat. 631.744-8-01
CREA/SC 165.304-8

Centro Administrativo – SC 401 – Km 05 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC –
fone 48 – 3665-1743



ANEXOS
ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



Imagem 2 – Vista frente com a Avenida Presidente Kennedy



Imagem 3 – Vista lado divisa oeste

Centro Administrativo – SC 401 – Km 05 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC –
fone 48 – 3665-1743



Imagem 4 – Vista fachada com a Rua Jorge Lacerda



Imagem 5 – Vista fachada com a Rua Jorge Lacerda



Imagem 1 - Vista fundos



Imagem 2 - Vista portaria pela Rua Jorge Lacerda



Imagem 3 - Vista pela Avenida Presidente Kennedy do depósito



Imagem 4 - Vista sala de espera



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



Imagem 5 - Vista entrada pela Avenida Presidente Kennedy



Imagem 6 - Vista corredores



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

Elemento	PESQUISA DE MERCADO – 14/01/2022 – Pouso Redondo/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO EM POUSO REDONDO-SC											Fotos	
	Fonte da Informação	Site/pesquisa	Descrição	Endereço	Área do Terreno	Valor R\$	Distância ao centro (metros)	Infraestrutura	Topografia	Esquina	Murado		Valor unitário
					m ²	R\$		Completada (3) Parcialmente (2) Pouca (1)	Plano (3) Irregular (2) Acidentado (1)	Sim+1 Não+2	Sim+1 Não+2	R\$/m ²	
1	Jair Imóveis (47) 8873-8191	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	Número de referência: 5328_105321 As margens da BR 470	Localidade de Avenado, Torro em Santa Izabel	594,64	95.000,00	1000	2	3	não	não	159,76	
2	IMOBILIÁRIA REIF LAURENTINO - CRECI: 5601-J POUSO REDONDO RUA SETE DE SETEMBRO, nº 25, Centro, Pouso Redondo - SC (47) 88814-5453 CIMONE REIF MORAES CRECI - 15548 (47) 99207-2939 Ver e-mail	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	Frente com 18,50 metros lineares; Fundos com 19,00 metros lineares a lado esquerdo e direito com 50,00 metros lineares Código do anúncio: 336	Rua Adolfo Biezicke, bairro Independência	925,00	480.000,00	100,00	3,00	3,00	não	sim	518,92	
3	Cifra Imóveis e Empreendimentos Imobiliários (47) 3521-0974	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	Terreno Comercial no Centro	Final da Avenida Primeiro de Maio	582,00	390.000,00	1.700,00	2,00	2,00	não	não	670,10	
4	IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2939	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	Situação Lançamento Escriturado 5m Terreno Plano Área Total 420m ² Terreno Frente 22m Terreno Fundo 12m Terreno Oitava 35m Terreno Esquerda 35m Código do anúncio: 322	Rua Prefeito Querino Fernet, Bairro Independência	400,00	85.000,00	1300	2	2	não	não	212,50	
5	IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2939	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	Área privativa do terreno: 500,00m ² , área de uso comum de 45,97m ² , área de preservação permanente de 239,34m ² , área de 87,40m ² , perfazendo a área total de 3.291,47m ² Código do anúncio: 124	Condomínio Santa Izabel, Bairro Avenado Torro	600,00	75.000,00	1300	3	3	não	não	125,00	
6	IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2939	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	Código do anúncio: 149	RUA BECO PROGRESSO, BARRIO BOA VISTA	520,00	250.000,00	400	3	3	não	sim	480,77	
7	IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2939	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	Código do anúncio: 266	RUA JOÃO CUSTÓDIO DA LUZ, BARRIO BOA VISTA	3.300,00	450.000,00	1000	2	2	não	não	136,36	
8	IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2939	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	Ótima localização, próximo da escola EPAU, creche, ginásio de esportes, campo de futebol, posto de saúde, supermercado, rodoviária, clube de convivência dos idosos e demais comércio.	Rua Guilherme Gumballe, bairro Progresso	1.002,00	500.000,00	1100	3	3	não	não	499,00	
9	IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2939	https://www.zillow.com.br/propriedades/1152222222/	FRENTE 18,00 metros lineares; FUNDO 18,00 metros lineares; LADO ESQUERDO 22,50 metros lineares; LADO DIREITO 22,50 metros lineares. Código do anúncio: 305	Rua Prefeito Affonso Claudino dos Santos, Bairro Leopoldo Iliense, quadra 1, lote 08.	406,86	110.000,00	1400	2	1	não	não	270,36	



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

PESQUISA DE MERCADO – 14/01/2022 – Pouso Redondo/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO EM POUSO REDONDO-SC												
Fonte da Informação	Imóvel pesquisado	Descrição	Endereço	Área do Terreno	Valor R\$	Distância ao Centro (metro)	Infraestrutura	Topografia	Regulins	Murado	Valor unitário	Fotos
				m ²	R\$		Completar (3) Pavimentação (2) Piscina (1)	Plano (3) Irregular (2) Acidentado (1)	Sim=1 Não=2	Sim=1 Não=2	R\$/m ²	
Imóvel 47 8871-8191	https://www.zillow.com.br/propriedades/47-8871-8191/	Número de referência: 5128_106321 As margens da BR 470	Localidade de Aterrodo Torto em Santa Luzia	584,84	95.000,00	1000	2	3	não	não	159,76	
IMOBILIÁRIA REIF LAURENTINO - CRECI: 5601-J POUSO REDONDO RUA SETE DE SETEMBRO, nº 35, Centro, Pouso Redondo - SC (47) 96814-6453 CIMONE REIF MORAES - CRECI - 15548 (47) 96207-2938 WV e-mail	https://www.zillow.com.br/propriedades/5601-j-pouso-redondo-rua-sete-de-setembro-n-35-centro-pouso-redondo-sc-47-96814-6453/	Fronte com 18,50 metros lineares; Fundos com 19,00 metros lineares e lado esquerdo e direito com 50,00 metros lineares Codigo de anuncio: 336	Rua AUSEO BLOCHE, bairro Independência	925,00	480.000,00	100,00	3,00	3,00	não	sim	518,92	
IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2938	https://www.zillow.com.br/propriedades/47-99207-2938/	Situação Lançamento Escurtado Sem Terreno Plano Avalia Financiamento Sim Área Total 420m ² Terreno Frente 12m Terreno Fundo 12m Terreno Direita 20m Terreno Esquerda 25m Codigo de anuncio: 322	Rua Prefeito Gustavo Ferraz, Bairro Independência	400,00	85.000,00	1300	2	2	não	não	212,50	
IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2938	https://www.zillow.com.br/propriedades/47-99207-2938/	Área privativa do terreno: 600,00m ² , área de uso comum de 40,97m ² , área de preservação permanente de 299,34m ² , área verde de 87,40m ² , perfazendo a área total de 1.130,47m ² Codigo de anuncio: 124	Condomínio Santa Luzia, Bairro Aterrodo Torto	690,00	75.000,00	1300	3	3	não	não	125,00	
IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2938	https://www.zillow.com.br/propriedades/47-99207-2938/	Codigo de anuncio: 149	RUA BECO PROGRESSO, BAIRRO BOA VISTA	520,00	250.000,00	400	3	3	não	sim	480,77	
IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2938	https://www.zillow.com.br/propriedades/47-99207-2938/	Codigo de anuncio: 205	RUA JOÃO CUSTÓDIO DA LUZ, BAIRRO BOA VISTA	3.390,00	480.000,00	1000	2	2	não	não	136,36	
IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2938	https://www.zillow.com.br/propriedades/47-99207-2938/	Ótima localização, próximo da escola EPAV, creche, ginásio de esportes, campo de futebol, posto de saúde, supermercado, padaria, clube de convivência dos idosos e demais comércio	Rua Guilherme Gembali, bairro Progresso	1.002,00	500.000,00	1100	3	3	não	não	499,00	
IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2938	https://www.zillow.com.br/propriedades/47-99207-2938/	FRENTE 18,00 metros lineares; FUNDO 18,00 metros lineares; LADO ESQUERDO 22,60 metros lineares E LADO DIREITO 22,60 metros lineares; Codigo de anuncio: 305	Rua Prefeito Arthur Claudino dos Santos, Bairro Aterrodo Torto, Santa Luzia, SC	406,88	110.000,00	1400	2	1	não	não	270,36	
IMOBILIÁRIA REIF (47) 99207-2938	https://www.zillow.com.br/propriedades/47-99207-2938/	Número de referência: 5130_88319	Rua Jenny Schneider, bairro Arno Steiwert	3.042,65	380.000,00	900	2	2	não	não	124,89	



ANEXO III – MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 25/Jan/2022

Nome do Arquivo : C:\Users\jose.rodrigues\Documents\SEA COENG\SIGEP'S JANEIRO 2022\Sigep 4322, mat. nº 3.079 e nº 3080 (Pouso Redondo)\INFERENCIA ESTATISTICA SIGEP 4322.IW3

Amostra

Nº Am.	«Endereço»	Área m ²
1	Localidade de Aterrado Torto em Santa Izabel	594,64
2	Rua Adolfo Bretzke, bairro Independência	925,00
3	Rua Prefeito Querino Ferrari, Bairro independência	400,00
4	Condomínio Santa Isabel, Bairro Aterrado Torto	600,00
5	RUA BECO PROGRESSO, BAIRRO BOA VISTA	520,00
6	RUA JOÃO CUSTÓDIO DA LUZ, BAIRRO BOA VISTA	3.300,00
«7»	Rua Guilherme Gembala, bairro Progresso	1.002,00
8	Rua Prefeito Arthur Claudino dos Santos, Bairro Leopoldo Mees, quadra I, lote 08,	406,86
9	Rua Jenny Schneider, bairro Arno Siewerdt	3.042,65
«10»	Condomínio Santa Isabel, Bairro Aterrado Torto	594,64
«11»	Rua prefeito querino ferrari e rua willy fritsche, bairro independência	1.000,00
«12»	Avenida Ari Verdi, no centro	1.400,00
13	Endereço: BR 470 Bairro: Aterrado Torto	8.993,00
14	loteamento Vila Formosa	378,25
15	Rua Rubem Renato Peters, bairro Arroio Grande	904,35
16	Rubem Renato Peters, bairro Arroio Grande	444,00
17	Rua Fritz windisch, Bairro Arroio Grande	382,75
18	Perto da empresa Icavi e também Lorenzetti BAIRRO ATERRADO	375,00
19	BR 470, Bairro Rio das Pombas	1.638,00
20	Rua Prefeito Querino Ferrari, Bairro independência	420,00

Nº Am.	«Valor R\$»	Localização	Infraestrutura	«Topografia»	«Esquina»	«Murado»
1	95.000,00	1.000	Calçamento	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
2	480.000,00	100	Completo	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
3	85.000,00	1.300	Calçamento	Semi-plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
4	75.000,00	1.300	Completo	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
5	250.000,00	400	Completo	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
6	450.000,00	1.000	Calçamento	Semi-plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
«7»	500.000,00	1.100	Completo	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
8	110.000,00	1.400	Calçamento	Acidentado	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
9	380.000,00	900	Calçamento	Semi-plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
«10»	97.000,00	5.000	Completo	Semi-plano	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
«11»	620.000,00	800	Completo	Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
«12»	700.000,00	500	Completo	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
13	750.000,00	1.000	Precário	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
14	110.000,00	1.000	Completo	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
15	160.000,00	1.000	Completo	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
16	150.000,00	1.000	Completo	Semi-plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
17	106.000,00	1.100	Calçamento	Acidentado	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
18	70.000,00	5.000	Calçamento	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
19	60.000,00	6.000	Precário	Acidentado	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não
20	95.000,00	1.300	Calçamento	Plano	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não



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

Nº Am.	Valor Unitário
1	159,76
2	518,92
3	212,50
4	125,00
5	480,77
6	136,36
«7»	499,00
8	270,36
9	124,89
«10»	163,12
«11»	620,00
«12»	500,00
13	83,40
14	290,81
15	176,92
16	337,84
17	276,94
18	186,67
19	36,63
20	226,19

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9510	0,8896	61,4485	2 em 2	0
2	0,9186	0,8197	35,1072	2 em 2	0
3	0,8962	0,7729	26,5235	2 em 2	0
4	0,8953	0,7710	26,2536	2 em 2	0
5	0,8949	0,7702	26,1330	2 em 2	1
6	0,8737	0,7270	20,9743	2 em 2	1
7	0,8727	0,7248	20,7558	2 em 2	1
8	0,8566	0,6927	17,9068	2 em 2	0
9	0,8554	0,6905	17,7330	2 em 2	0
10	0,8550	0,6896	17,6631	2 em 2	1
11	0,8520	0,6838	17,2213	2 em 2	1
12	0,8441	0,6682	16,1057	2 em 2	1
13	0,8394	0,6591	15,4982	2 em 2	1
14	0,8375	0,6556	15,2742	2 em 2	0
15	0,8206	0,6231	13,3970	2 em 2	2
16	0,8114	0,6057	12,5221	2 em 2	0
17	0,7918	0,5695	10,9232	2 em 2	1
18	0,7917	0,5693	10,9155	2 em 2	1
19	0,7896	0,5655	10,7598	2 em 2	1
20	0,7304	0,5002	16,0094	1 em 1	0
21	0,7068	0,4639	13,9781	1 em 1	1
22	0,6924	0,3994	5,9868	2 em 2	1
23	0,6890	0,4372	12,6543	1 em 1	1
24	0,6854	0,3883	5,7604	2 em 2	1
25	0,6837	0,3856	5,7063	2 em 2	1



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

26	0,6725	0,3681	5,3682	2 em 2	1
27	0,6701	0,3643	5,2978	2 em 2	1
28	0,6684	0,4072	11,3054	1 em 1	0
29	0,6409	0,3200	4,5301	2 em 2	1
30	0,6095	0,3266	8,2753	1 em 1	0
31	0,5936	0,2528	3,5373	2 em 2	1
32	0,5898	0,3013	7,4680	1 em 1	1
33	0,5809	0,2901	7,1312	1 em 1	1
34	0,5759	0,2839	6,9473	1 em 1	2
35	0,5395	0,2405	5,7487	1 em 1	1
36	0,5047	0,2015	4,7861	1 em 1	1
37	0,4997	0,1961	4,6599	1 em 1	1
38	0,4882	0,1839	4,3809	1 em 1	1
39	0,4858	0,1814	4,3240	1 em 1	0
40	0,4740	0,1693	4,0573	1 em 1	1
41	0,4588	0,0891	1,7332	1 em 2	1
42	0,4273	0,1242	3,1272	1 em 1	1
43	0,4116	0,1101	2,8558	1 em 1	1
44	0,3625	0,0693	2,1177	1 em 1	1
45	0,3008	0,0255	1,3922	0 em 1	1

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	451,23	361,24	563,64
2	Sim	Não há	503,27	380,34	665,94
3	Sim	Não há	437,01	372,95	501,07
4	Sim	Não há	451,66	388,29	515,04
5	Sim	Não há	160,69	125,89	222,07
6	Sim	Não há	214,37	158,96	329,06
7	Sim	Não há	531,62	438,91	624,33
8	Sim	Não há	215,62	178,72	260,13
9	Sim	Não há	487,33	414,69	559,97
10	Sim	Não há	-20.418,36	-287,56	295,89
11	Sim	Não há	530,45	430,92	629,97
12	Sim	Não há	184,14	147,06	230,56
13	Sim	Não há	532,26	318,34	889,94
14	Sim	Não há	624,03	426,02	914,08
15	Sim	Não há	382,49	229,89	1.137,67
16	Sim	Não há	280,46	231,21	340,20
17	Sim	Não há	551,74	436,38	667,11
18	Sim	Não há	531,44	297,98	947,84
19	Sim	Não há	-889,70	-195,28	348,08
20	Sim	Não há	484,63	392,67	576,58
21	Sim	Não há	364,88	208,29	1.470,15
22	Sim	Não há	-358,77	-134,76	541,74
23	Sim	Não há	563,17	431,98	694,35
24	Sim	Não há	247,18	194,01	300,34
25	Sim	Não há	605,87	304,95	1.203,74
26	Sim	Negativa	289,83	240,75	338,91
27	Sim	Não há	631,46	-205,43	124,45
28	Sim	Não há	614,59	373,22	1.012,05
29	Sim	Não há	228,82	164,20	293,44
30	Sim	Não há	275,56	214,34	354,26
31	Sim	Não há	667,46	-181,59	117,60
32	Sim	Não há	148,82	119,14	185,88
33	Sim	Não há	-372,77	-129,88	428,37
34	Sim	Não há	127,48	96,48	168,43

Centro Administrativo – SC 401 – Km 05 – 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

35	Sim	Não há	98,68	78,30	133,39
36	Sim	Não há	648,02	297,56	1.411,27
37	Sim	Não há	116,31	92,68	156,13
38	Sim	Não há	189,40	154,88	231,61
39	Sim	Não há	286,75	231,14	342,36
40	Sim	Não há	187,84	139,16	236,53
41	Sim	Não há	2.309,76	-137,92	123,21
42	Sim	Não há	226,66	184,82	268,51
43	Sim	Não há	170,05	107,70	232,40
44	Não	Não há	148,95	115,10	211,03
45	Sim	Não há	-31.694,18	-126,02	127,04

MODELOS

- (1) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (2) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (3) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (4) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (5) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (6) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (7) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (8) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (9) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (10) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (11) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (12) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (13) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (14) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (15) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (17) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (18) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (19) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (20) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (21) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (22) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (23) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (24) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (25) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (26) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (27) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (28) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (29) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (30) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (31) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2]) + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (32) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2])$
- (33) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (34) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2]$
- (35) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2]$
- (36) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (37) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2])$
- (38) : $\text{Ln}([\text{Valor Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2]$
- (39) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Localização}])$
- (40) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área m}^2])$
- (41) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2] + b_2 \cdot 1/[\text{Localização}]$
- (42) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2]$
- (43) : $[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área m}^2]$
- (44) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área m}^2]$
- (45) : $1/[\text{Valor Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Localização}]$

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

(b) Critério de identificação de outlier :



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

- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%
(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário: Valor Unitário R\$/m². *Equação :*
$$\frac{[\text{Valor R\$}]}{[\text{Área m}^2]}$$

Variáveis Independentes :

- Endereço (variável não utilizada no modelo)
- Área m² : Área do Terreno m².
- Valor R\$: Valor do Terreno R\$. (variável não utilizada no modelo)
- Localização : Distância ao Centro (metro).
- Infraestrutura : Equipamento Urbano; Precário=1; Calçamento=2; Completo=3.
Classificação :
Precário = 1; Calçamento = 2; Completo = 3;
- Topografia : Acidentado=1; Semi-plano=2; Plano=3. (variável não utilizada no modelo)
Classificação :
Acidentado = 1; Semi-plano = 2; Plano = 3;
- Esquina : Terreno de Esquina; Sim/Não. (variável não utilizada no modelo)
Opções : Sim|Não
- Murado : Terreno com muro de alvenaria nas divisas. (variável não utilizada no modelo)
Opções : Sim|Não

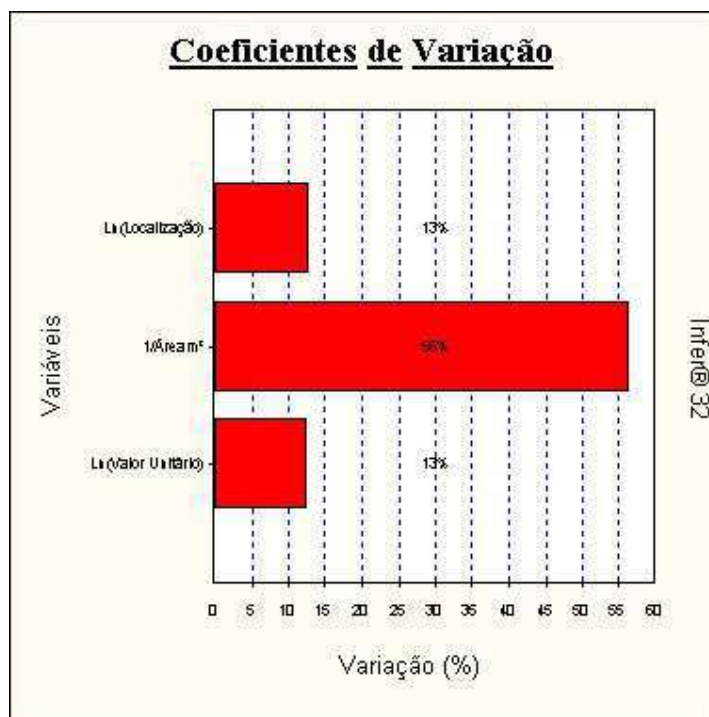
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 13
Desvio padrão da regressão : 0,2200

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário)	5,2500	0,6621	12,61%
1/Área m ²	1,6453x10 ⁻³	9,2822x10 ⁻⁴	56,41%
Ln(Localização)	6,9887	0,9010	12,89%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

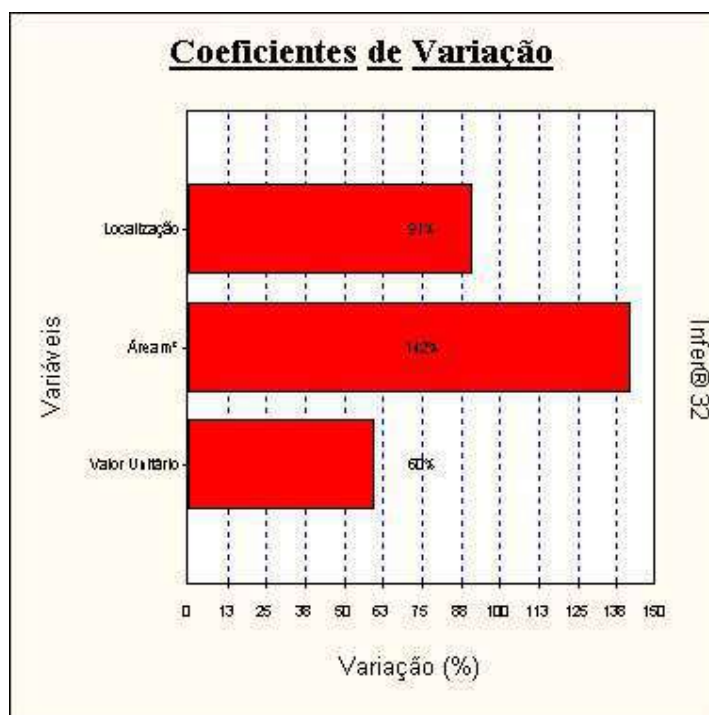
Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

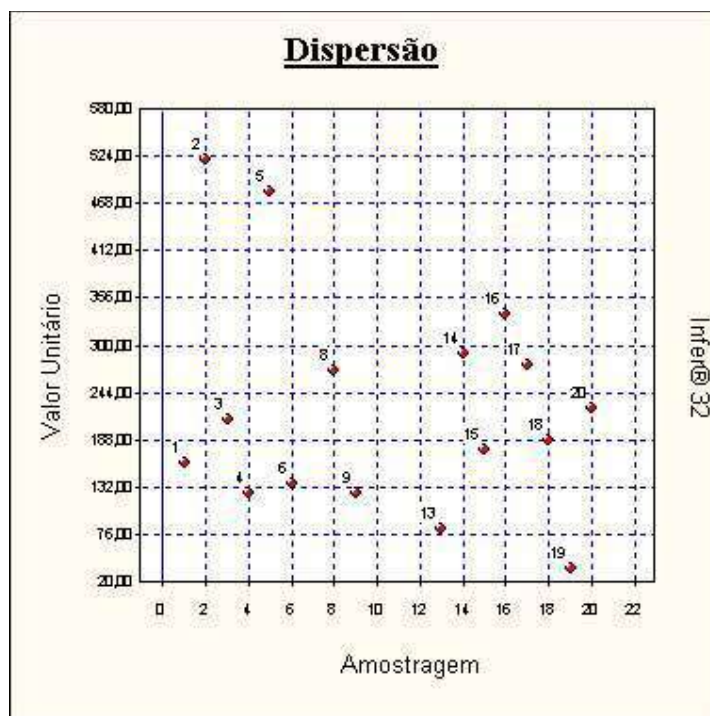
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Unitário	227,75	132,9444	36,63	518,92	482,29	58,3736
Área m²	1457,78	2213,4367	375,00	8993,00	8618,00	151,8359
Localização	1550	1587,0307	100	6000	5900	102,3890

Distribuição das Variáveis não Transformadas





Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

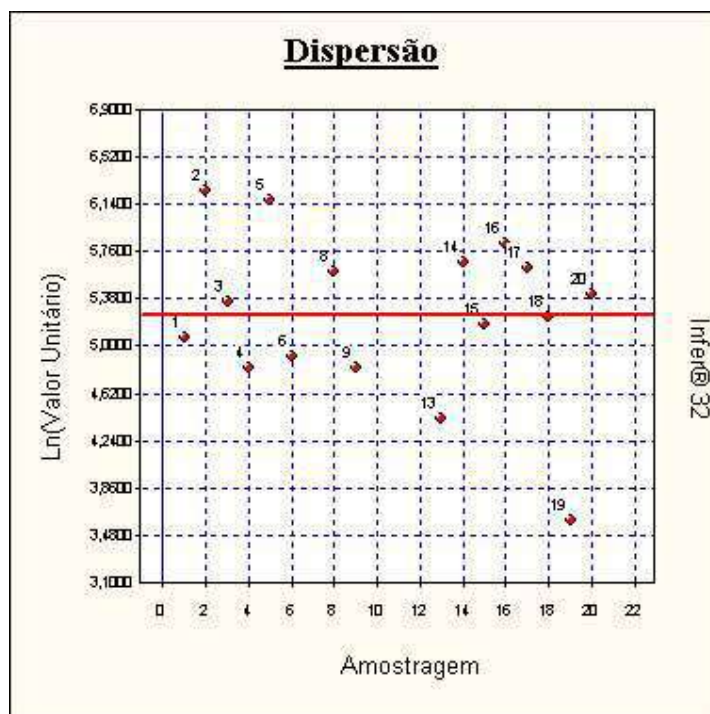


Tabela de valores estimados e observados



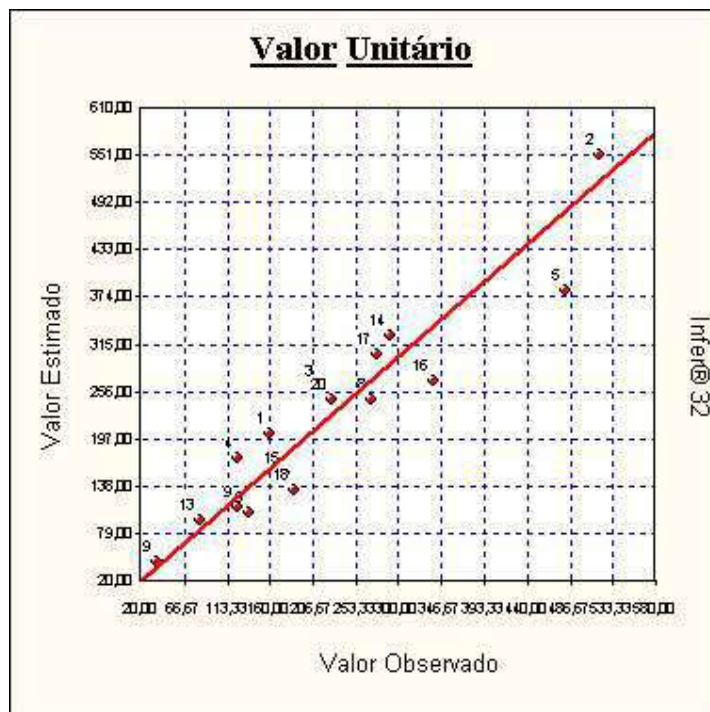
Valores para a variável Valor Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	159,76	203,01	43,25	27,0692 %
2	518,92	552,23	33,31	6,4193 %
3	212,50	261,05	48,55	22,8456 %
4	125,00	173,91	48,91	39,1268 %
5	480,77	382,07	-98,70	-20,5289 %
6	136,36	103,68	-32,68	-23,9690 %
8	270,36	245,31	-25,05	-9,2652 %
9	124,89	111,38	-13,51	-10,8175 %
13	83,40	94,42	11,02	13,2152 %
14	290,81	324,46	33,65	11,5697 %
15	176,92	153,32	-23,60	-13,3394 %
16	337,84	268,09	-69,75	-20,6453 %
17	276,94	302,92	25,98	9,3801 %
18	186,67	132,85	-53,82	-28,8317 %
19	36,63	44,02	7,39	20,1712 %
20	226,19	246,33	20,14	8,9044 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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



Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário}]) = 8,3740 + 487,40 / [\text{Área m}^2] - 0,5617 \times \ln([\text{Localização}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário}] = \text{Exp}(8,3740 + 487,40 / [\text{Área m}^2] - 0,5617 \times \ln([\text{Localização}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área m ²	b1 = 487,4049	61,8089	403,9523	570,8575
Localização	b2 = -0,5617	0,0636	-0,6477	-0,4757

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9510
 Valor t calculado : 11,09
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9043
 Coeficiente r² ajustado : 0,8896

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área m ²	Localização
Valor Unitário	84,0005	447,5831	0,1435	581,0763
Área m ²	0,0263	0,1435	5,6239x10 ⁻⁵	0,1857
Localização	111,8199	581,0763	0,1857	793,6580

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,9483	2	2,9741	61,45
Residual	0,6292	13	0,0484	
Total	6,5775	15	0,4385	

F Calculado : 61,45
 F Tabelado : 5,366 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 2,4x10⁻⁵%

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



Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área m ²	Localização
Valor Unitário	1,0000	0,5759	-0,6684
Área m ²	0,5759	1,0000	0,1404
Localização	-0,6684	0,1404	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área m ²	Localização
Valor Unitário	∞	2,540	-3,240
Área m ²	2,540	∞	0,511
Localização	-3,240	0,511	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3502

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área m ²	b1	7,965	2,3x10 ⁻⁴ %	Sim
Localização	b2	-8,910	6,7x10 ⁻⁵ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,8702

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área m ²	b1	7,886	1,3x10 ⁻⁴ %
Localização	b2	-8,822	3,8x10 ⁻⁵ %

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário]).

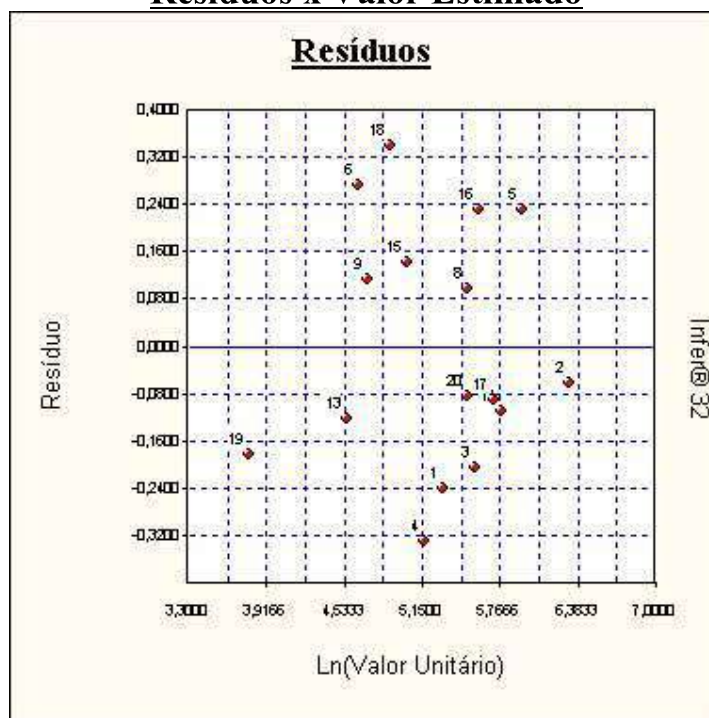
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,0736	5,3132	-0,2395	-1,0889	-1,1250	0,0573
2	6,2517	6,3139	-0,0622	-0,2828	-0,4137	3,8709x10 ⁻³
3	5,3589	5,5647	-0,2057	-0,9352	-0,9966	0,0423
4	4,8283	5,1585	-0,3302	-1,5009	-1,5524	0,1090
5	6,1753	5,9456	0,2297	1,0444	1,1383	0,0527
6	4,9152	4,6412	0,2740	1,2455	1,3950	0,0750



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

8	5,5997	5,5025	0,0972	0,4419	0,4698	9,4535x10 ⁻³
9	4,8274	4,7129	0,1144	0,5203	0,5805	0,0131
13	4,4236	4,5477	-0,1241	-0,5641	-0,6497	0,0154
14	5,6726	5,7821	-0,1094	-0,4976	-0,5377	0,0119
15	5,1756	5,0325	0,1431	0,6507	0,6803	0,0204
16	5,8225	5,5913	0,2312	1,0510	1,1038	0,0534
17	5,6238	5,7134	-0,0896	-0,4075	-0,4384	8,0386x10 ⁻³
18	5,2293	4,8892	0,3401	1,5459	1,8543	0,1156
19	3,6008	3,7846	-0,1837	-0,8352	-1,1088	0,0337
20	5,4213	5,5066	-0,0853	-0,3877	-0,4098	7,2761x10 ⁻³

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

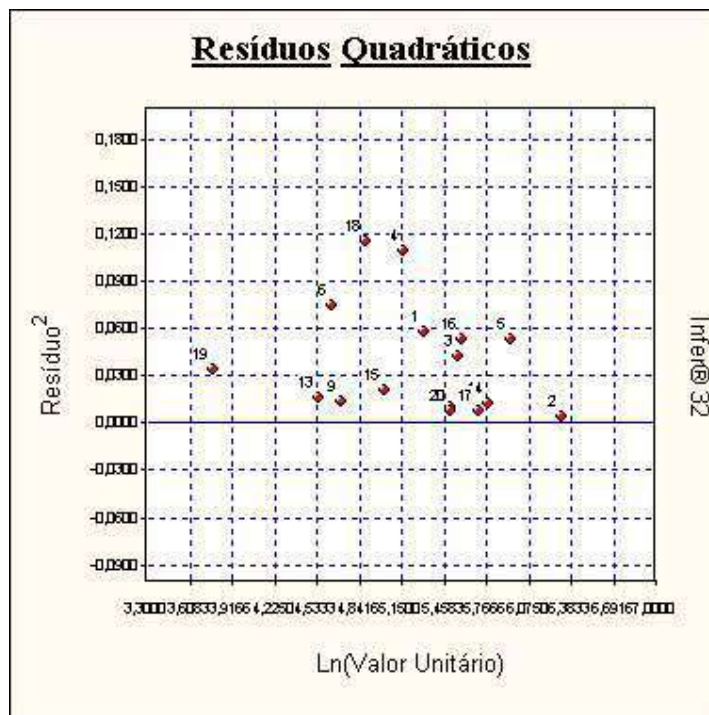
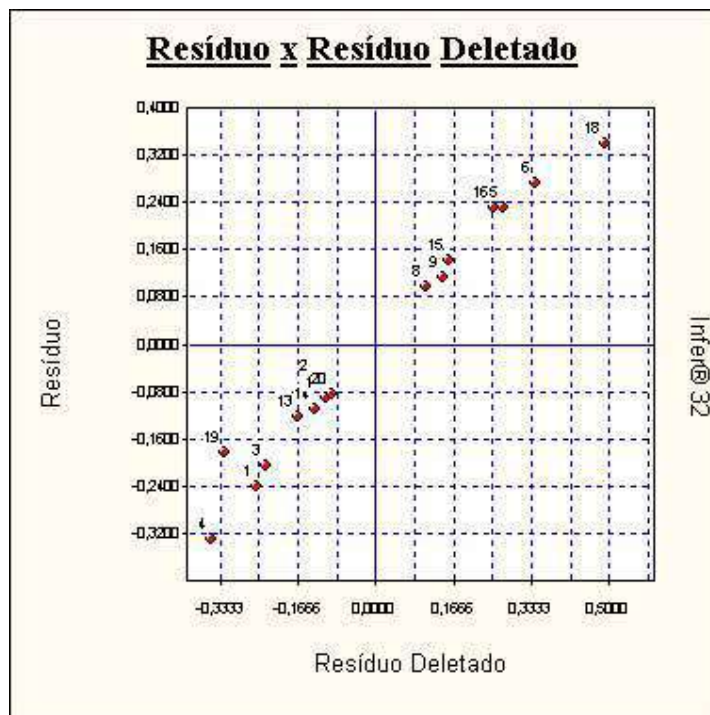


Tabela de Resíduos Deletados

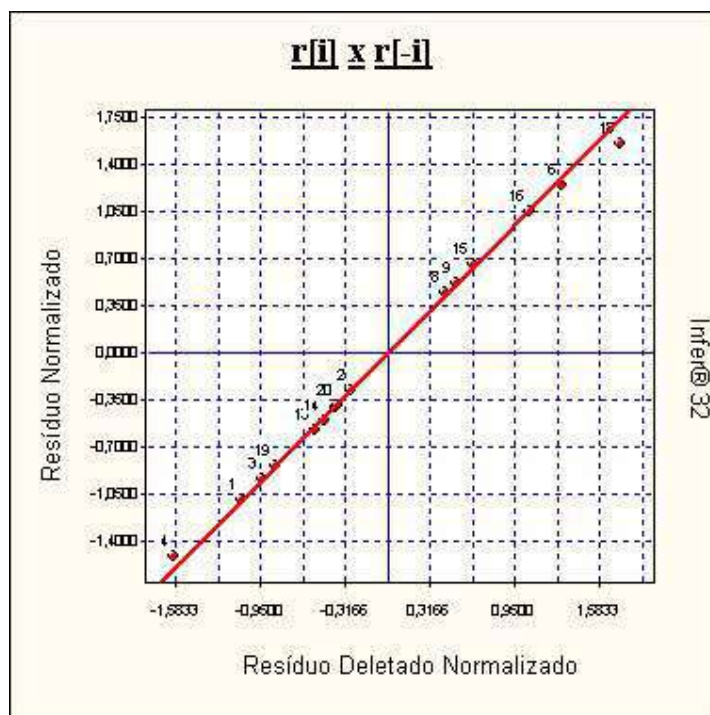
Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor Unitário]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,2557	0,0473	-1,1011	-1,1377
2	-0,1331	0,0517	-0,2735	-0,4001
3	-0,2336	0,0484	-0,9349	-0,9963
4	-0,3532	0,0427	-1,5977	-1,6525
5	0,2729	0,0472	1,0575	1,1526
6	0,3437	0,0445	1,2977	1,4535
8	0,1099	0,0515	0,4282	0,4553
9	0,1425	0,0510	0,5065	0,5651
13	-0,1646	0,0507	-0,5510	-0,6346
14	-0,1278	0,0512	-0,4835	-0,5224
15	0,1564	0,0505	0,6366	0,6656
16	0,2550	0,0475	1,0607	1,1139
17	-0,1037	0,0516	-0,3944	-0,4243
18	0,4893	0,0385	1,7319	2,0773
19	-0,3238	0,0474	-0,8433	-1,1195
20	-0,0952	0,0517	-0,3749	-0,3963

Resíduo x Resíduo Deletado

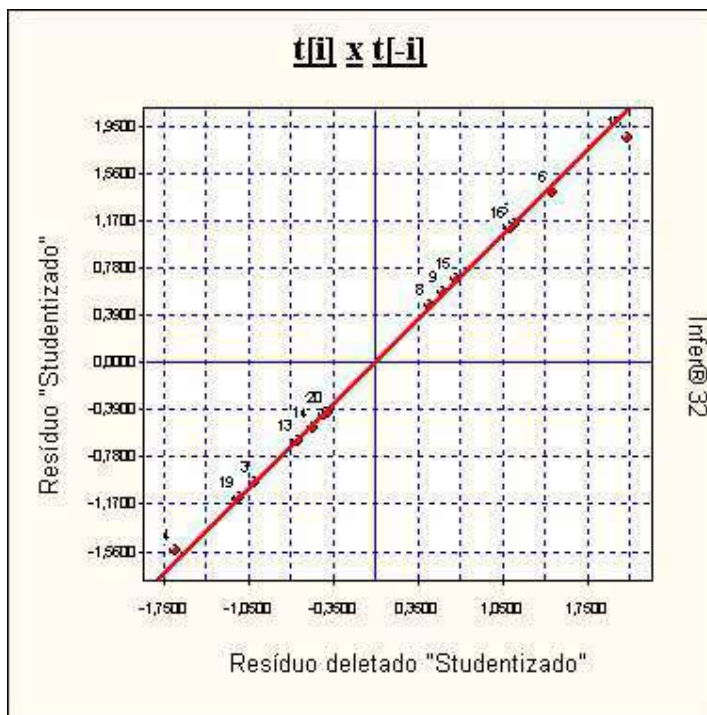


Resíduos Deletados Normalizados



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 estimados.

Estadística dos Resíduos

Número de elementos : 16
 Graus de liberdade : 15
 Valor médio : $-2,1684 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0393
 Desvio padrão : 0,1983
 Desvio médio : 0,1787
 Variância (não tendenciosa) : 0,0484
 Desvio padrão (não tend.) : 0,2200
 Valor mínimo : -0,3302
 Valor máximo : 0,3401
 Amplitude : 0,6703
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 0,1340

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,1684 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0393
 Momento central de 3ª ordem : $1,2686 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $7,9289 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1626	0	0
Curtose	-2,9487	0	Indefinido

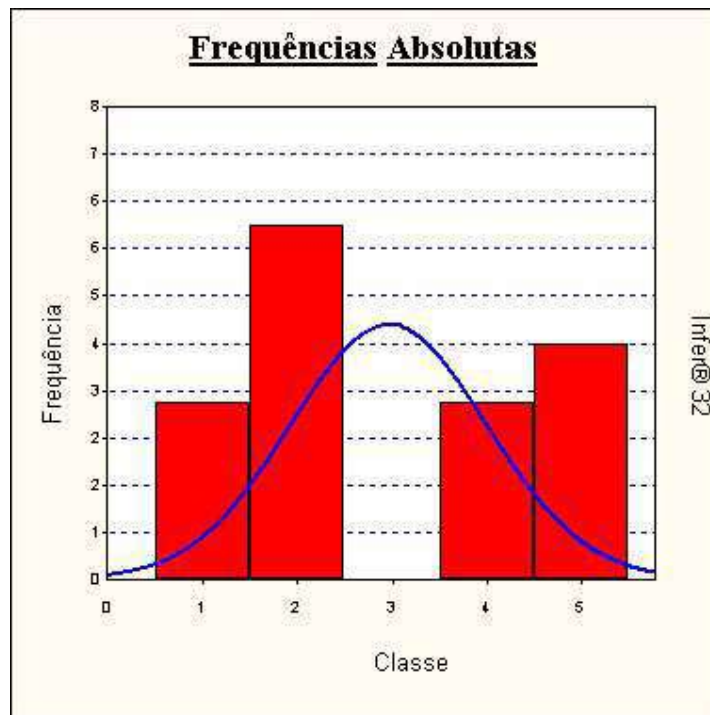
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.



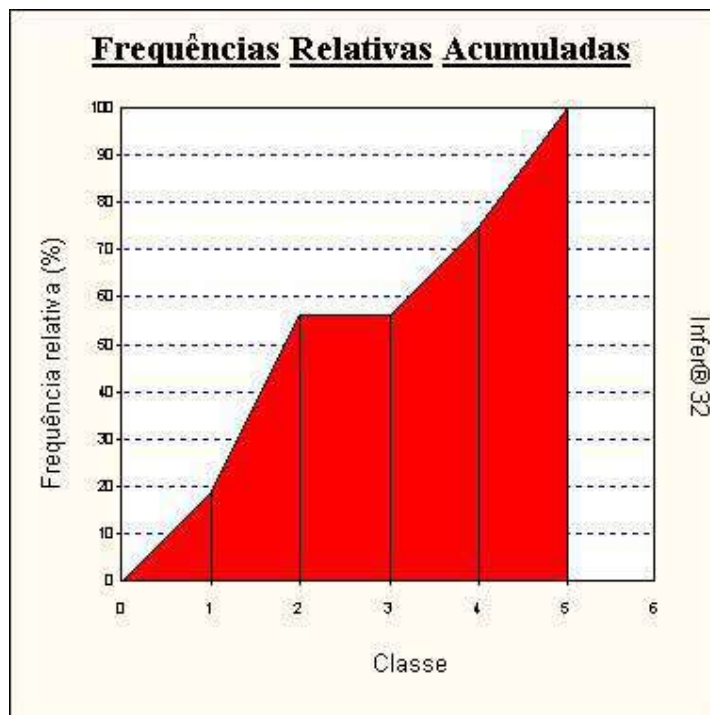
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,3302	-0,1961	3	18,75	-0,2585
2	-0,1961	-0,0620	6	37,50	-0,1090
3	-0,0620	0,0719	0	0,00	0,0000
4	0,0719	0,2060	3	18,75	0,1182
5	0,2060	0,3401	4	25,00	0,2687

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor Unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
7	499,0000	-22,3927
10	163,1200	-20,0412
11	620,0000	-23,2103
12	500,0000	-23,7774

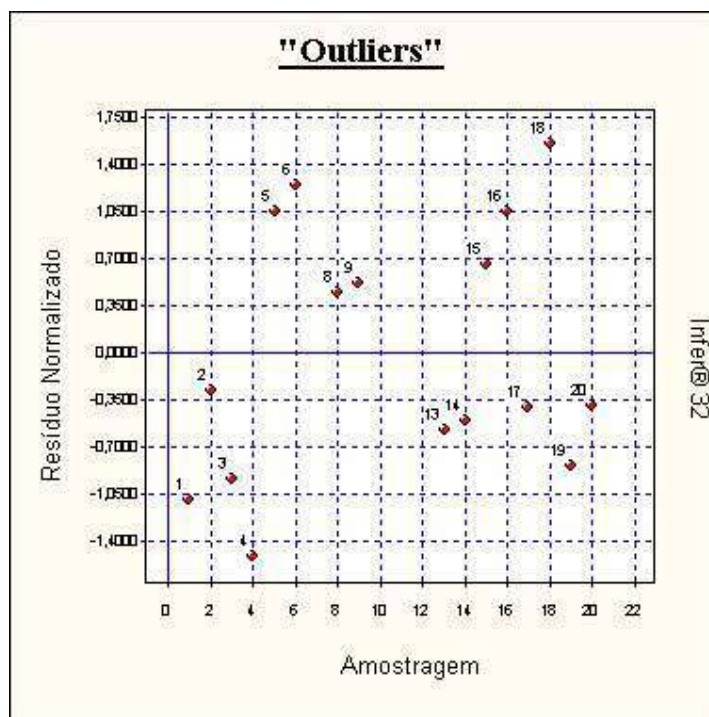
Presença de Outliers

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

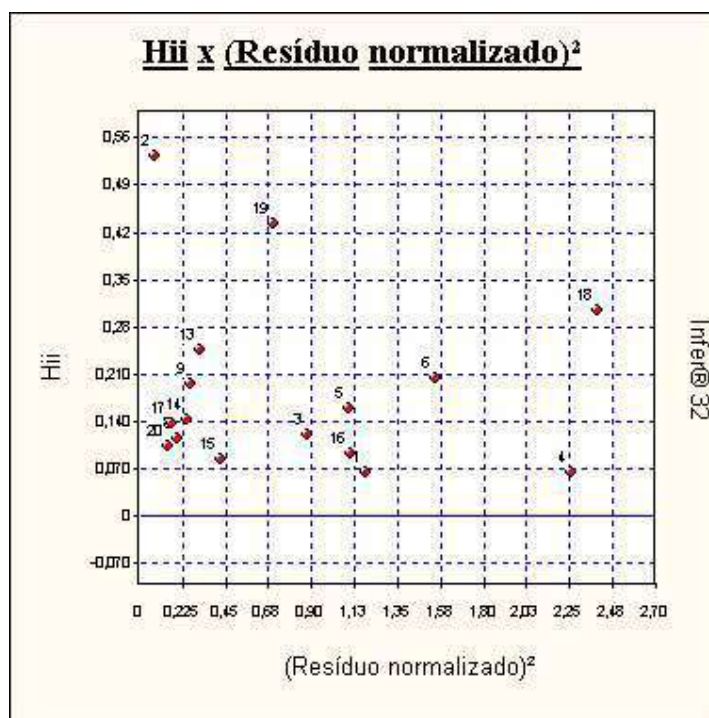
F tabelado : 10,21 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0284	0,0632	Sim
2	0,0650	0,5328	Sim
3	0,0448	0,1193	Sim
4	0,0560	0,0652	Sim
5	0,0811	0,1582	Sim
6	0,1650	0,2027	Sim
8	$9,5941 \times 10^{-3}$	0,1153	Sim
9	0,0275	0,1966	Sim
13	0,0459	0,2459	Sim
14	0,0161	0,1435	Sim
15	0,0143	0,0850	Sim
16	0,0417	0,0932	Sim
17	0,0100	0,1360	Sim
18	0,5027	0,3048	Sim
19	0,3125	0,4326	Sim
20	$6,5622 \times 10^{-3}$	0,1049	Sim

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

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	62,50 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-0,3302	0,0667	0,0625	0,0666	4,1824x10 ⁻³
1	-0,2395	0,1381	0,1250	0,0755	0,0130
3	-0,2057	0,1748	0,1875	0,0498	0,0126
19	-0,1837	0,2018	0,2500	0,0143	0,0481
13	-0,1241	0,286	0,3125	0,0363	0,0261
14	-0,1094	0,309	0,3750	3,1265x10 ⁻³	0,0656
17	-0,0896	0,342	0,4375	0,0331	0,0956
20	-0,0853	0,349	0,5000	0,0883	0,1508
2	-0,0622	0,389	0,5625	0,1113	0,1738
8	0,0972	0,671	0,6250	0,1082	0,0457
9	0,1144	0,699	0,6875	0,0736	0,0111
15	0,1431	0,742	0,7500	0,0549	7,5974x10 ⁻³
5	0,2297	0,852	0,8125	0,1018	0,0393



16	0,2312	0,853	0,8750	0,0408	0,0216
6	0,2740	0,894	0,9375	0,0185	0,0439
18	0,3401	0,939	1,0000	$1,4473 \times 10^{-3}$	0,0610

Maior diferença obtida : 0,1738

Valor crítico : 0,3280 (para o nível de significância de 5 %)

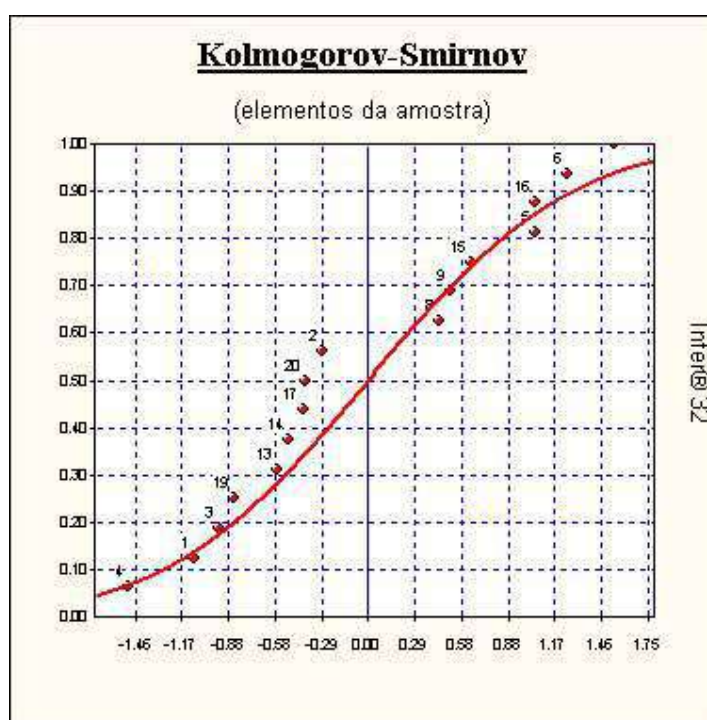
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
 Número de elementos negativos . : 9
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 8
 Desvio padrão : 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -0,7237
 Limite superior . : -1,2501
 Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)



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

Teste de Sinais

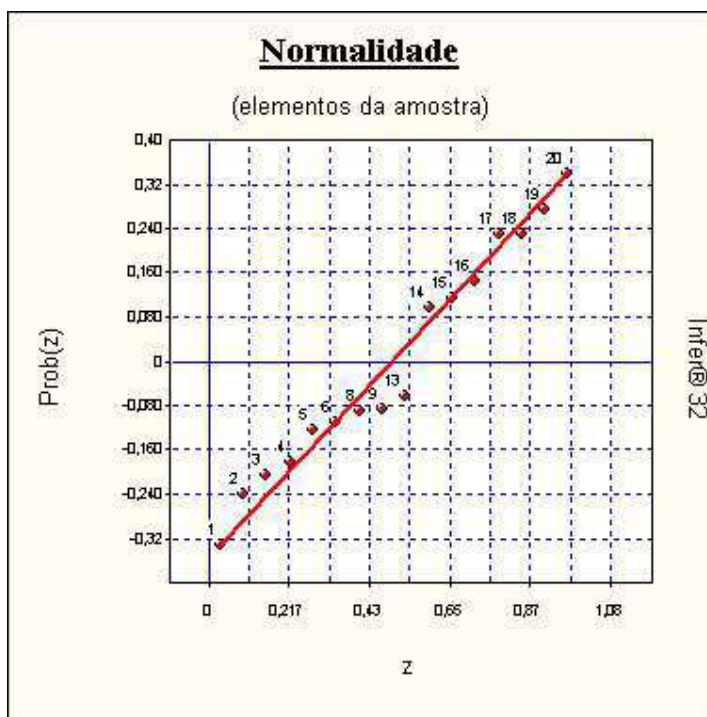
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,5000

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

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7724
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

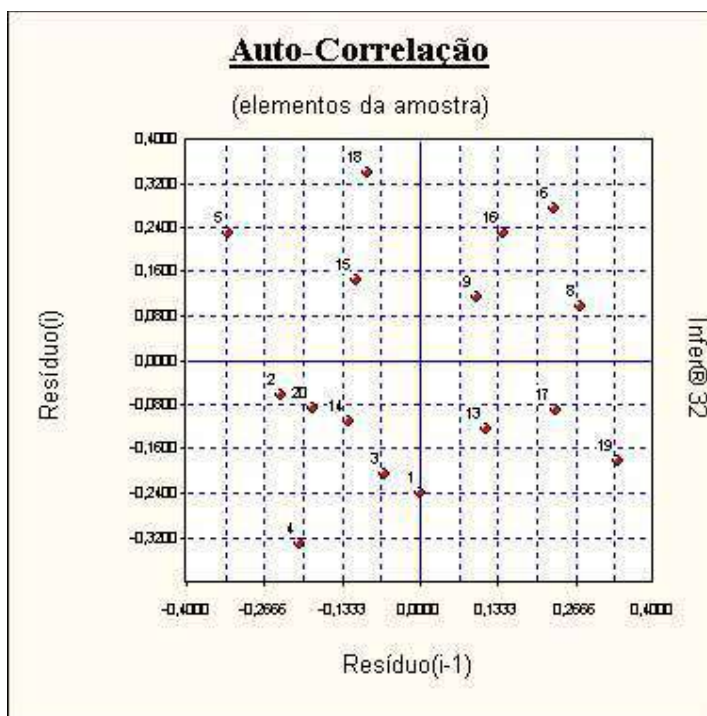
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

*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.



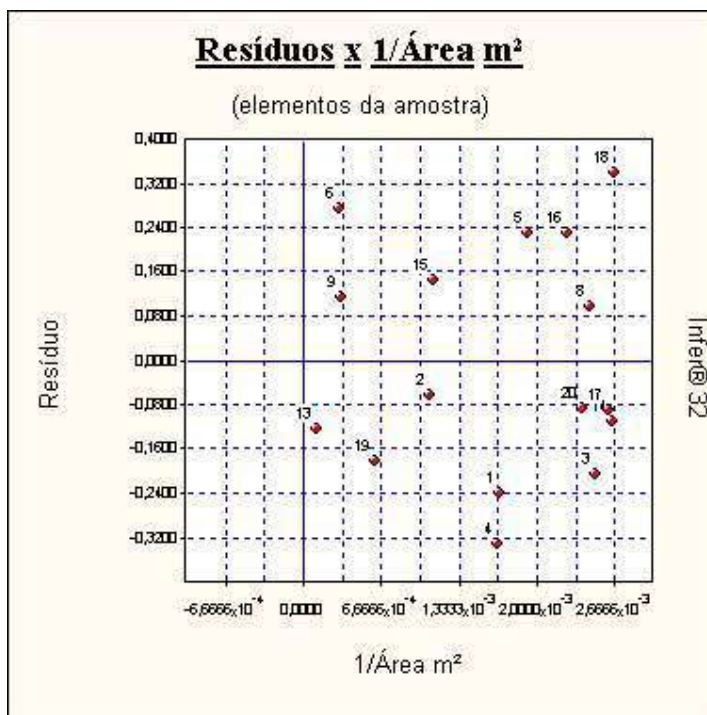
Gráfico de Auto-Correlação

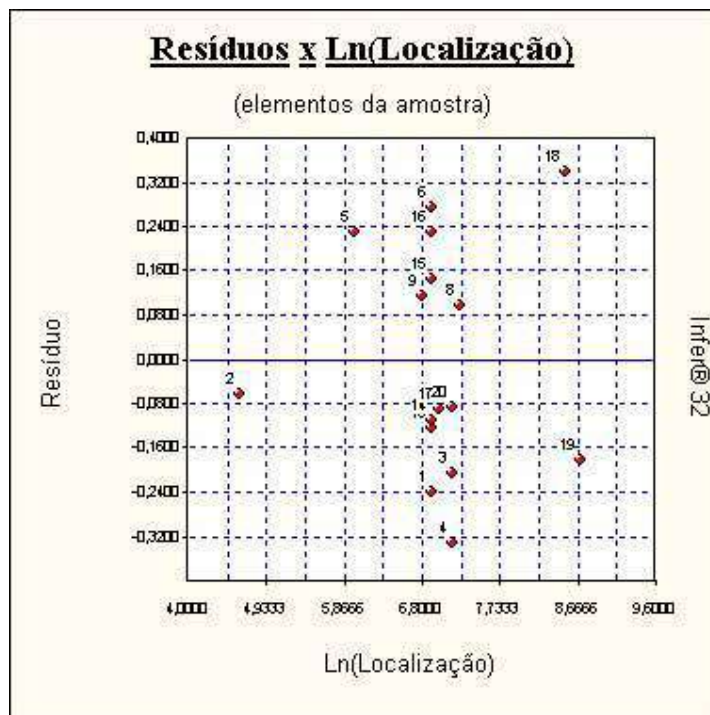


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

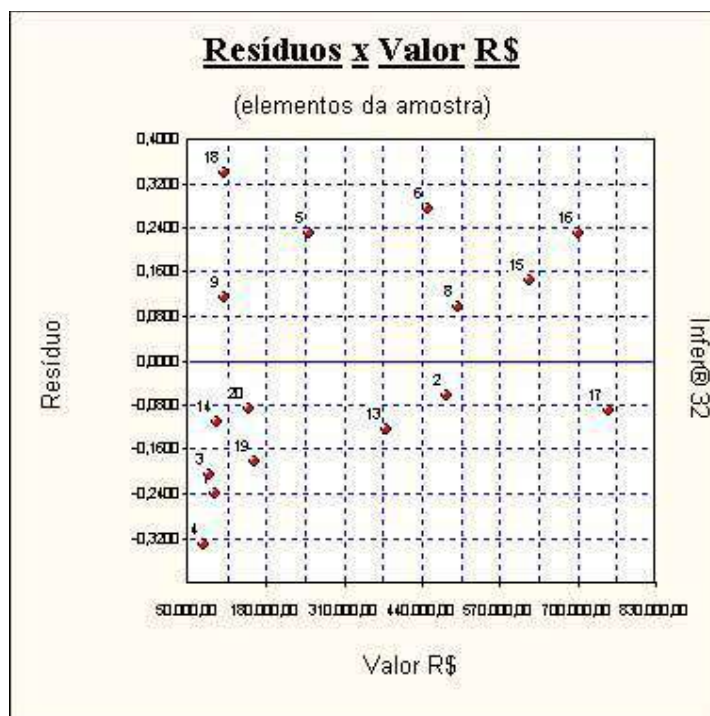
Resíduos x Variáveis Independentes

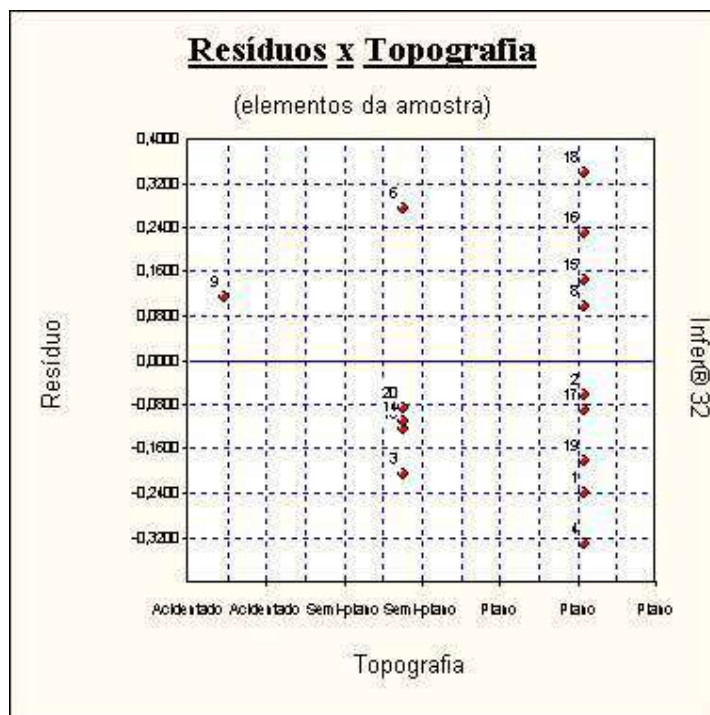
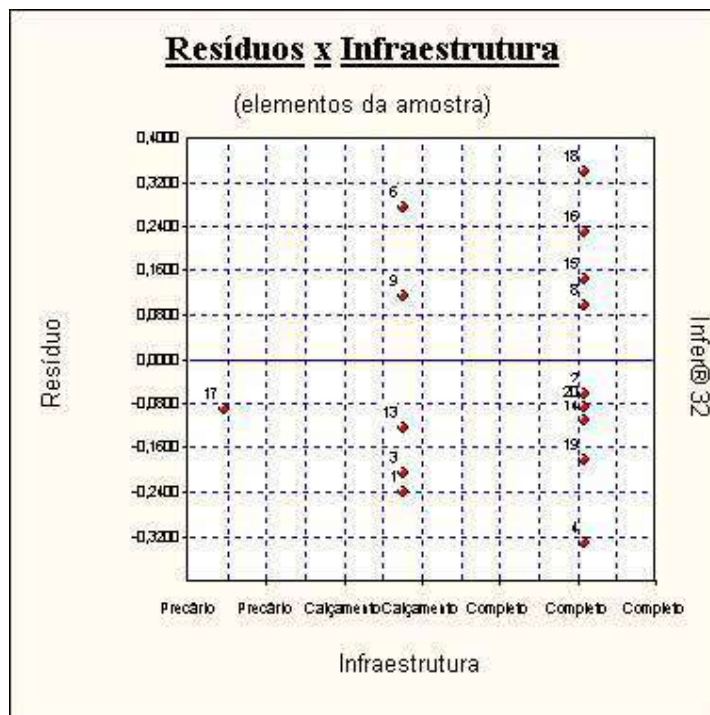
Verificação de multicolinearidade :

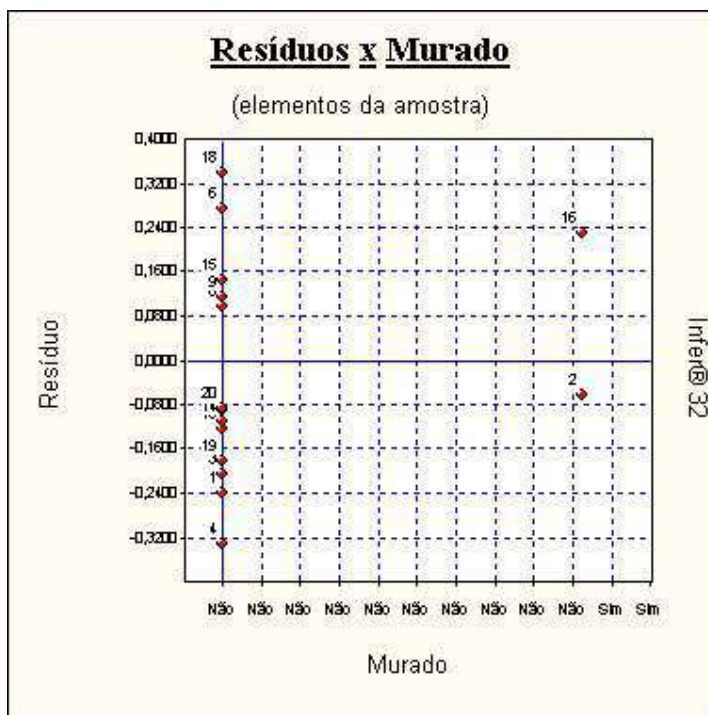
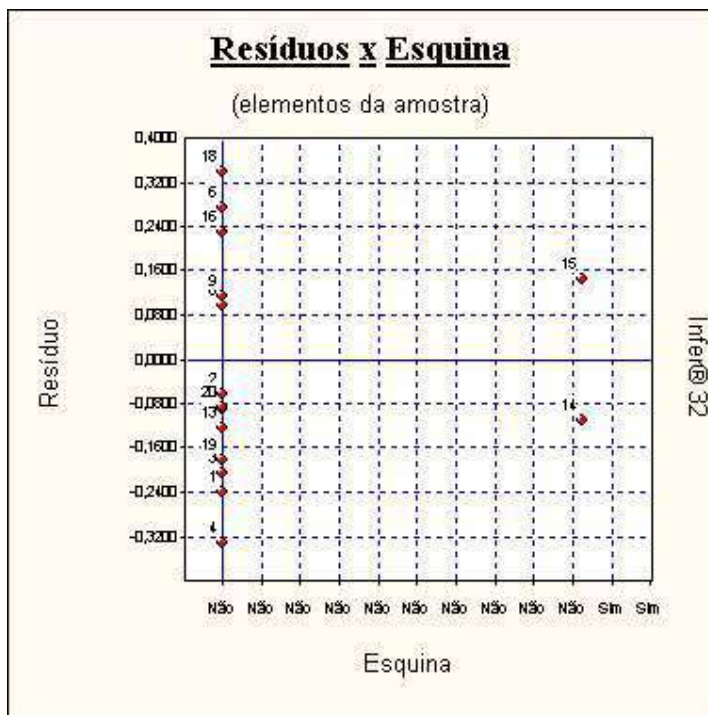




Resíduos x Variáveis Omitidas







Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área m²	375,00	8.993,00	1.500,00
Localização	100	6.000	100



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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área m² = 1.500,00
- Localização .. = 100
- Infraestrutura . = Completo

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Endereço ... = Rua Jorge Lacerda esq. Avenida Presidente Kennedy
- Valor R\$ = ???
- Topografia = Plano
- Esquina = Sim
- Murado = Não

Estima-se Valor Unitário do Terreno = 451,23
R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = \text{Exp}(8,3740 + 487,40 / [\text{Área m}^2] - 0,5617 \times \text{Ln}([\text{Localização}]))$$

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

Mínimo : 361,24 R\$/m²
Máximo : 563,64 R\$/m²

Para uma Área de m² 1500, teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$ 676.846,15
Valor de Mercado mínimo = R\$ 541.857,72
Valor de Mercado máximo = R\$ 845.463,10

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 m ²	375,00	8.993,00	1.500,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Localização	100	6.000	100	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 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

Centro Administrativo – SC 401 – Km 05 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC –
fone 48 – 3665-1743



Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área m ²	1.196,06	344,21	451,23	Dentro do intervalo
Localização	451,23	45,24	451,23	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área m ²	Aprovada
Localização	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, 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 m ²	415,84	489,63	73,79	16,30
Localização	367,62	553,86	186,23	40,42
E(Valor Unitário)	311,34	653,98	342,64	70,99
Valor Estimado	361,24	563,64	202,40	43,77

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

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

O valor esperado possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

O E(Valor Unitário) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

A variável Localização possui a amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área m ²	-0,0977	-0,3249%
Localização	-2,5347	-0,5617%

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

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

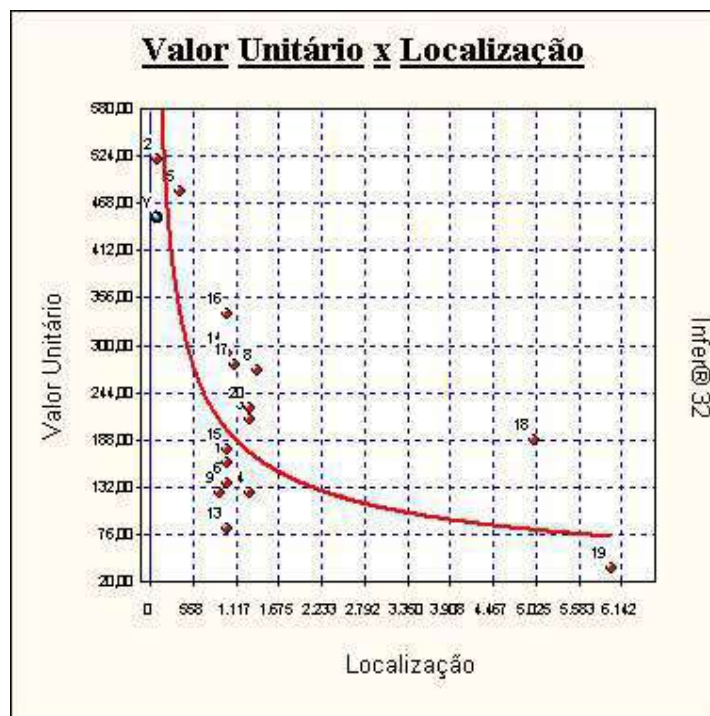
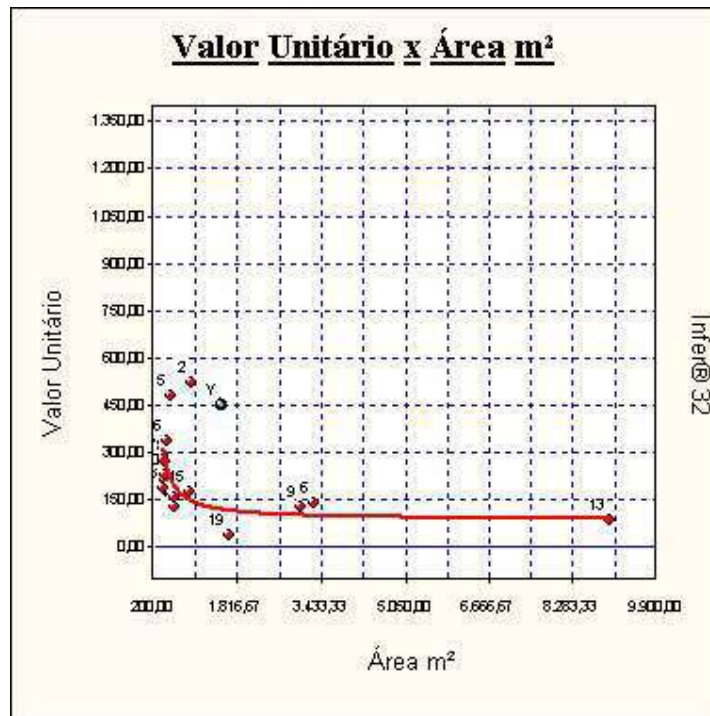
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

Centro Administrativo – SC 401 – Km 05 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC –
fone 48 – 3665-1743



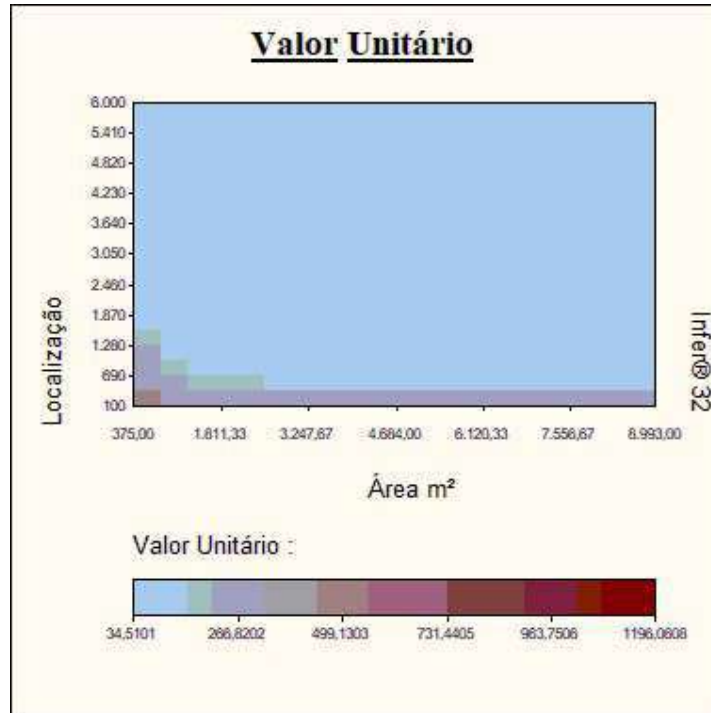
- Área m² = 607,7684
- Localização = 1084,3597



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área m² = 607,7684
- Localização = 1084,3597



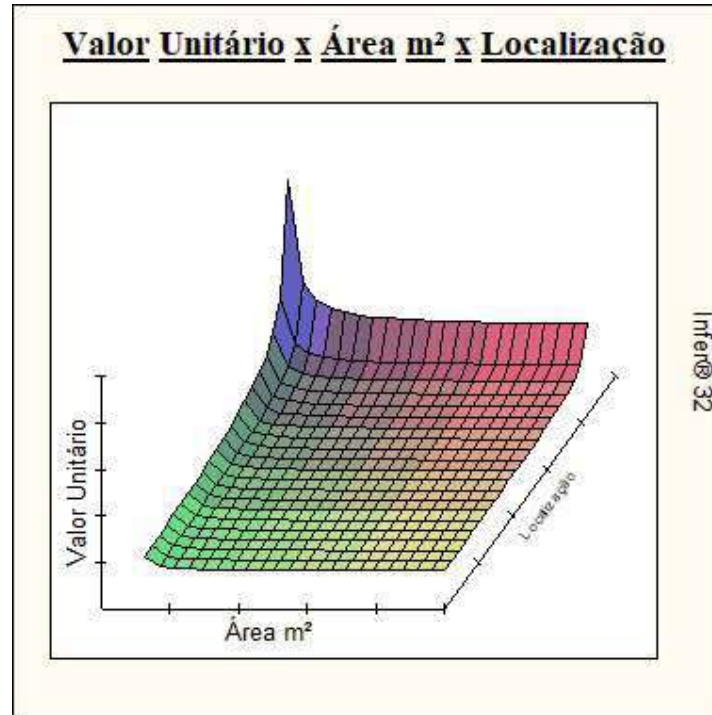
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- $\bar{Área\ m^2}$ = 607,7684
- Localização = 1084,3597

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário : [36,6300 ; 518,9200]
- $\bar{Área\ m^2}$: [375,0000 ; 8993,0000]
- Localização : [100,0000 ; 6000,0000]





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

ANEXO IV – TABELA ROSS-HEIDECKE

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO (%)							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,88	53,08	75,45
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,72
6	3,18	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,60	37,69	55,79	76,87
14	7,98	8,01	10,30	15,42	24,64	38,53	56,38	77,18
16	9,28	9,31	11,57	16,62	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,62	10,65	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83
20	12,00	12,03	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,18
22	13,42	13,45	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53
24	14,88	14,91	17,03	21,77	30,29	43,14	59,65	78,89
26	16,38	16,41	18,49	23,14	31,52	44,14	60,36	79,26
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64
30	19,50	19,53	21,53	26,01	34,07	46,23	61,84	80,04
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,62	83,06
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,52	83,53
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,44	84,01
50	37,50	37,52	39,08	42,56	48,81	58,25	70,38	84,50
52	39,52	39,54	41,04	44,41	50,47	59,60	71,33	85,00
54	41,58	41,60	43,05	46,31	52,15	60,98	72,31	85,51
56	43,68	43,70	45,10	48,24	53,87	62,38	73,30	86,03
58	45,82	45,84	47,19	50,20	55,63	63,81	74,32	86,56
60	48,00	48,02	49,31	52,21	57,41	65,26	75,35	87,10
62	50,22	50,24	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,65
64	52,48	52,50	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22
66	54,78	54,79	55,92	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,67	89,37
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56
74	64,38	64,39	65,28	67,26	70,83	76,21	83,12	91,17
76	66,88	66,89	67,71	69,56	72,87	77,88	84,30	91,79
78	69,42	69,43	70,19	71,89	74,95	79,57	85,51	92,42
80	72,00	72,01	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,06
82	74,62	74,63	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,71
84	77,28	77,29	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,37
86	79,98	79,99	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,71
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,78	94,11	95,82	97,81
96	94,08	94,08	94,23	94,56	95,15	96,05	97,19	98,53
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

A = NOVO
B = ENTRE NOVO E REGULAR
C = REGULAR
D = ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E = REPAROS SIMPLES
F = ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G = REPAROS IMPORTANTES
H = ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
DEPREC. = (100 - FATOR K)

100



Assinaturas do documento



Código para verificação: **KLAB8788**

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



JOSÉ AMÉRICO FECHNER RODRIGUES (CPF: 290.XXX.790-XX) em 25/03/2022 às 07:43:28

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/10/2021 - 10:16:43 e válido até 04/10/2121 - 10:16:43.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcmDBfMDAwMDU1NjFfNTU5MI8yMDIxX0tMQUI4Nzg4> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 0005561/2021** e o código **KLAB8788** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.