



Processo SCC 00018086/2021

Dados da Autuação

Autuado em: 17/09/2021 às 16:27

Setor origem: SCC/GABS - Gabinete do Secretário

Setor de competência: SCC/GABS - Gabinete do Secretário

Interessado: MUNICIPIO DE PRESIDENTE GETULIO

Classe: OFICIO

Assunto: OFICIO

Detalhamento: SOLICITA DOAÇÃO DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE.



DADOS DO IMÓVEL Nº 00761

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO URBANO **MATRIZ CONTÁBIL:** TERRENOS
INSCRIÇÃO RFB: Feito
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
01.01.009.0916.001.01.01

LOCALIZAÇÃO

SDR: RIO DO SUL **ZONA:** URBANA
DELIMITAÇÃO: SEM DELIMITAÇÃO **PAVIMENTO:** ASFALTO
ENDEREÇO:
RUA CURT HERING, 0
LADO ÍMPAR
Rio Ferro PRESIDENTE GETÚLIO - SC
CONFRONTANTES:
ACESSO RIO FERRO
TERRAS DE EMILIA DORW
TERRAS DE ERVINO CEOLA
TERRAS DE PAULO POFFO

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 5759

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0 **DATA DE AVERBAÇÃO:** 31/07/2020
COMARCA: PRESIDENTE GETÚLIO **CRI:** REGISTRO DE IMÓVEIS
ÁREA: 50.000,00 **VALOR VENAL:** R\$ 2.190.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 204 DE 30/01/2003
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA **DATA DA AQUISIÇÃO:** 01/01/1997

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 2.190.000,00 **MATRIZ CONTÁBIL:** TERRENOS
VALOR DO TERRENO: 2.190.000,00 **VALOR DAS BENFEITORIAS:** 0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Laudo de Avaliação Terreno Urbano – Rio Ferro S/N – Presidente Getúlio - SC



DADOS GERAIS E RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Objetivo:	Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.
Interessado :	Governo do Estado de Santa Catarina.
Endereço:	Lado Ímpar da Rua Curt Hering S/N – Rio Ferro, Presidente Getúlio
Registro de Imóveis:	Matrícula 5.759 - Ofício de Registro de Imóveis de Presidente Getúlio- SC (Geral)
Inscrição Imobiliária:	01.08.008.2598
Imóvel:	SIGEP 0761
Área Privativa:	50.000,00 m ²
Referência:	Determinação DGPA/SEA e IN 18
Método utilizado:	Involutivo e Comparativo Direto de Dados de Mercado – (MCDDM)
Norma utilizada:	NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1, 2 e 4.
Data da Avaliação:	05 de junho de 2022.
Merca do:	O comportamento do mercado imobiliário na região de Presidente Getúlio está estável. Desempenho do Mercado: Esta Estático, porém com aquecimento de médio a longo prazo.
Especificação:	Grau II – Método Involutivo Grau III de Fundamentação (Grau de Precisão III) – MCDDM

Valor Total da Avaliação: **R\$ 2.190.000,00 (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais).**



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

05 de junho de 2022.

DATA DA VISTORIA:

03 de junho de 2022.

OBJETO:

Terreno Urbano, sem Benfeitorias, com área de 50,000,00 m², localizado na Serrinha do Itajaí, cidade de Itaiópolis. Matrícula nº 9.597 Ofício de Registro de Imóveis de Presidente Getúlio.

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado.

METODOLOGIA (S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Método Involutivo

ESPECIFICAÇÃO

Grau III de Fundamentação (MCDDM)
Grau III de Precisão
Grau II - Método Involutivo
A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653 - Partes 1, 2 e 3.

LOCALIZAÇÃO:

Lado ímpar da Rua Curt Hering S/N - Rio Ferro, Presidente Getúlio/SC

ÁREA (S):

Área Total 50.000,00 m²

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula 5.759 - Ofício de Registro de Imóveis de Presidente Getúlio-SC (Geral)
- Inscrição Imobiliária - 01.08.008.2598

MERCADO:

- Liquidez: Baixo/regular;
- Desempenho de mercado: Baixo/regular;
- Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Estimado:

R\$ 2.190.000,00 (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Estado de Santa Catarina, CNPJ: 82.951.229/0001-76.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor patrimonial* do imóvel objeto do laudo. A NB R- 14.653- 4/2002 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.91:

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

“**Valor de mercado:** É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

4. FINALIDADE:

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel no dia 03 de junho de 2022 em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

“A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.”



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

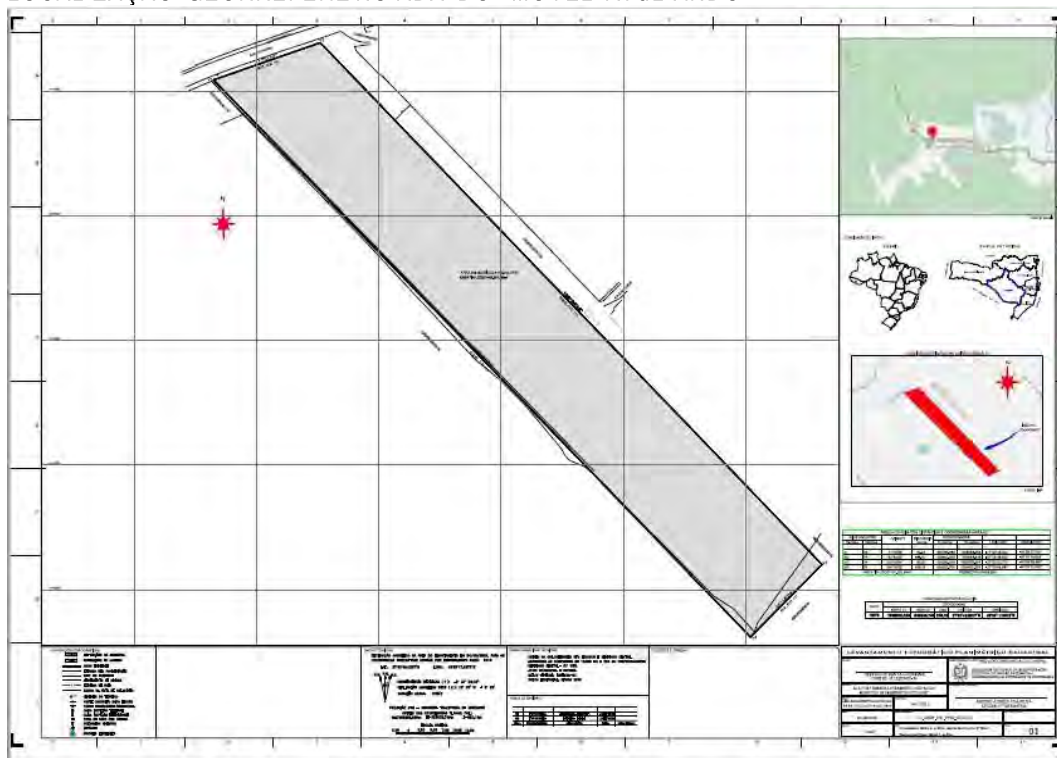
(48) 3665-1751 / 3665-1743

5.1 Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno urbano com área territorial de 50.000,00 m² localizado no lado ímpar da rua Curt Hering, S/N, coordenadas 27°03'38.7"S 49°38'26.8"W, Bairro Rio Ferro, Município de Presidente Getúlio. Matriculado sob o número 5.759 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, inscrição imobiliária de nº 01.08.008.2598 e cadastro junto a Prefeitura de nº 7773.

O terreno apresenta geometria retangular, tendo sua menor dimensão voltada paralelamente à rua Curt Hering e sua maior dimensão indo em direção aos fundos do terreno com uma topografia em aclive de aproximadamente 13 %.

LOCALIZAÇÃO GEORREFERENCIADA DO IMÓVEL AVALIANDO



5.2 Benfeitoria

Não existem benfeitorias no terreno avaliando.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

5.3 Caracterizações da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido no perímetro urbano de Presidente Getúlio, no bairro Rio Ferro, possuindo as seguintes condições de infraestrutura: Energia elétrica, recolhimento de lixo, telefonia.

O município de Presidente Getúlio está situado no Vale do Itajaí, pertence a microrregião do Alto Vale do Itajaí. Pertence à Associação dos Municípios do Alto Vale do Itajaí - AMAVI. A distância entre a cidade e Florianópolis (capital do estado) é de 215km.

Segundo o Plano diretor, Lei Complementar Nº. 2.416/2019, em seu Anexo 04 define a área como sendo “Área Mista (Residencial / Comercial / Serviços / Institucional) ” com os seguintes usos permitidos: Residencial Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial - Serviços, Institucional e Comunitário.

De acordo com a vistoria realizada no local, pode-se verificar alguns empreendimentos do tipo loteamento residenciais próximos ao imóvel avaliando; a citar o Loteamento Colina do Vale, verificou-se ainda casas residenciais ao longo da via principal e que o imóvel está localizado a 250 metros do Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, Campus Presidente Getúlio e cerca de 3,5 km (5 minutos de carro) do centro da cidade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

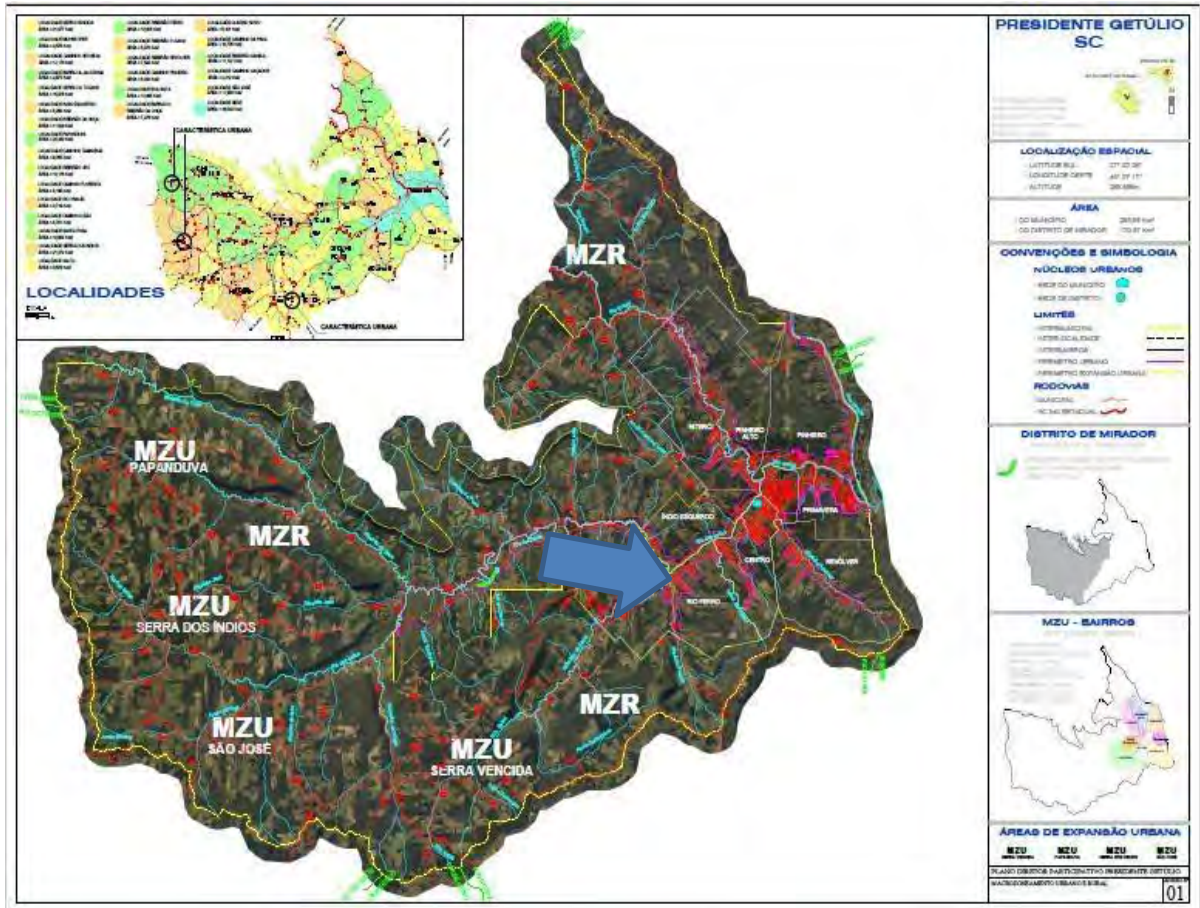
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

INDICAÇÃO DO ZONEAMENTO DA REGIÃO DO TERRENO AVALIANDO (MZR) ÁREA MISTA RESIDENCIAL



Fonte: Plano diretor Prefeitura Municipal de Presidente Getúlio



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

5.3.1 Breve análise da economia da cidade de Presidente Getúlio

Análise do panorama econômico de Presidente Getúlio. Os dados a seguir trazem os mais recentes levantamentos oficiais dos principais indicadores econômicos, permitindo buscar um perfil histórico dos últimos anos.

Os dados a seguir permitem dimensionar o cenário empresarial de Presidente Getúlio. Estão presentes a quantidade total de empresas do município, em 2016, bem como registrado seu porte e participação na geração de empregos. Presidente Getúlio tem 9 empresas de médio e grande porte, sendo a maioria dos empreendimentos locais categorizados como microempresas. Os pequenos negócios, apesar da menor quantidade, têm uma participação levemente superior para taxa de empregabilidade do município.

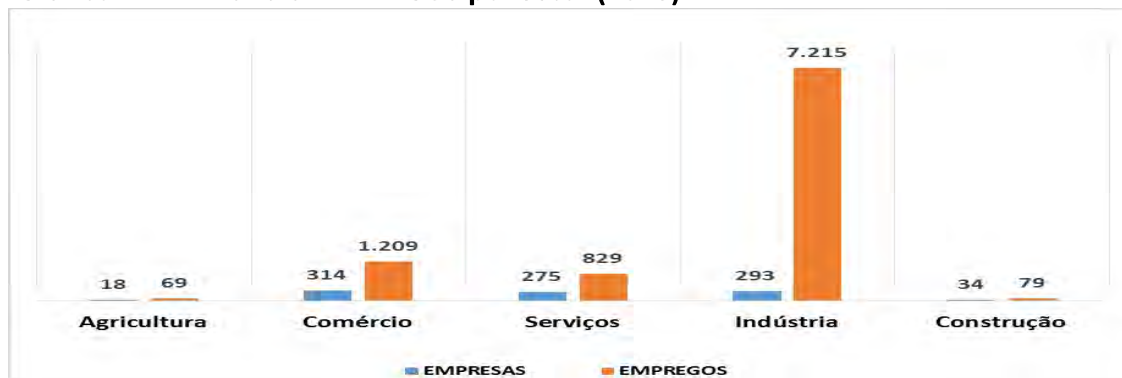
Tabela - EMPRESAS e EMPREGOS por porte (2016)

	EMPRESAS	%	EMPREGOS	%
Micro	859	92,0%	3.198	34,0%
Pequena	66	7,1%	3.402	36,2%
Média	8	0,9%	1.599	17,0%
Grande	1	0,1%	1.202	12,8%
TOTAL	934	100,0%	9.401	100,0%

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego/RAIS/Portal do Empreendedor.

Empresas e empregos por setor: Seguindo o olhar sobre o panorama empresarial presente em Presidente Getúlio, o “Cadernos de Desenvolvimento” traça o quadro de empresas e empregos locais, por setor, com dados de 2016. O comércio engloba a maior quantidade de empreendimentos, sendo o segundo colocado em geração de empregos. O setor líder da empregabilidade no município naquele ano foi a indústria com 76,7% das vagas geradas.

Gráfico - EMPRESAS e EMPREGOS por setor (2016)



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego/RAIS/Portal do Empreendedor.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

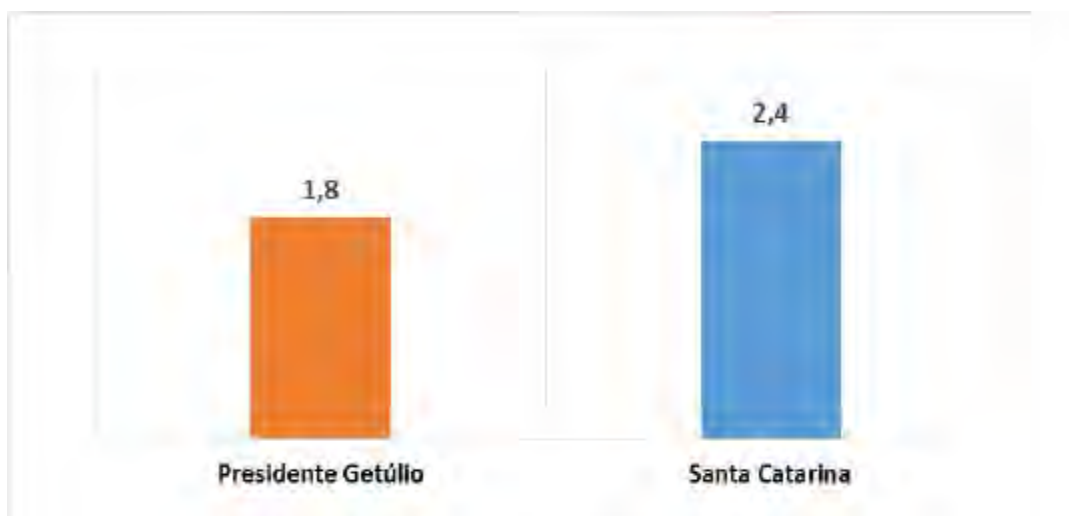
A importante relação entre o desempenho dos diferentes segmentos e sua colaboração para a empregabilidade no município, é trazida no mapeamento a seguir. Está presente o número de empregos gerados, por segmento, no ano de 2016.

Tabela – Atividades que mais empregam no município (2016)

Atividade	Nº de empregos	
<i>Façção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas</i>	1.875	18,6%
<i>Confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida</i>	1.388	13,8%
<i>Frigorífico - abate de suínos</i>	1.202	11,9%
<i>Fabricação de madeira laminada e de chapas de madeira compensada, prensada e aglomerada</i>	894	8,9%
<i>Administração pública em geral</i>	641	6,4%
<i>Fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais</i>	323	3,2%
<i>Fabricação de tecidos de malha</i>	309	3,1%
<i>Serrarias com desdobramento de madeira</i>	184	1,8%
<i>Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - supermercados</i>	179	1,8%
<i>Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional</i>	147	1,5%
<i>Demais atividades</i>	2.939	29,2%

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego/RAIS/Portal do Empreendedor.

Gráfico - Relação habitantes por emprego (2016)



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego/RAIS/Portal do Empreendedor.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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



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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

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

- a) Matrícula de nº 5.759 do Cartório Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, com data de 31 de março de 2022;
- b) Certidão Negativa de Débitos Municipais - CND;
- c) Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada na data de 03 de junho de 2022;
- d) Verificação dos aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra inserido;
- e) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia, sistema viário e outros;
- f) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra -se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.
- g) Dados do IBGE sobre situação econômica de Presidente Getúlio.
- h) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de Engenheiro lotado nos quadros funcionais do Estado de Santa Catarina.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- I. O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- II. A matrícula utilizada nessa avaliação são da data de 31 de março de 2022.
- III. Foi considerada a área total do terreno de 50.000,00 m² constante na matrícula; IV. O terreno encontra-se atualmente desocupado;
- V. Esta avaliação é baseada nas informações obtidas na matrícula do imóvel e vistoria realizada no local. Por se tratar de uma área de grandes proporções será necessária uma reanálise dos valores obtidos após o levantamento topográfico e georreferenciamento.
- VI. Através do site da Prefeitura Municipal de Presidente Getúlio foi obtida a CND do



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

imóvel;

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

VIII. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

IX. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel, objeto desta avaliação, caracterizando a sua independência.

X. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte de órgãos públicos ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

XI. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data - base.

XII. O imóvel está sendo utilizado pela Prefeitura de Presidente Getúlio para descarte de entulho doméstico e outros.

XIII. Existia um processo SCC 18086/2021 no SGPE que pedia a doação do imóvel ao município de Presidente Getúlio, que até o momento desse trabalho avaliativo não tinha sido confirmado a doação por completo.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Acerca da situação econômica do mercado imobiliário em Presidente Getúlio, foi possível verificar, através de pesquisas realizadas com profissionais do ramo e sites de monitoramento do mercado que houve um aumento de ofertas de lotes urbanos distribuídos em toda a cidade, conseqüentemente um forte investimento em propagandas veiculadas na mídia para venda desses lotes, que segundo as imobiliárias locais foram boas no ano de 2019 até o momento.

Isso se deve ao fato de Presidente Getúlio ser um dos municípios que mais cresce na região desde 2017. Economicamente, o setor primário ocupa cerca de 70% das terras do município, onde são desenvolvidas as atividades agropecuárias que fornecem sustentação às famílias do campo, todavia a suinocultura vem sendo desenvolvida através de fomento integrado com frigoríficos da região. O Frigorífico Riosulense SA Pamplona é um dos responsáveis pelo crescimento do setor, além de empregar centenas de funcionários. O setor secundário, destacam-se as indústrias de madeiras, alimentares e de transformação de produtos minerais não



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

metálicos.

Vem sendo desenvolvido ainda os gêneros de vestuário e mobiliários. O empreendedorismo dos empresários, ao ver o potencial de crescimento da cidade ampliam suas empresas, constroem novas unidades com o intuito de oportunizar novos empregos e renda para a população getuliense.

Pode-se destacar ainda mais algumas características positivas do imóvel como estar localizado em uma das regiões que mais cresce na cidade em termos de urbanização, ser localizado em frente a uma via asfaltada principal e possuir uma declividade que pode proporcionar uma vista razoavelmente bonita dos morros da cidade. Em contrapartida, será preciso um dispêndio de valores relativamente alto para os serviços de urbanização do terreno devido sua topografia, outra situação se dá ao fato de, pelas dimensões do terreno, o mercado consumidor ser restrito, montante envolvido é elevado para que o imóvel seja comercializado com facilidade.

Portanto, feitas as devidas ponderações, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de imóveis da cidade de Presidente Getúlio, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que significa dizer que a liquidez do imóvel é normal e com uma absorção de médio a longo prazo.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

Em função da pesquisa de mercado não fornecer subsídios para comparações diretas, pois não existem ofertas no mercado de terrenos com as mesmas dimensões do terreno urbano avaliando (50.000,00 m²), optou-se nesta avaliação por adotar o **MÉTODO INVOLUTIVO** para determinação do valor do terreno.

Este método identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante **hipotético empreendimento** compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para utilização deste método, a NBR 14653 -2 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

I. Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

3.1 Aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

II. A pesquisa de valores deve ser realizada segundo **os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado**, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

III. As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

IV. Levantamento do custo de produção do projeto hipotético: Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

V. Previsão de despesas adicionais, podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas: de compra do imóvel; de administração do empreendimento, inclusive vigilância; com impostos, taxas e seguros; com publicidade; com a comercialização das unidades;

VI. A Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

VII. **Prazos:** No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a. O prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b. O prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

VIII. **Taxas:** No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

IX. **Modelo:** A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a. Por fluxos de caixa específicos;
- b. Com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c. Com a aplicação de modelos estáticos.

9.1 Cálculo do Valor do Terreno

Conforme descrito anteriormente fundamentado na Norma Brasileira que disciplina o assunto, com a utilização desse método busca-se determinar o valor do terreno por meio de um estudo de massa baseado nas condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno.

Assim é necessário que se elabore um estudo do melhor empreendimento permitido para o local, tanto em termos de área como em termos de vocação. Uma vez isto estabelecido, calcula-se o montante previsto de receitas oriundas de sua comercialização, descontando -se deste valor o somatório das despesas decorrentes de sua implementação e venda e aplicando as taxas de mercado pertinentes.

9.1.1 Projeto Hipotético:

Para a presente avaliação será considerado o empreendimento de um loteamento para o terreno, que conforme o plano diretor, Lei Complementar Nº. 2.416/2019, em seu art.172 § 1º destina uma área institucional de 450 m² ao Município de Presidente Getúlio e uma área mínima de 35 % destinadas às áreas públicas.

Com esses dados foi possível calcular o valor da área útil do loteamento resultando em 32.050,00 m², obtendo um total de 71 lotes de 450 m² cada, conforme planilha abaixo:

DADOS DA GLEBA				
Área Total	50.000,00		Área do Lote	450,00
AVL (m ²)	450,00	450,00	Quant. Lotes	71,22
Arruamento	35%	17.500,00	Arred.	71,00
Área útil Total		32.050,00		

Tabela 01 - Dados da gleba.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.1.2 Cenários:

Para esta avaliação será adotado um modelo dinâmico com fluxos de caixas em três cenários diferentes, pessimista, mais provável e otimista.

O lucro do incorporador é o mesmo para todos os cenários e foi fixado em 15%, a taxa de atratividade mínima varia de cenário para cenário, ficando em 2% para o cenário pessimista, 2,2 % para o cenário mais provável e 3 % para o cenário otimista.

No cenário pessimista é utilizado como valor unitário do terreno o limite inferior da projeção de valores do modelo inferencial. No cenário mais provável é usado o valor central e no cenário otimista adota-se o valor do limite superior.

A velocidade de vendas dos lotes também varia conforme o cenário, sendo 18 bimestres; pessimista, 12 bimestres; mais provável e 9 bimestres; otimista, todos os cenários as vendas começam a partir do segundo bimestre e possuem um regime de vendas diferente um do outro conforme fluxo de caixa de cada cenário.

	TMA AO BIMESTRE (%)	LUCRO DO LOTEADOR AO BIMESTRE (%)	PRAZO DE VENDAS EM BIMESTRE	PREÇO DO LOTE POR INFERÊNCIA (R\$/M²)
PESSIMISTA	2,00%	15%	18,00	R\$ 204,73
MAIS PROVÁVEL	2,20%	15%	12,00	R\$ 215,85
OTIMISTA	3,00%	15%	9,00	R\$ 227,57

Tabela 02 - Cenários otimista, pessimista e mais provável.

9.1.3 Orçamento:

Os custos de urbanização apresentados nesta avaliação foram baseados nos valores publicados no trabalho “Avaliação de Glebas - Subsídios para pré-planos” da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C LTDA, que faz parte da 3ª edição (1980) do livro “Construções. Terreno. ” - Editora PINI. Os valores são referentes ao mês de setembro de 2016 e foram atualizados considerando o índice do INCC - Índice Nacional da Construção Civil, que é o indicador cuja função é verificar as flutuações de preços no setor construtivo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Esses valores são expressos em R\$ por 1.000,00 m² de área útil. Assim cada item orçamentário é multiplicado por 32,05 dada que a área útil é de 32.050,00 m². Foram acrescentados os custos de cartório, de publicidade e um BDI do construtor de 20%, somando um custo total de R\$ 2.511.000,00 (Dois milhões quinhentos e onze mil reais aproximadamente) no cenário mais provável. Adotou-se ainda uma taxa de corretagem de 5 % sobre o valor geral de vendas de cada bimestre.

Serviço	Valor Set/2016	unid.	Correção INCC julho/2021	COM BDI 20%	Qtidade.	Custo
Custos Cartoriais	6.658.380,00	%	-	-	1%	R\$ 66.583,80
Topografia	1.743,50	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 2.026,99	R\$ 2.432,39	32,05	R\$ 77.958,04
Terraplenagem Leve	1.172,44	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 1.361,79	R\$ 1.634,15	32,05	R\$ 52.374,44
Rede de água potável	6.716,40	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 7.810,24	R\$ 9.372,29	32,05	R\$ 300.381,83
Rede de Esgoto	14.831,36	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 17.247,42	R\$ 20.696,90	32,05	R\$ 663.335,77
Drenagem Pluviais galerias	6.189,74	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 7.197,37	R\$ 8.636,84	32,05	R\$ 276.810,85
Drenagem Pluviais Guias e Sarjetas	4.998,50	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 5.812,32	R\$ 6.974,78	32,05	R\$ 223.541,83
Pavimentação	13.652,95	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 15.876,32	R\$ 19.051,58	32,05	R\$ 610.603,27
Rede de iluminação Pública	2.377,68	R\$/1.000 m ² área útil	R\$ 2.764,28	R\$ 3.317,14	32,05	R\$ 106.314,21
Publicidade	6.658.380,00	%	-	-	2%	R\$ 133.167,60
TOTAL						R\$ 2.511.071,64

Tabela 03 - Orçamento.

9.1.4 Cronograma financeiro:

Para todos os cenários será considerado um prazo de obra de 6 bimestres, conforme planilha de cronograma financeiro abaixo.

Serviço	Cronograma Físico-Financeiro						Total
	0	1	2	3	4	5	
Custos Cartoriais	66.583,80						66.583,80
Topografia	77.958,04						77.958,04
Terraplenagem médio	26.187,22	26.187,22					52.374,44
Rede de água potável		100.127,28	100.127,28	100.127,28			300.381,83
Rede de Esgoto		132.667,15	132.667,15	132.667,15	132.667,15	132.667,15	663.335,77
Drenagem Pluviais galerias		55.362,17	55.362,17	55.362,17	55.362,17	55.362,17	276.810,85
Drenagem Pluviais Guias e Sarjetas		44.708,37	44.708,37	44.708,37	44.708,37	44.708,37	223.541,83
Pavimentação		122.120,65	122.120,65	122.120,65	122.120,65	122.120,65	610.603,27
Rede de iluminação Pública					53.157,10	53.157,10	106.314,21
Publicidade	22.194,60	22.194,60	22.194,60	22.194,60	22.194,60	22.194,60	133.167,60
Total Mensal	192.923,66	503.367,44	477.180,22	477.180,22	430.210,05	430.210,05	2.511.071,64

Tabela 04 - Cronograma Físico Financeiro.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.1.5 Fluxos de Caixa:

Para o Cálculo do valor do terreno será considerado o valor presente de cada cenário obtido através de seu respectivo fluxo de caixa com os valores de entrada e saída de capital, considerando o regime de vendas, receita, corretagem, custo da construção conforme cronograma financeiro apresentado anteriormente e lucro do loteador.

9.1.5.1 Cenário Pessimista:

Segue abaixo os dados e fluxo de caixa do cenário pessimista:

DADOS - PESSIMISTA	
Valor unitário médio do lote	R\$ 204,73
Área média lote	R\$ 450,00
Valor total médio lote	R\$ 92.128,50
Número de lotes	71
Preço de venda total (PVT) com 0,00099% de desconto	R\$ 6.507.576,00
TMA ao bimestre	2,00%
Lucro do Loteador	15%
Corretagem	5%

Tabela 05 - dados pessimistas.

Período (Bimestre)	Lotes vendidos	Receita	(-) Corretagem	(=) Receita líquida	(-) Custo Construção mensal	(-) Lucro do loteador	Fluxo de caixa líquido
0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 190.912,94	R\$ -	-R\$ 190.912,94
1	2	R\$ 183.312,00	R\$ 9.165,60	R\$ 174.146,40	R\$ 502.864,76	R\$ 27.496,80	-R\$ 356.215,16
2	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ 476.677,54	R\$ 41.245,20	-R\$ 256.703,14
3	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ 476.677,54	R\$ 41.245,20	-R\$ 256.703,14
4	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ 429.707,37	R\$ 41.245,20	-R\$ 209.732,97
5	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ 429.707,37	R\$ 41.245,20	-R\$ 209.732,97
6	3	R\$ 274.968,00	R\$ 13.748,40	R\$ 261.219,60	R\$ -	R\$ 41.245,20	R\$ 219.974,40
7	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80	R\$ -	R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
8	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
9	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
10	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
11	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
12	4	R\$ 366.624,00	R\$ 18.331,20	R\$ 348.292,80		R\$ 54.993,60	R\$ 293.299,20
13	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
14	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
15	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
16	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
17	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
18	5	R\$ 458.280,00	R\$ 22.914,00	R\$ 435.366,00		R\$ 68.742,00	R\$ 366.624,00
TOTAL	71	R\$ 6.507.576,00	R\$ 325.378,80	R\$ 6.182.197,20	R\$ 2.506.547,52	R\$ 976.136,40	R\$ 2.699.513,28
Valor da Gle0a (VPL - 2,0 % a.b.)		R\$ 1.860.941,37					

Tabela 06 - Fluxo de caixa pessimista.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

O valor obtido com arredondamento **R\$ 1.860.000,00** (Um Milhão Oitocentos e Sessenta Mil Reais) para o cenário pessimista.

9.1.5.2 Cenário Mais Provável:

Segue abaixo os dados e fluxo de caixa do cenário mais provável:

DADOS - MAIS PROVÁVEL	
Valor unitário médio do lote	R\$ 215,85
Área média lote	R\$ 450,00
Valor total médio lote	R\$ 97.132,50
Número de lotes	71
Preço de venda total (PVT) com 3,45% de desconto	R\$ 6.658.380,00
TMA ao bimestre	2,20%
Lucro do Loteador	15%
Corretagem	5%

Tabela 07 - Dados mais prováveis.

Período (Bimestre)	Lotes vendidos	Receita	(-) Corretagem	(=) Receita líquida	(-) Custo Construção mensal	(-) Lucro do loteador	Fluxo de caixa líquido
0	0	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 192.923,66	R\$ -	-R\$ 192.923,66
1	2	R\$ 187.560,00	R\$ 9.378,00	R\$ 178.182,00	R\$ 503.367,44	R\$ 28.134,00	-R\$ 353.319,44
2	5	R\$ 468.900,00	R\$ 23.445,00	R\$ 445.455,00	R\$ 477.180,22	R\$ 70.335,00	-R\$ 102.060,22
3	5	R\$ 468.900,00	R\$ 23.445,00	R\$ 445.455,00	R\$ 477.180,22	R\$ 70.335,00	-R\$ 102.060,22
4	5	R\$ 468.900,00	R\$ 23.445,00	R\$ 445.455,00	R\$ 430.210,05	R\$ 70.335,00	-R\$ 55.090,05
5	5	R\$ 468.900,00	R\$ 23.445,00	R\$ 445.455,00	R\$ 430.210,05	R\$ 70.335,00	-R\$ 55.090,05
6	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
7	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
8	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
9	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
10	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
11	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
12	7	R\$ 656.460,00	R\$ 32.823,00	R\$ 623.637,00	R\$ -	R\$ 98.469,00	R\$ 525.168,00
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -
TOTAL	71	R\$ 6.658.380,00	R\$ 332.919,00	R\$ 6.325.461,00	R\$ 2.511.071,64	R\$ 998.757,00	R\$ 2.815.632,36
Valor da Gle0a (VPL - 2,2 % a.b.)		R\$ 2.193.298,96					

Tabela 08 - Fluxo de caixa mais provável.

O valor obtido com arredondamento **R\$ 2.190.000,00** (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais) para o cenário mais provável.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

9.1.6 Valor do Imóvel:

O valor obtido com arredondamento para o cenário otimista foi de **R\$ 2.300.000,00** (Dois Milhões e Trezentos Mil Reais).

O valor obtido com arredondamento para o cenário mais provável foi de **R\$ 2.190.000,00** (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais).

O valor obtido com arredondamento para o cenário pessimista foi de **R\$ 1.860.000,00** (Um Milhão Oitocentos e Sessenta Mil Reais).

O valor adotado para esta avaliação será o mais provável:

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R\$ 2.190.000,00 (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais) para o cenário mais provável.

10. TRATAMENTO ESTATÍSTICO PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DOS LOTES:

10.1 Informações utilizadas:

A metodologia avaliatória aplicada para a avaliação do valor de venda dos lotes se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1/2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Para a avaliação do valor unitário de venda dos lotes, foi adotado o “**Método comparativo direto de dados de mercado**”, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Na utilização do Método Comparativo busca-se inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardem semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis. Normalmente é impossível conhecermos todas as ofertas de imóveis disponíveis em um determinado mercado, “população”, cabendo uma análise criteriosa para obter o maior número possível de elementos amostrais de forma que a pesquisa de mercado satisfaça as características do elemento avaliando.

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico. No caso da presente avaliação foi utilizado o software INFER 32, produzido pela empresa Ária Informática .

O INFER 32 é um software de estatística no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

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

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, a Norma NBR 14653 -1 conceitua:

“Valor de mercado : Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

“Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

10.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados, inicialmente 31 (Trinta e uma) ao todo. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 03 variáveis independentes: Área Total do Terreno, Topografia, Localização.

Foram testadas outras variáveis independentes , como Pavimentação, Benfeitoria e quantidades de frentes , porém a análise dessas variáveis apresentou significância elevada e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente a relação com os valores unitários da amostra em geral.

Seguem abaixo, as variáveis escolhidas para a presente avaliação:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Variável Dependente:

1. Variável – Preço/m² (R\$): Foi utilizado, como variável dependente, o preço ofertado por metro quadrado construído ofertado para cada elemento amostral.

Variáveis Independentes:

1. Área Terreno: Referente à área privativa da sala comercial, utilizada como variável numérica, por haver relação direta com o preço final cobrado pelas salas comerciais ;

2. Topografia: Variável qualitativa que identifica se o terreno é Plano, irregular ou acidentado, geralmente possuem valor diferenciados devido a facilidade e menos gastos para uma possível terraplanagem ;

3. Localização: Distância obtida com o traçado de uma linha reta, utilizando a ferramenta no Google Earth, do imóvel elemento até a rua principal mais próxima, devido os terrenos mais próximos dessas vias possuírem uma valorização maior. Foram consideradas como vias principais as vias arteriais da cidade, entende-se como via artéria a via que interliga uma região distante da cidade à outra.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.3 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando -se no grau de fundamentação III, conforme item 10.13.1. Segue abaixo a equação de regressão:

$$\ln([\text{R}\$/\text{m}^2]) = 4,5462 + 1,1491 \times 10^{-3} \times [\text{ÁreaT}] + 0,10544 \times [\text{Topografia}] + 0,4018 / [\text{Localização}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AreaT	b1 = 1,1490x10 ⁻³	1,9013x10 ⁻⁴	8,9787x10 ⁻⁴	1,4003x10 ⁻³
Topografia	b2 = 0,1054	0,0383	0,0547	0,1560
Localização	b3 = 0,4018	0,1470	0,2075	0,5960

Tabela 01 - Intervalo de Confiança

10.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,9004$ o que significa uma correlação fortíssima entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado. O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

10.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,7849$ evidencia que a equação encontrada explica 78,49% da variação dos desvios em relação à média, sendo 21,51% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

10.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer -Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3,9 \times 10^{-6}\%$ aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-2 - Regressão Grau III.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.7 Significâncias dos Regressores:

Ao rejeitar ou não uma hipótese, pode-se cometer erros. Essa probabilidade de erro denomina-se nível de significância. Quanto maior o valor da significância maior será a probabilidade de o erro ocorrer. No caso de avaliação de imóveis a intenção quando é formulada a hipótese que uma variável qualquer tenha influência sobre o valor, é de mostrar que existe grande probabilidade de estar certo, por isso é necessário um nível de significância bastante reduzido. No modelo em questão obteve-se o seguinte quadro para a significância dos regressores:

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,7171$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AreaT	b1	7,076	4,2x10 ⁻⁵ %	Sim
Topografia	b2	2,762	1,1%	Sim
Localização	b3	3,212	0,4%	Sim

Tabela 02 - Teste bicaudal

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3212$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AreaT	b1	6,043	2,2x10 ⁻⁴ %
Topografia	b2	2,750	0,6%
Localização	b3	2,733	0,6%

Tabela 03 - Teste Unicaudal

10.8 Verificações da Autocorrelação:

A verificação de autocorrelação é decorrente da influência sobre os resíduos de variáveis importantes não consideradas na regressão, ou ainda, da formulação errada de regressão, fatos que irão provocar tendenciosidade na determinação das estimativas. Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, **pode-se descartar a** existência de autocorrelação, isso é evidenciado também pelo teste de Durbin-Watson como mostra a seguir:

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6773



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

(Nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva ($DW < DL$) : $DL = 1,01$

Autocorrelação negativa ($DW > 4-DL$) : $4-DL = 2,99$

Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$) DU

$= 1,42$ $4-DU = 2,58$

Pelo teste de Durbin-Watson, **não existe autocorrelação.**

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

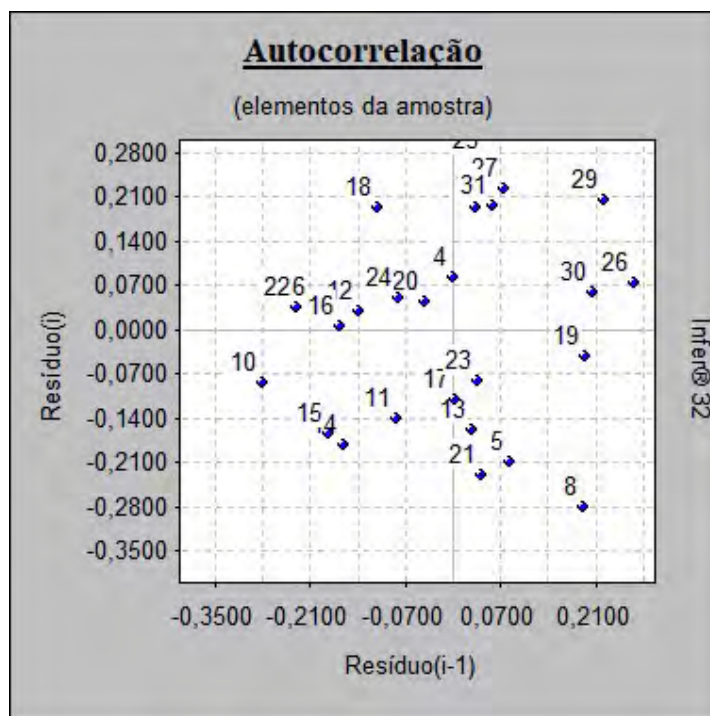


Gráfico 01 - Auto Correlação.

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

10.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	61,54 %
-1,64; +1,64	89,9 %	96,15 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 - Distribuição dos Resíduos

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

10.10 Homocedasticidade:

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

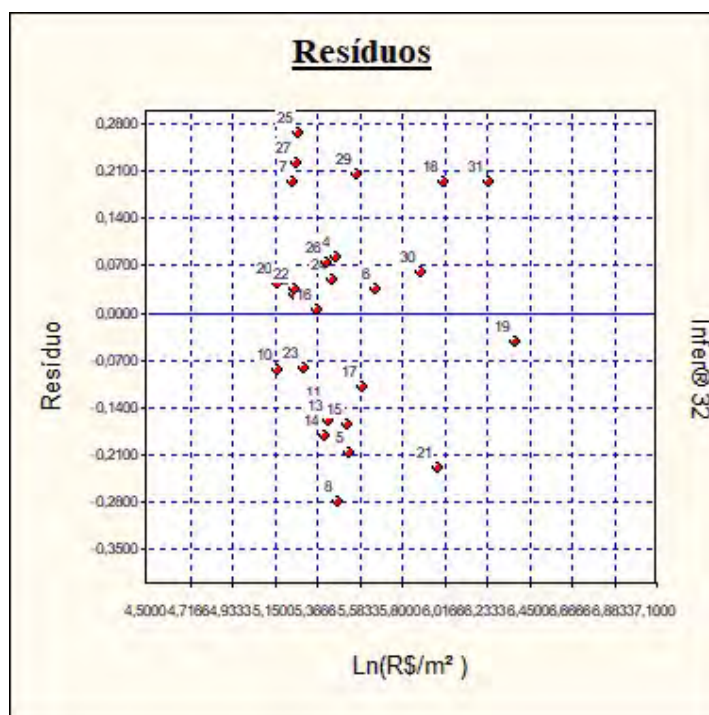


Gráfico 02 - Análise da Homocedasticidade



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.11 Linearidade:

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

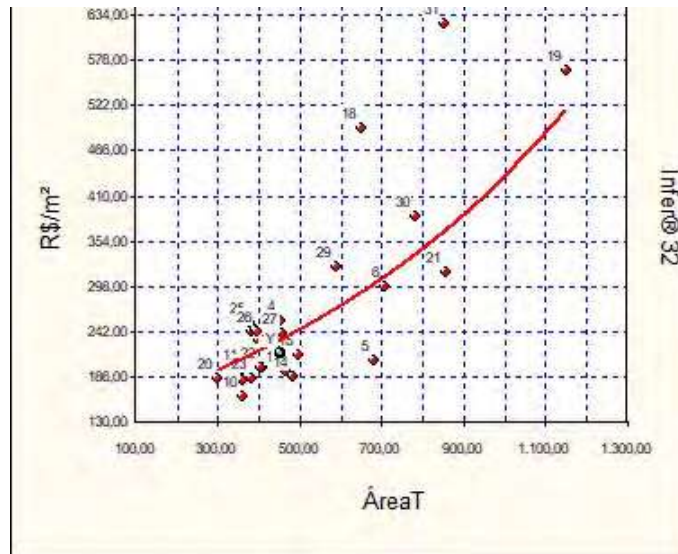


Gráfico 03 - Valor Unitário (R\$/m²) x Área Total

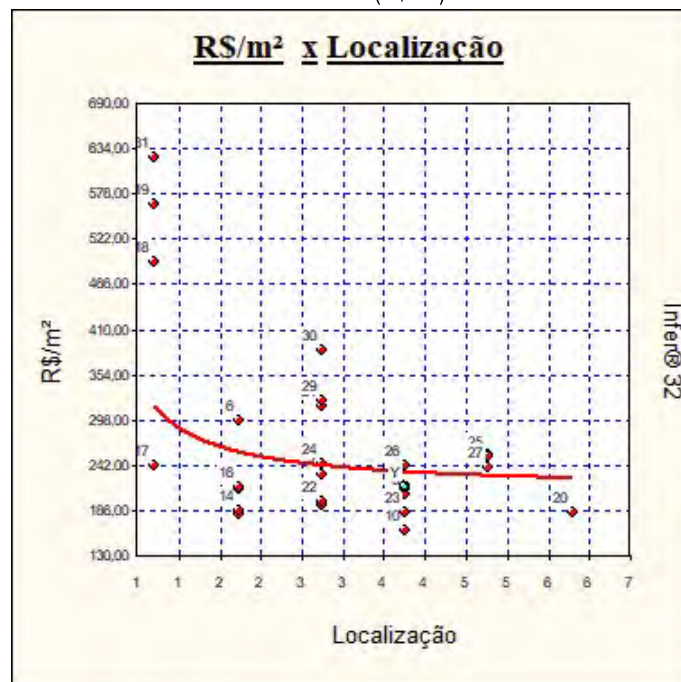


Gráfico 04 - Valor Unitário (R\$/m²) x Localização



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.12 Intervalos de Confiança:

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

Para o imóvel avaliando com área total de terreno de 450 m², não sendo terreno de esquina, distante cerca de 320 metros da rua principal, temos:

Imóvel avaliando:

- Área Total = 450,00
- Topografia = Irregular
- Localização = 4 km

Mínimo: 204,73/m² x 450,00= R\$ 92.128,50;

Estimado: 215,85/m² x 450,00= R\$ 97.132,50;

Máximo: 227,57/m² x 450,00= R\$ 102.406,50.

10.13 Especificação do método comparativo direto de dados:

Para obtenção do valor dos lotes destinados ao loteamento hipotético desta avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, onde pode se obter o Grau III de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 --- Norma Brasileira para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis urbanos.

10.13.1 Grau de Fundamentação:

Para obtenção do valor dos lotes destinados ao loteamento hipotético desta avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, onde pode-se obter o Grau III de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 -- Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do grau de fundamentação encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (NBR 14.653-2/2011)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DE PONTOS					16
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 2,4,5,6		GRAU III

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

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.13.2 Amplitude do intervalo de confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 4,63% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 204,73/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 227,57/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 215,85/m².

Logo: $\text{Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(227,57 - 204,73)}{215,85} \times 100\% = 10,58\%$

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores (NBR 14.653-2/2011)

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

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

Tabela 8 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método involutivo (NBR 14.653-2/2011).

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	3
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
TOTAL DE PONTOS					14
ITENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		3	1	1, 3, 4, 5 e 9	GRAU II

Tabela 10 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo (NBR 14.653-2/2011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

12. ANEXOS:

ANEXO I - Relatório Fotográfico;

ANEXO II – Matrícula; Certidão Negativa de Débitos;

ANEXO III – Cadastro Imobiliário;

ANEXO IV – Amostra de terrenos;

ANEXO V – Modelo de inferência estatística (Infer. 32).

Florianópolis, junho de 2022.

Eng.º Sérgio R. Barbosa Engenheiro Civil - CREA/SC

123144-0Mat. 625.213-3-01

Coautoria:

Eng.º Leonardo H. Maciel

Engenheiro Civil - CREA/SC 103325-7 Mat.

657.797-0-02

Eng.º Fabrício dos S. Moreira

Engenheiro Civil - CREA/SC 048856-0 Mat.

386.438-3



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE GETÚLIO
SANTA CATARINA
Poder Executivo Municipal

Ofício nº 021/2025 – SEDECONP

Presidente Getúlio. 13 de fevereiro de 2025

Assunto: Solicitação de Doação de Área de Terras Integral

Senhor Governador:

Eu, **JACI JOSÉ FILLAGRANNA BORTOLON**, portador do CPF nº 048.441.619-70, Prefeito Municipal de Presidente Getúlio, estado de Santa Catarina, solicito a doação da área de terra *integral* contendo 50.000,00 m², (cincoenta mil metros quadrados), matriculada sob o nº 5.759, livro-2-Registro Geral – Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, estado de Santa Catarina, de propriedade do Estado de Santa Catarina.

A presente solicitação tem a seguinte justificativa:

Presidente Getúlio se encontra em franco desenvolvimento social e econômico o que impulsiona o crescimento das demandas sobretudo na educação, saúde e assistência social, contudo, a demanda educacional faz com que as escolas da rede municipal, não abarque todos os alunos que procuram matrícula na Rede Municipal de Ensino.

O Estado de Santa Catarina possui um terreno de 50 mil metros quadrados, situado em lugar estratégico, que se encontra obsoleto e em desuso e que atende nossa demanda de área de terras que suprirá as necessidades presentes e futuras.

A transferência do referido imóvel tem por finalidade a construção de um complexo educacional que com o objetivo de atender os alunos de do **Ensino Fundamental I** – anos iniciais, do **Ensino Fundamental II** – anos finais, com perspectiva futura de implantação do curso de ensino médio e técnico.

Certos de podermos contar com vossa especial atenção, nos colocamos a disposição para as informações e esclarecimento que ainda se fizerem necessários e aguardamos ansiosamente vossa manifestação.

Cordialmente,

JACI JOSÉ FILLAGRANNA BORTOLON
PREFEITO MUNICIPAL

CARINA POFFO COGROSSI
Secretária Municipal de Indústria, Comércio e Planejamento



Assinaturas do documento



Código para verificação: **0V7AC53T**

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



CARINA POFFO COGROSSI (CPF: 054.XXX.189-XX) em 12/02/2025 às 13:59:34
Emitido por: "AC SyngularID Multipla", emitido em 03/01/2025 - 08:50:40 e válido até 03/01/2028 - 08:50:40.
(Assinatura ICP-Brasil)



JACI JOSE FILLAGRANNA BORTOLON (CPF: 048.XXX.619-XX) em 12/02/2025 às 15:15:22
Emitido por: "AC SyngularID Multipla", emitido em 03/01/2025 - 11:10:47 e válido até 03/01/2028 - 11:10:47.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDI2MTVfMjc4NI8yMDI1XzBWN0FDNTNU> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00002615/2025** e o código **0V7AC53T** 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 51/2025/SEA/GEIMO/SEDES Florianópolis, data da assinatura digital

Referência: Processo SCC 18086/2021,
que trata de solicitação de doação de imóvel
ao Município de Presidente Getúlio.

Senhor Diretor,

Trata-se do encaminhamento à solicitação de doação do imóvel matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio sob o nº 5.759, de propriedade do Estado de Santa Catarina, e cadastrado no Sistema de Gestão Patrimonial com o nº 761.

O Município de Presidente Getúlio encaminhou o Ofício nº 021/2025 – SEDECONP, processo SEA 2615/2025 (apensado), por meio do qual requer nova finalidade de utilização do imóvel: “A transferência do referido imóvel tem por finalidade a construção de um complexo educacional que com o objetivo de atender os alunos de do Ensino Fundamental I – anos iniciais, do Ensino Fundamental II – anos finais, com perspectiva futura de implantação do curso de ensino médio e técnico”.

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

À consideração de Vossa Senhoria,

Welliton Saulo da Costa¹
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)

¹ Designação definida pelo Decreto nº 278, de 2009 e Portaria nº 523_2023, DOE nº 22076, de 07.08.2023.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **41PEV43S**

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

- ✓ **GABRIEL DE SOUZA COSTA** (CPF: 083.XXX.959-XX) em 21/03/2025 às 13:01:50
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 21/03/2025 às 17:28:58
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 27/03/2025 às 15:39:01
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/U0NDXzEwMDY4XzAwMDE4MDg2XzE4MTAxXzlwMjFfNDZQRVY0M1M=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SCC 00018086/2021** e o código **41PEV43S** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

PARECER Nº 228/2025/SEA/COJUR

Florianópolis, data da assinatura digital.

Referência: SCC nº 18086/2021

Assunto: Ofício

Origem: Gabinete do Secretário (SCC/GABS)

Interessado: Município de Presidente Getúlio

Direito Administrativo. Anteprojeto de lei que autoriza a doação de imóvel ao Município de Presidente Getúlio. Construção de Complexo Educacional. Constitucionalidade e legalidade.

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. 130/131) que autoriza o Poder Executivo a desafetar e doar, ao Município de Presidente Getúlio, o imóvel com área total de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), matriculado sob o nº 5.759 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, e cadastrado sob o nº 761 no Sistema de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração (SEA).

Entre idas e vindas e modificações do emprego almejado do bem, consta do art. 2º da minuta que a doação tem como finalidade e encargo a edificação de Complexo Educacional por parte do Município.

É o resumo necessário.

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.

A Lei Complementar Estadual nº 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

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 elaborados pelo Órgão Central de Gestão Patrimonial, 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 do 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.

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:

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);Dr

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

³ ADI 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 votara em assentada anterior. Plenário, Sessão Virtual de 5.3.2021 a 12.3.2021.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

Todos os imóveis dos Poderes de Estado, independentemente de como foram escriturados à margem de suas matrículas ou dos recursos utilizados para sua 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 transforma-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 14.133/2021:

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

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 021/2025 – SEDECONP (fls. 03 dos autos apensos SEA 2615) do Município de Presidente Getúlio, veja-se:

“ A presente solicitação tem a seguinte justificativa:

Presidente Getúlio se encontra em franco desenvolvimento social e econômico o que impulsiona o crescimento das demandas sobretudo na educação, saúde e assistência social, contudo, a demanda educacional faz com que as escolas da rede municipal, não abarque todos os alunos que procuram matrícula na Rede Municipal de Ensino.

O Estado de Santa Catarina possui um terreno de 50 mil metros quadrados, situado em lugar estratégico, que se encontra obsoleto e em desuso e que atende nossa demanda de área de terras que suprirá as necessidades presentes e futuras.

A transferência do referido imóvel tem por finalidade a construção de um complexo educacional que com o objetivo de atender os alunos de do Ensino Fundamental I – anos iniciais, do Ensino Fundamental II – anos finais, com perspectiva futura de implantação do curso de ensino médio e técnico. ”

A Exposição de Motivos nº 45/2025, de fl. 129, também encontra-se nos autos, nos seguintes termos:

“ Submeto à apreciação de Vossa Excelência o Projeto de Lei que autoriza a doação, ao Município de Presidente Getúlio, do imóvel, com área de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, sob o nº 5.759, de propriedade do Estado de Santa Catarina, e cadastrado no Sistema de Gestão Patrimonial sob o nº761, no Município de Presidente Getúlio.

A doação de que trata esta Lei tem por finalidade e encargo a edificação de Complexo Educacional por parte do Município.”

Observa-se que foi acostado aos autos parecer técnico de avaliação do imóvel firmado por engenheiro servidor do Estado (fls. 91/122), em atendimento aos arts. 11 e 12 do Decreto nº 1.640/2018. Quanto a este ponto, o setor técnico deve observar que os laudos devem seguir as diretrizes para as avaliações dos imóveis do Estado ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos para sua elaboração definidos na IN nº 18/2020. Essa aferição foge do campo de análise desta Consultoria jurídica, devendo ocorrer por profissional capacitado na área.

Destaca-se, 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,



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

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 acrescidos).

“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.”

No caso, o art. 2º do anteprojeto de lei prevê que o imóvel será utilizado pelo Município para a edificação de Complexo Educacional por parte do Município.

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:

(...)

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 2.807/2009, 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, todas 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;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA**

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, a certidão de matrícula do imóvel que se pretende doar foi juntada aos autos (fls. 123/124). Todavia, dado o transcurso de quase dois anos da expedição da certidão, pede-se que a unidade técnica atualize o documento dado o longo período de tramitação administrativa e a exigência regulamentar de que ela seja atualizada

CONCLUSÃO

Diante do exposto, **compreende-se**⁴ que o anteprojeto de lei de fls. 130/131, que autoriza a doação de imóvel do Estado ao Município de Presidente Getúlio, apresenta os requisitos de constitucionalidade, legalidade e regularidade formais necessários à sua aprovação.

Pede a atualização da certidão da matrícula, em atenção ao art. 8º, § 3, IV, do Decreto Estadual nº 2.807/2009.

É o parecer.

À Consideração Superior.

MARCELO LUIS KOCH

Procurador do Estado

⁴ 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: **S88LBA65**

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

✓ **MARCELO LUIS KOCH** (CPF: 010.XXX.980-XX) em 02/05/2025 às 13:13:57
Emitido por: "SGP-e", emitido em 24/07/2020 - 13:50:35 e válido até 24/07/2120 - 13:50:35.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0NDXzEwMDY4XzAwMDE4MDg2XzE4MTAxXzlwMjFfUzgzTEJBNjU=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SCC 00018086/2021** e o código **S88LBA65** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Referência: SCC 18086/2021

Assunto: Ofício

Origem: Gabinete do Secretário (SCC/GABS)

Interessado: Município de Presidente Getúlio

DESPACHO

ACOLHO os termos e fundamentos do Parecer nº 228/2025/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: **AF435A8U**

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

✓ **VANIO BOING** (CPF: 433.XXX.709-XX) em 02/05/2025 às 13:28:55
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/U0NDXzEwMDY4XzAwMDE4MDg2XzE4MTAxXzIwMjFfQUY0MzVBOFU=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SCC 00018086/2021** e o código **AF435A8U** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



PARECER TÉCNICO – AVALIAÇÃO

Parecer a seguir discriminado:

1. OBJETO ANALISADO (Cadastro SIGEP nº 761)

Terreno Urbano (terra nua), localizado na Rua Curt Hering, bairro Rio Ferro, município de Presidente Getúlio, de propriedade do Estado de Santa Catarina, o presente instrumento tem como finalidade subsidiar o Processo de Doação do Imóvel à municipalidade, conforme Autos do Processo SCC 18086/2021.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL URBANO

- 2.1. Terreno Urbano : **50.000,00 m²**;
- 2.2. Registro de Imóveis : Imóvel Matriculado sob nº 5.759, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio – SC.
- 2.3. Inscrição Imobiliária : 01.01.009.0916

3. AVALIAÇÃO

- 3.1. Valor Imóvel : Para efeitos de Doação, o terreno foi avaliado com base nos valores do banco de dados do Sistema de Gestão Patrimonial do Estado de Santa Catarina – SIGEP, em **R\$ 2.190.000,00 (dois milhões, cento e noventa mil reais)**.

Florianópolis, maio de 2025.

Eng. Fabrício dos Santos Moreira
CREA 048856-0
Matrícula 386.438-3
(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **W71VY22T**

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



FABRICIO DOS SANTOS MOREIRA (CPF: 888.XXX.249-XX) em 29/05/2025 às 18:02:40

Emitido por: "SGP-e", emitido em 16/08/2018 - 18:06:04 e válido até 16/08/2118 - 18:06:04.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0NDXzEwMDY4XzAwMDE4MDg2XzE4MTAxXzlwMjFfVzcxVlkyMIQ=> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SCC 00018086/2021** e o código **W71VY22T** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Valide aqui
este documento



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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **5.759** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio - Estado de Santa Catarina
Livro 2-Registro Geral - Folha nº 1
Matrícula nº 5.759 - Data: 07 de Julho de 2010

Identificação do Imóvel: O terreno urbano, situado no lado ímpar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), desmembrado do lote de terras número 479, confrontando na FRENTE, ao Oeste com a rua Curt Hering, em 92,22 metros; FUNDOS, ao LESTE, com terras de propriedade de Paulo Poffo, em 82,50 metros; do LADO DIREITO, ao Norte com terras de propriedade de Paulo Poffo, em 586,00 metros e, do LADO ESQUERDO, ao Sul com terras de Ervino Ceola, em 626,13 metros; sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC, CNPJ 83.882.480/0001-99.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 2-RG sob nº R.1/11.060 na data de 06 de abril de 1988, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, SC. Protocolo nº 13.974 de 07.07.2010

Dou fé. Registrador Substituto:

R-1/5.759 no livro 2-RG. - Data: 03 de Dezembro de 2010.

Pela escritura pública de Doação lavrada aos 23 de novembro de 2010, a fls. 290 a 292 do livro nº 099, no Serviço Notarial do município e Comarca de Presidente Getúlio, SC, a proprietária DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC, através de sua sucessora DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, Autarquia Estadual do Estado de Santa Catarina com personalidade jurídica de direito público, criado pela Lei Complementar Estadual nº 244 de 30.01.2003, conforme artigo 25 dessa Lei, inscrita no CNPJ nº 05.510.080/0001-49, com sede na rua Tenente Silveira, nº 162, 10º andar, bairro Centro, cidade de Florianópolis, SC, representada por Magne Vinicius Uba Andrade, conforme procuração lavrada no 4º Ofício de Notas e Protestos da cidade de Florianópolis, SC, a fls. 162 a 163 do livro de Procurações nº 308, doou o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 90.965,00 (noventa mil, novecentos e sessenta e cinco reais) ao **GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, Órgão Público do Poder Executivo Estadual, inscrito no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC 401, Km 5, nº 4.600, bairro Saco Grande II, cidade de Florianópolis, SC, representada por Osvaldo Tadeu Beltramini, conforme procuração lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, cidade de Florianópolis, SC, a fls. 055 do livro 74-P. Emol. Nihil. Protocolo nº 15.074, em 25/11/2010. Dou fé. Registrador Substituto:

AV-2/5.759 no livro 2-RG. - Data: 12 de Junho de 2023.

A requerimento do Estado de Santa Catarina, por intermédio da Secretária de Estado da Administração, inscrita no CNPJ sob nº 82.951.351/0001-42, neste ato representada pelo Gerente de Bens Imóveis, o Sr. Welliton Saulo da Costa, Matrícula nº 650.139-7, Portaria nº 13/2023 - DOE nº 21.948, e demais documentos arquivados nesta Serventia, procedo a averbação da correção do nome do proprietário Governo do Estado de Santa Catarina, CNPJ nº 82.951.229/0001-76 para **ESTADO**

- continua -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VCHXY-B34AM-JFEM3-S9BK5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento



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

Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio - Estado de Santa Catarina
Livro 2-Registro Geral Folha nº 1v
Matrícula nº 5.759 Data: 07 de Julho de 2010

DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ nº 82.951.229/0001-76. Emol. Isento. Protocolo nº 40.477 de 11.05.2023. Selo de fiscalização: GAQ82588-BWKR. Dou fé. Escrevente - Felipe Oliani

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 5.759.

O referido é verdade e dou fé
Presidente Getulio/SC, 29 de maio de 2025

Ricardo Souza Schwarzrock - Escrevente
Emolumentos: R\$ 0,00 (Isento)

FRJ: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

Documento assinado digitalmente por RICARDO



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização Isento
GSB38874-XIG7
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

O valor arrecadado á titulo de FRJ terá os seguintes repasses: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VCHXY-B34AM-JFEM3-S9BK5>