



**Processo SEA 00009214/2025**

**Dados da Autuação**

---

**Autuado em:** 19/05/2025 às 11:01

**Setor origem:** SEA/DGPA - Diretoria de Gestão Patrimonial

**Setor de competência:** SEA/GEIMO - Gerência de Bens Imóveis

**Interessado:** SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRACAO

**Classe:** Projeto de Lei sobre Alienação de Imóvel por Doação

**Assunto:** Alienação de Imóvel por Doação

**Detalhamento:** Doação da Matrícula 7293 - SIGEP 1162 ao município de São José



Valide aqui este documento

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

REG. GERAL  
Livro Nº 2 – AM

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO JOSÉ  
ARNALDO MAINCHEIN DE SOUZA - Oficial

Fls.: 0058  
Ano: 1979

Matrícula Nº 7.293 (SETE MIL DUZENTOS E NO- VENTA E TRÊS).- Data: SÃO JOSÉ, 03 DE JANEIRO DE 1.979.

Identificação do Imóvel: O terreno de forma irregular, com a área de 6.060,55 (seis mil, sessenta metros e cinquenta e cinco) decímetros quadrados, situado no perímetro urbano do distrito de Barreiros, neste Município, com as seguintes dimensões e confrontações: frente em dois lances, sendo o primeiro na extensão de 22,60 metros, no lado ímpar da rua Ibirama e o segundo lance em diagonal medindo 103,60 metros, extrema com a Bela Vista I; fundos na extensão de 110,00 metros, extrema com uma rua projetada; laterais, lado direito com 69,00 metros, extrema com a Bela Vista I e lado esquerdo com 25,60 metros, extrema com a Bela Vista III.-

**PROPRIETÁRIO:** JOÃO ROBERTO DE SOUZA, brasileiro, casado, pedreiro, residente à rua Iano, 1.594, em Barreiros, neste Município, CPF nº 077.941.939/15.-

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito neste Cartório, as fls. 253 do Livro 3/R, sob o nº de ordem 17.829.  
O Oficial:.....

R.1-7.293 - São José, 03 de Janeiro de 1.979. **TRANSMITENTES:** JOÃO ROBERTO DE SOUZA e sua mulher ADINÉLIA EVANGELISTA DE SOUZA, brasileiros, ele pedreiro, ela do lar, residentes à rua Iano, 1.594 em Barreiros, neste Município, portadores, do CPF de nº 077.941.939/15. **ADQUIRENTE:** ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CGC/MF nº 82.951.310/0006-60, neste ato representado pelo Dr. Waldyr Albani, Coordenador da Coordenação da Administração Patrimonial da Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina, brasileiro, casado, economista, residente em Florianópolis, neste Estado, portador do CPF de nº 001.901.309/00. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada as fls. 183 do Livro de Notas nº 228, em data de 28 de Dezembro de 1.978, pela Tabeliã Maria de Lourdes Bott Philippi, desta Cidade. **VALOR:** CR\$ 484.000,00 (quatrocentos e oitenta e quatro mil cruzeiros), representado pelo cheque nº 221.718, da Caixa Econômica - Federal - Agência de Florianópolis, no mesmo valor da escritura, com data de 28.12.1.978; dou...  
O Oficial:.....

AV.2/7.293, em 19 de Junho de 2020. **QUALIFICAÇÃO.**  
Procede-se nesta data a presente averbação para fazer constar que o proprietário deste imóvel é o **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, conforme Ofício nº 2573, emitido em 02 de junho de 2020, pela Gerência de Apoio Operacional da Diretoria de Administração e Finanças da Secretaria de Estado da Educação do Governo de Santa Catarina, de acordo com o artigo 4º do Decreto Estadual nº 2.807 de 09/12/2009. Protocolo: 281.831 de 08 de Junho de 2020. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: FFA43953-XZDE; (Isento).

Escrevente Autorizada Mariana Rezende

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS9KV-U7H6D-JE2XJ-LGNUMA>



Valide aqui este documento

**CERTIFICO** e dou fé que a presente cópia da matrícula nº **7.293**, datada de 03 de janeiro de 1979, é reprodução autêntica da ficha que se refere nos termos do art. 19 §1ª. da Lei 6.015/73.

São José/SC, 20 de maio de 2025

Documento assinado digitalmente por EVELYN DE SOUZA (079.134.489-46)

**Emolumentos:**

3. Certidão de Inteiro Teor de Matrícula - Isenta R\$0,00  
ISS: R\$0,00  
FRJ: R\$ 0,00 (FUPESC:24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).  
Total: R\$ 0,00



**A presente certidão tem validade de 30 (trinta) dias (Art.769 do Código de Normas do Foro Extrajudicial de Santa Catarina).**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS9KV-U7H6D-JE2XJ-LGNUMA>



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

# Parecer técnico

**SIGEP:** 1162

**Descrição do imóvel:** GINÁSIO DE ESPORTES BELA VISTA



*Figura 01: Terreno com edificação.*

**Florianópolis, dezembro de 2021.**

*Parecer Técnico  
Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
**Diretoria de Gestão Patrimonial**  
**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**  
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC  
(48) 3665-1751

**CAPA RESUMO: PARECER TÉCNICO**  
**Imóvel urbano – São José/SC**

**Proprietário:** Estado de Santa Catarina  
**Tipo de Aquisição:** Compra e Venda  
**Imóvel:** Urbano  
**Tipo do Bem:** Ginásio de Esportes, quadra e praça.  
**Tipo de construção:** Edificações em alvenaria.  
**Estado de Conservação:** Novo (Reformado)  
**Idade Aparente:** 25 anos  
**Vida útil remanescente:** 35 anos  
**Matricula:** 7.293 Cartório de Registro de Imóveis de São José  
**Inscrição imobiliária:** 02.02.066.0010.1.001  
**Área Terreno (matrícula):** 7.164,00m<sup>2</sup>  
**Área da Benfeitoria (sigep):** 947,89 m<sup>2</sup>  
**Benfeitoria averbada:** Não.  
**Endereço:** Rua Ibirama, 74 – Bela Vista, São José.  
**Interessado:** Estado de Santa Catarina - SEA  
**Data da Vistoria:** 24/11/2021  
**Método utilizado:** Evolutivo\*  
**Objetivo:** Avaliação patrimonial  
**Especificação:** Determinação do valor patrimonial do bem imóvel  
**Coordenadas (localização no Google maps):** -27.573854,-48.623508  
**Valor de Avaliação (total):** R\$7.035.000,00  
**Valor de Avaliação (Terreno):** R\$5.814.000,00  
**Valor de Avaliação (Benfeitoria):** R\$1.221.000,00  
**Data da Avaliação:** 30/12/2021  
**Já Foi Ofertado? Quando?** Não  
**Topografia:** Concluída/Localização Indefinida



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
**Diretoria de Gestão Patrimonial**  
**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**  
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC  
(48) 3665-1751

## PARECER TÉCNICO

### A. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

### B. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Estado de Santa Catarina.

### C. OBJETIVO:

O presente Parecer de Avaliação tem como objetivo a determinação do valor patrimonial do bem imóvel.

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

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

### D. FINALIDADE:

Tem como finalidade a atualização das informações técnicas e a regularização da situação imobiliária junto ao Sistema de Gestão Patrimonial do Estado como também indicar o valor de referência do imóvel para fins contábeis.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**Diretoria de Gestão Patrimonial**

**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**

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

(48) 3665-1751

## **E. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Foi realizada vistoria do imóvel na data de 24 de novembro de 2021 pelo Engenheiro Marcondes Mendes da Silva Junior, em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos - 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.”*

Segundo informações que constam no Sistema Integrado de Gestão Patrimonial – SIGEP, sob nº 1162, o imóvel foi comprado pelo Estado de Santa Catarina, conforme escrituras publica de 28 de dezembro de 1978, citada na matrícula 7.293 no Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José (SC).

A matrícula cita a área 6.060,55 m<sup>2</sup> referente ao terreno que possui formado irregular, possuindo frente para Rua Ibirama, 74, no bairro Bela vista, São José.

Na visita realizada no local, foi observado que o ginásio de esportes foi reformado recentemente pela Prefeitura Municipal de São José, e contíguo a mesmo existe uma quadra descoberta, um parque infantil e um campo de futebol. No momento da vistoria, o ginásio estava recebendo os jogos abertos de Santa Catarina.

Nota-se na pasta física do imóvel que em novembro de 2003, foi realizado levantamento topográfico, contudo entende-se que deve ser atualizado. Foi verificado ainda que existe processo SEA 11.156/2021, que trata das inscrições imobiliárias existentes, das dívidas existentes bem com questiona a prefeitura municipal em relação à cessão de uso vigente ou não.

*Parecer Técnico*

*Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**Diretoria de Gestão Patrimonial**

**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**

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

(48) 3665-1751

**F. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES  
UTILIZADAS:**

Este Parecer fundamenta-se no que estabelece a Instrução Normativa SEA Nº18/2020, e baseia-se em:

- a) Matrícula 7.293 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José;
- b) Foram consideradas as áreas indicadas no SIGEP, sendo que as áreas utilizadas nos cálculos não foram conferidas in loco, pressupondo-se que estejam corretas;
- c) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

**G. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

I. O presente parecer é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;

II. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto deste parecer, caracterizando assim, sua independência;

III. Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;

IV. O imóvel encontra-se afetado parcialmente pela Prefeitura Municipal de São José - Ginásio, porém não foi identificada a cessão de uso vigente;

V. Deverá ser realizado um estudo minucioso com o intuito de encontrar e sanar as dívidas existentes no imóvel, conforme apontado no relatório de vistoria processo SEA 11.156/2021;

VI. O resultado deste parecer está condicionado às premissas especificadas no mesmo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;

VII. Foram realizadas análises e procedimentos considerados adequados, contudo não há responsabilidade por informações fornecidas por terceiros e não

*Parecer Técnico*

*Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**Diretoria de Gestão Patrimonial**

**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**

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

(48) 3665-1751

haverá responsabilidade, 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 deste parecer;

VIII. Caso o imóvel seja objeto de uma futura alienação, a avaliação deverá ser refeita com o objetivo de atender todos os parâmetros da norma;

IX. O imóvel está localizado no perímetro urbano de São José com concentração de residências e no entorno comércio/serviços;

X. Não se obteve acesso aos projetos, contudo necessita-se de novo levantamento georreferenciado considerando as divergências existentes e atualizadas necessárias. Através do levantamento topográfico poderá ser verificado a existência de invasão, uma vez que os limites do terreno não são claros;

## **H. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:**

Este parecer consiste na determinação do valor patrimonial para efeitos de lançamento contábil do imóvel e suas benfeitorias, e foi elaborado utilizando um modelo de regressão linear através do software de inferência estatística INFER32, utilizando como amostra 34 (trinta e quatro) imóveis em oferta na mesma região que o avaliando, contudo 6 (seis) elementos foram desconsiderados.

Vale ressaltar que devido ao não atendimento de todos os parâmetros estabelecidos para enquadramento em qualquer grau de fundamentação pela NBR 14.653, este trabalho foi classificado como PARECER TÉCNICO.

### **a) Cálculo do Valor do Terreno**

O valor do terreno foi obtido através da multiplicação da área total do terreno de 6.060,55 m<sup>2</sup> pelo preço unitário para o metro quadrado estimado em R\$959,30/m<sup>2</sup>, obtido do modelo de regressão a seguir:

$$Y = 1 / ( 0,001608 + -0,073504 * 1/X1 + -0,000185 * X2 + -0,000335 * X3 )$$

*Parecer Técnico*

*Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC*



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

#### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,60584)
X <sub>1</sub> Área terreno	1/x	-1,42	16,98	0,59002
X <sub>2</sub> Topografia	x	-3,51	0,18	0,42694
X <sub>3</sub> Vocação	x	-4,01	0,0509905	0,36770

Assim temos:

$$V_t = P_u \times A$$

Onde:

$V_t$  – valor do terreno, em R\$;

$P_u$  – Preço Unitário em R\$/m<sup>2</sup>, obtido do modelo de regressão;

$A$  – Área total do terreno, em m<sup>2</sup>;

$$V_t = R\$959,30/m^2 \times 6.060,55 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 5.813.885,61$$

$$V_{t\text{dotado}} = \mathbf{R\$5.814.000,00}$$

#### b) Cálculo do Valor da Benfeitoria:

Para o cálculo da benfeitoria foi utilizado o método de Ross – Heidecke para cada benfeitoria.

Considerado os seguintes parâmetros:

- Área: 947,49m<sup>2</sup>
- CUB-SC = R\$1.224,83 (dados de novembro de 2021 para ser usado em dezembro de 2021 – CUB Galpão Industrial);
- Estado de Conservação: Novo (letra A da tabela de Ross Heidecke);
- Idade da benfeitoria= aproximadamente 50 anos, contudo foi reformado recentemente. Sendo assim foi considerado a idade de 25 anos.
- Vida útil estimada: 60 anos.

Com isso, temos para o valor da benfeitoria nova:

- $V_n = 947,49 \times 1.224,83 = R\$1.160.514,17$

Parecer Técnico

Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**Diretoria de Gestão Patrimonial**

**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**

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

(48) 3665-1751

Considerando a depreciação do imóvel em função do estado de conservação, idade e vida útil, temos:

- Idade da benfeitoria em relação a sua vida útil (%) =  $(25/60) \times 100 = 41,66\%$
- Da tabela de Ross Heidecke tem-se  $K = 29,82$

Com isso, tem-se para a Depreciação:

- $D = (100 - 29,82) / 100 = 0,7018$

Logo, o valor da benfeitoria depreciada é:

- $V_{\text{edificação}} = V_n \times D = R\$1.160.514,17 \times 0,7018 = \mathbf{R\$814.448,84}$

Em função do CUB adota ser da Galpao industrial e o ginásio possuir vestiários, arquibancada, quadra, entende-se que o valor deverá ser majorado, sendo adotado neste parecer o percentual de 50%.

$V_{\text{edificação adotado}} = \mathbf{R\$814.000,00} \times 1,50 = \mathbf{R\$1.221.000,00}$

$V_{\text{badotado}} = \mathbf{R\$1.221.000,00}$

$V_{\text{total}} = V_{\text{tadotado}} + V_{\text{badotado}} = \mathbf{R\$5.814.000,00} + \mathbf{R\$1.221.000,00}$

**VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL = R\$7.035.000,00**

## I. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II – Tabela de Elementos Amostrais

ANEXO III – Extrato Software INFER32;

ANEXO IV – Tabela de Ross-Heidecke;

ANEXO V – Certidão de Inteiro Teor 7.293;

**Eng.º Civil Marcondes Mendes da Silva Junior**

Mat. 01.611.321-4

CREA/SC 93.572-9

*Parecer Técnico*

*Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC*



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

### ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02 – Fachada principal e parque infantil contíguo.



Fotos 03 e 04 – Entrada do imóvel.



Fotos 05 e 06 – Vista externa – acesso a quadra e campo de futebol.



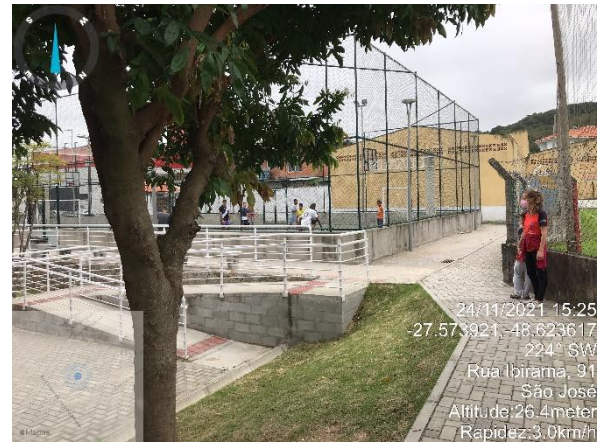
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

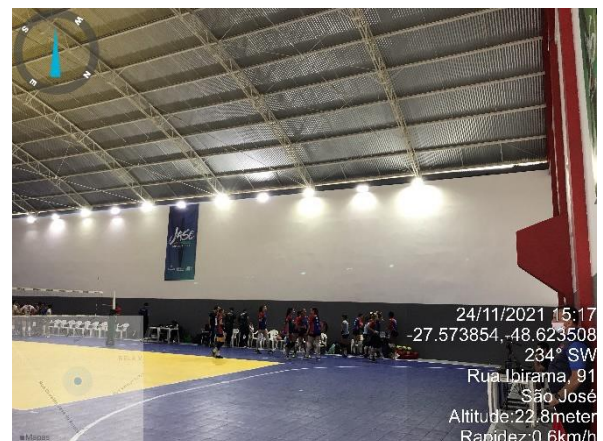
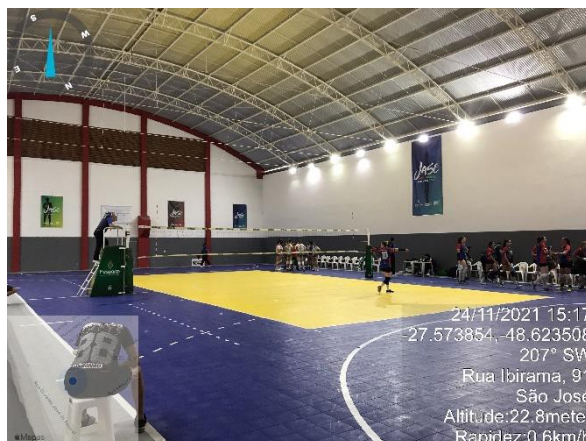
(48) 3665-1751



Fotos 07 e 08 – Vista externa – Quadra descoberta e campo de futebol.



Fotos 09 e 10 – Vista externa



Fotos 11 e 12 – Vista externa



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

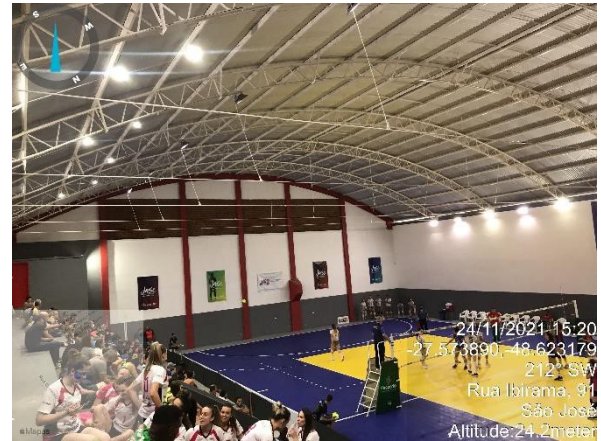
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751



Fotos 13 e 14 – Vista interna



Fotos 15 e 16 – Vista interna.

Parecer Técnico

Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**Diretoria de Gestão Patrimonial**

**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**

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

(48) 3665-1751

## **ANEXO II – TABELA DE ELEMENTOS AMOSTRAIS**



# SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

## Diretoria de Gestão Patrimonial

### Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

-1 PESQUISA DE MERCADO - TERRENO - BARREIROS / BELA VISTA - SÃO JOSÉ - SC - PESQUISA NOV E DEZ 2021																
0	Fonte da Informação	Intropesquisa	Descrição	Valor R\$	Área Útil m2	Dist. Ao Inov. Para av principal	Perço= 3	Perço= 4	Perço= 1	Terreno Irregular= 1	Orçuludo=2	Plano=3	Tipo terreno: comercial/misc	residencial=0	R\$/m2	Fotos
1	OFERTA Evolução Imóveis Creci 2964-J (48) 3247-8865 Ao ligar, diga que você viu o imóvel Cód. 9823 no Imóveis SC	<a href="https://www.imoveis.com.br/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3247-8865">https://www.imoveis.com.br/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3247-8865</a>	360,00 m de área total, (12,00 m frente e 30,00 de fundos. Área plana, regular Área: 360,00 m² Área útil: 360,00 m² Área terreno: 360,00 m² ENDEREÇO Barreiros - São José	280.000,00	360,00	3				1			0		777,78	
2	BANCK IMÓVEIS São José Campinas <a href="http://www.bankimoveis.com.br/">http://www.bankimoveis.com.br/</a> (48) 98455-1144, (48) 3035-2770 Rua Elzeu Di Bernardi, 747 - Campinas, São José - SC	<a href="https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-98455-1144">https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-98455-1144</a>	Rua Edio Antônio dos Santos, 0 - Barreiros, São José - SC Preço de Venda R\$ 285.000,00 Residencial 351 m² de área total	285.000,00	351,00	3				1			0		811,97	
3	Controle Imóveis Ltda São José Campinas (48) 3372-0102, (48) 99928-0257	<a href="https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3372-0102">https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3372-0102</a>	Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 425.000 COD. 8006 Rua Nelson Silva, 348 - Barreiros, São José - SC	425.000,00	360,00	3				1			1		1.180,56	
4	Controle Imóveis Ltda São José Campinas (48) 3372-0102, (48) 99928-0257	<a href="https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3372-0102">https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3372-0102</a>	Lote/Terreno à Venda, 617 m² por R\$ 400.000 COD. TER3507 Rua Matias Kabuchi, 0 - Barreiros, São José - SC	549.000,00	617,00	3				3			1		889,79	
5	Controle Imóveis Ltda São José Campinas (48) 3372-0102, (48) 99928-0257	<a href="https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3372-0102">https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3372-0102</a>	Lote/Terreno à Venda, 304 m² por R\$ 220.000 COD. 4943 Rua Virgílio Ferreira de Souza - Barreiros, São José - SC	222.000,00	304,00	1				1			0		730,26	
6	INVISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA <a href="http://www.imobiliarinvesta.com.br/">http://www.imobiliarinvesta.com.br/</a> (48) 3222-3222, (48) 99865-9090 Rua Almirante Lamego, 1214 - Centro, Florianópolis - SC CRECI: 03119-J-SC	<a href="https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3222-3222">https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3222-3222</a>	Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 350.000 COD. TE0427 Rua Domingos Romão - Barreiros, São José - SC	390.000,00	300,00	1				3			0		1.300,00	
7	500 NEGOCIOS IMOBILIARIOS Cód. Imovelweb: 2951065166 RuaVer, Mario Coelho Pires, 736 88101280 São José, SC	<a href="https://www.imoveis.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3247-8865">https://www.imoveis.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3247-8865</a>	Terreno - 1833m² Rua Pedro André Hermes , Nossa Senhora do Rosário, São José	2.000.000,00	1.833,00	3				3			1		1.091,11	
8	EVOLUÇÃO IMÓVEIS - Campinas, São José	<a href="https://www.chavesimoveis.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3247-8865">https://www.chavesimoveis.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-3247-8865</a>	Rua das Laranjeiras, 000 Bosque das Mansões, São José Área total de 1.080,00 m², com as seguintes dimensões: Frente e Fundos com 20,00, Laterais esquerda e direita com 54,00 metros de fundos. Referência: 6843	1.100.000,00	1.080,00	3				3			0		1.018,52	
9	ERALDO MENEGAZ DE MEDEIROS São José Bosque das Mansões (48) 98447-0077, (48) 99935-9397 Rua das Acácias, 196 - Bosque das Mansões, São José - SC	<a href="https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-98447-0077">https://www.avara.com.br/imovel/office/terreno-barreiros-sao-jose-351102-48-98447-0077</a>	Lote/Terreno à Venda, 971 m² por R\$ 920.000 COD. 5E24E6 Rua das Acácias, 19 - Bosque das Mansões, São José - SC	920.000,00	971,00	3				3			0		947,48	

Parcer Técnico

Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC









SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

ANEXO III – EXTRATO SOFTWARE

MODELO: SIGEP 1162

Data: 30/12/2021

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 34	<b>Total</b>	: 5
Utilizados	: 28	<b>Utilizadas</b>	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 24

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,80600	Total	: 2,30945e-06
Determinação	: 0,64963	Residual	: 8,09152e-07
Ajustado	: 0,60584	Desvio Padrão	: 0,00018

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 14,83330	D-Calculado	: 2,09043
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	67
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

Y = 1 / ( 0,001608 + -0,073504 \* 1/X<sub>1</sub> + -0,000185 \* X<sub>2</sub> + -0,000335 \* X<sub>3</sub> )

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1200,94	Coefic. Aderência	: 0,49532
Variacão Total	: 5832187,23	Variacão Residual	: 2943387,55
Variância	: 208292,40	Variância	: 122641,15
Desvio Padrão	: 456,39	Desvio Padrão	: 350,20

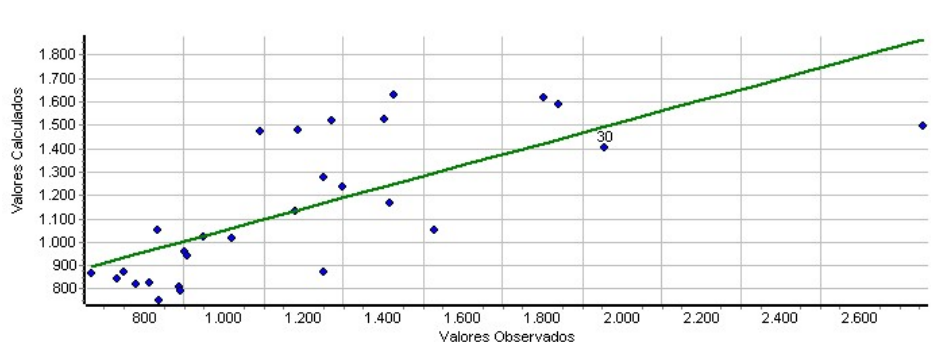


SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
**Diretoria de Gestão Patrimonial**  
**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**

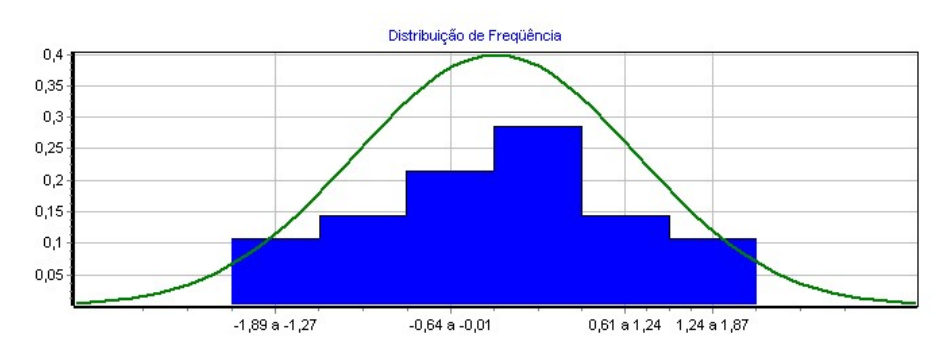
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751

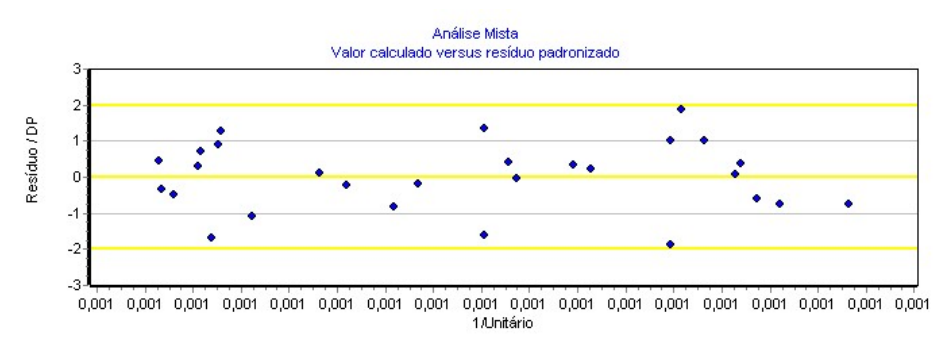
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> Área terreno**

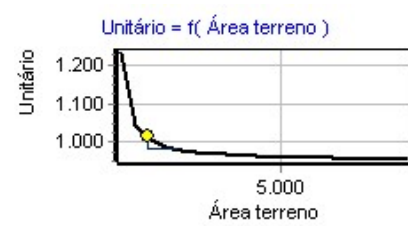
Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m<sup>2</sup>;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 300,00 a 9190,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,09 % na estimativa



**X<sub>2</sub> Topografia**

Parecer Técnico

Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

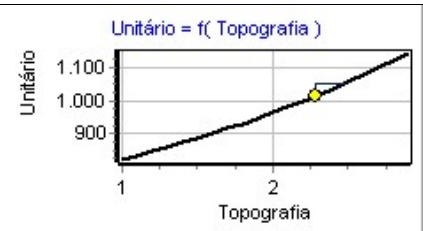
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

Terreno  
Íngreme= 1 -  
Ondulado=2  
Plano=3  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 3,89 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Vocação**

Vocação do Imóvel  
0 = residencial  
1 = Comercial/misto  
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0 a 1  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 42,80 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



**\* Localização**

Perto= 3 Médio= 2 Longe = 1  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel, em R\$/m<sup>2</sup>;  
Tipo: Dependente  
Amplitude: 666,67 a 2758,62

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,60584)
X <sub>1</sub> Área terreno	1/x	-1,42	16,98	0,59002
X <sub>2</sub> Topografia	x	-3,51	0,18	0,42694
X <sub>3</sub> Vocação	x	-4,01	0,0509905	0,36770



## SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

## Diretoria de Gestão Patrimonial

## Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área terreno	Topografia	Vocação	Unitário
X <sub>1</sub>	1/x		55	43	28
X <sub>2</sub>	x	-60		26	58
X <sub>3</sub>	x	-50	42		63
Y	1/y	38	-64	-68	

Data de referência: 30/12/2021

Endereço: Rua Ibirama, 74 – Bela Vista, SIGEP 1162

Município: São José

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área terreno	6.060,55			300,00	9.190,00
Topografia	3,00			1,00	3,00
Vocação	0,00			0,00	1,00
<b>Unitário</b>	<b>959,30</b>			666,67	2.758,62

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	856,58	<b>959,30</b>	1.090,00	-10,71%	13,62%	24,33%
Predição (80%)	760,56	<b>959,30</b>	1.298,62	-20,72%	35,37%	56,09%
Campo de Arbítrio	815,41	<b>959,30</b>	1.103,20	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	5.191.345,92	5.813.885,62	6.605.999,50
Predição (80%)	4.609.411,91	5.813.885,62	7.870.351,44
Campo de Arbítrio	4.941.833,08	5.813.885,62	6.685.998,76

Parecer Técnico

Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

#### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 959,30

Justificativa:

#### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 5.813.885,61 (cinco milhões, oitocentos e treze mil, oitocentos e oitenta e cinco reais com sessenta e um centavos)

#### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 5.191.345,92

**Arbitrado (R\$): 5.813.885,61**

Máximo (R\$): 6.605.999,50

#### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,33 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

No	Endereço	Fonte	Área terreno	Topografia	Vocação	Localização	Unitário
1			360,00	1	0	3,00	777,78
2			351,00	1	0	3,00	811,97
3			360,00	1	1	3,00	1180,56
*4			617,00	3,00	1	3,00	889,79
5			304,00	1	0	1	730,26
6			300,00	3,00	0	1	1300,00
7			1833,00	3,00	1	3,00	1091,11
8			1080,00	3,00	0	3,00	1018,52
9			971,00	3,00	0	3,00	947,48
10			900,00	2,00	0	3,00	666,67
11			800,00	2,00	0	2,00	748,75
12			420,00	2,00	0	2,00	907,14
13			1140,00	3,00	1	1	1403,51
14			815,00	3,00	1	1	1840,49
15			800,00	1	0	2,00	837,50
16			600,00	2,00	1	2,00	1250,00
17			380,00	2,00	0	2,00	900,00

Parecer Técnico

Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**Diretoria de Gestão Patrimonial**

**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**

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

(48) 3665-1751

18	700,00	3,00	1	2,00	1428,57
19	1688,00	3,00	1	3,00	1184,83
20	791,00	2,00	0	2,00	1251,58
21	1181,00	3,00	1	3,00	1270,11
*22	400,00	3,00	1	2,00	1125,00
23	720,00	3,00	1	3,00	1805,56
24	375,18	3,00	0	3,00	1417,76
25	720,00	3,00	0	3,00	1527,78
26	449,50	1	0	1	889,88
27	720,00	3,00	0	2,00	833,33
*28	972,00	3,00	1	3,00	2057,61
29	393,00	1	0	1	888,04
30	9190,00	3,00	1	1	1958,65
31	1450,00	3,00	1	1	2758,62
*32	9000,00	3,00	0	1	422,22
*33	147251,0 0	2,00	0	1	224,11
*34	107331,0 0	3,00	0	1	83,85

Parecer Técnico

Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

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

Parecer Técnico

Ginásio de Esportes Bela Vista – SIGEP 1162 – São José/SC





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751

ANEXO V – CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



Daniela Leite - Registradora
Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar – salas 03 a 09
Barreiros – São José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REG. GERAL
Livro Nº 2 – AM

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ
ARNALDO MAINCHEIN DE SOUZA - Oficial

Fis.: 0058
Anot.: 1979

Matricula Nº 7.293 (SETE MIL DUZENTOS E NO-
VENTA E TRÊS)..- Data: SÃO JOSÉ, 03 DE JANEIRO DE 1.979.

Identificação do Imóvel: O terreno de forma irregular, com a área de 6.060,55 (seis mil, sessenta metros e cinquenta e cinco) decímetros quadrados, situado no perímetro urbano do distrito de Barreiros, neste Município, com as seguintes dimensões e confrontações: frente em dois lances, sendo o primeiro na extensão de 22,60 metros, no lado ímpar da rua Ibirama e o segundo lance em diagonal medindo 103,60 metros, extrema com a Bela Vista I; fundos na extensão de 110,00 metros, extrema com uma rua projetada; laterais, lado direito com 69,00 metros, extrema com a Bela Vista I e lado esquerdo com 25,60 metros, extrema com a Bela Vista III..-

PROPRIETÁRIO: JOÃO ROBERTO DE SOUZA, brasileiro, casado, pedreiro, residente à rua Iano, 1.594, em Barreiros, neste Município, CPF nº 077.941.939/15.-
TÍTULO ACQUISITIVO: Transcrito neste Cartório, as fls. 253 do Livro 3/R, sob o nº de ordem 17.823.
O Oficial:.....

R.1-7.293 - São José, 03 de Janeiro de 1.979. TRANSMITENTES: JOÃO ROBERTO DE SOUZA e sua mulher ADIRÉLIA EVANGELISTA DE SOUZA, brasileiros, ele pedreiro, ela do lar, residentes a rua Iano, 1.594 em Barreiros, neste Município, portadores do CPF de nº 077.941.939/15. ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNJ/MP nº 82.951.310/0006-60, neste ato representado pelo Dr. Waldyr Albani, Coordenador da Coordenação da Administração Patrimonial da Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina, brasileiro, casado, economista, residente em Florianópolis, neste Estado, portador do CPF de nº 001.901.309/00. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada as fls. 183 do Livro de Notas nº 228, em data de 28 de Dezembro de 1.978, pela Tabela Maria de Lourdes Bott Philippi, desta Cidade. VALOR: CR\$ 484.000,00 (quatrocentos e oitenta e quatro mil cruzeiros), representado pelo cheque nº 221.718, da Caixa Econômica Federal-Agência de Florianópolis, no mesmo valor da escritura, com data de 28.12.1.978;
O Oficial:.....

AV.2/7.293, em 19 de junho de 2020. QUALIFICAÇÃO.

Procede-se nesta data a presente averbação para fazer constar que o proprietário deste imóvel é o ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, conforme Ofício nº 2573, emitido em 02 de junho de 2020, pela Gerência de Apoio Operacional da Diretoria de Administração e Finanças da Secretaria de Estado da Educação do Governo de Santa Catarina, de acordo com o artigo 4º do Decreto Estadual nº 2.807 de 09/12/2009. Protocolo: 281.831 de 08 de Junho de 2020. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: FFA43953-XZDE: (Isento).

Escrevente Autorizada Mariana Rezende

Certidão da Matrícula nº: 7.293
Impresso em: 23/11/2021

Documento Assinado Digitalmente por VILSON MARTINS JUNIOR. CPF: 07078033906

Documento Assinado Digitalmente por VILSON MARTINS JUNIOR. CPF: 07078033906



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
**Diretoria de Gestão Patrimonial**  
**Coordenadoria de Atividades de Engenharia**

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

(48) 3665-1751



Daniela Leite - Registradora  
Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar – salas 03 a 09  
Barreiros – São José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

Certifico e dou fé que a presente cópia da matrícula nº 7.293, datada de 03 de janeiro de 1979, é reprodução autêntica da ficha que se refere nos termos do art. 19 § 1º. da Lei 6.015/73.



São José, 23 de novembro de 2021.

- 
- ( ) Ederson Sutil Antunes
  - ( ) Daniela Leite
  - ( ) Vilson Martins Junior
  - ( ) Vanessa Barbosa Silveira
  - ( ) Letícia Vitória Ribeiro da Silveira
  - ( ) Crithian Andrey Martins
  - ( ) Vanessa Dias Gonçalves
  - ( ) Samuel Sznicer
  - ( ) Sergio Luiz D Agostini

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor - Isento..... R\$ 0,00

Selo: R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00

**A presente certidão tem validade de 30 dias (art. 699 do Código de Normas dos Foros Judicial e Extrajudicial de Santa Catarina).**

---

Certidão da Matrícula nº: 7.293  
Impresso em: 23/11/2021

Documento Assinado Digitalmente por VILSON MARTINS JUNIOR. CPF: 07078033906

Documento Assinado Digitalmente por VILSON MARTINS JUNIOR. CPF: 07078033906



## Assinaturas do documento



Código para verificação: **R2NF256S**

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



**MARCONDES MENDES DA SILVA JÚNIOR** (CPF: 041.XXX.379-XX) em 08/02/2022 às 17:04:35

Emitido por: "SGP-e", emitido em 08/01/2020 - 17:42:36 e válido até 08/01/2120 - 17:42:36.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcmDBfMDAwMDU1NjFfNTU5MI8yMDIxX1lyTkYyNTZT> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 0005561/2021** e o código **R2NF256S** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

OFÍCIO Nº 225/2025/SGOV

São José, 14 de maio de 2025.

A Sua Senhoria a Senhora  
**DANIELA PORPORATTI**  
Secretaria Geral do Estado de Governo  
SC 401, KM 15 nº 4.600 - Centro Administrativo  
**88032-900 - FLORIANÓPOLIS - SC**

**Assunto: Transferência de área.**

Prezada,

Com meus cordiais cumprimentos, venho à presença de Vossa Senhoria, considerando a reunião anteriormente realizada, solicitar que seja adotados os procedimentos necessários visando a transferência para o município de São José da área de 6.060,55m<sup>2</sup>, matriculada no registro de imóveis desta comarca sob nº 7.293, localizada no bairro Bela Vista, nesta cidade, onde atualmente encontra-se instalado o campo de futebol do Bela Vista F. C.

Referida solicitação se faz necessária tendo em vista que a área supramencionada atualmente está registrada em nome do Estado de Santa Catarina, contudo, foi objeto de permuta no ano de 1986, onde o município, após autorização legislativa (Lei Municipal nº 1.682/1986), permutou área de sua propriedade registrada sob matrícula nº 24.181 (área de 5.512,50m<sup>2</sup>), destinada a construção do conjunto habitacional bela vista, por áreas de propriedade do Estado de Santa Catarina, registradas sob as matrículas de nº 27.213 (área de 2.797,15m<sup>2</sup>) e nº 7.293 (área de 6.060,55m<sup>2</sup>), a primeira destinada à construção de local de lazer e recreação e a segunda para a construção do campo de futebol, conforme comprova a documentação anexa, inclusive a escritura publica de permuta realizada na época.

Como dito, até a presente data, não houve a transferência imobiliária para o município de São José, da área registrada sob a matrícula de registro de imóveis nº . 7.293, com a metragem de 6.060,55m<sup>2</sup>, motivo pelo qual, sirvo-me do presente para solicitar que sejam adotadas as

**Prefeitura Municipal de São José**  
Av. Acioni Souza Filho, 403  
São José - SC - CEP 88103-790  
(48) 3381-0000



[www.pmsj.sc.gov.br](http://www.pmsj.sc.gov.br)

providências necessárias para a transferência imobiliária da referida propriedade ao município de São José.

Outrossim, considerando que atualmente esta municipalidade tem interesse em realizar a revitalização do espaço – com recursos já alocados – até que trâmite a necessária transferência imobiliária, que ora se requer, solicitamos que o Estado de Santa Catarina, por seus órgãos competentes, realize a cessão de uso para esta municipalidade de forma imediata, tendo em vista a urgência que o caso requer, por tempo indeterminado, podendo utilizar-se do imóvel de forma irrestrita, tendo por finalidade a utilização esportiva, cultural e comunitária.

Respeitosamente,



MICHEL DA SILVA SCHLEMPER  
Prefeito Municipal em Exercício



Ofício nº 125/2025/SEA/GEIMO/SEDES

Florianópolis, data da assinatura digital

Processo nº: SEA 9214/2025

Interessado: Município de São José

Senhor Prefeito,

Em atenção ao Ofício nº 225/2025/SGOV, no qual é requerida a doação do imóvel matriculado sob o nº 7.293 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José, informa-se que a área de 6.060,55 m<sup>2</sup>, correspondente à matrícula, abrange, além de parte do campo de futebol mencionado no Ofício, o ginásio de esportes e demais edificações no entorno do ginásio.

Solicita-se que o Município esclareça a abrangência da área objeto da doação, com a indicação precisa das benfeitorias porventura nela edificadas.

Caso a área a ser doada corresponda a uma fração menor da área constante na matrícula nº 7.293, requer-se a apresentação de um croqui com a demarcação inequívoca da referida porção, a fim de viabilizar a continuidade do procedimento administrativo e a posterior lavratura do instrumento de doação.

Por fim, salienta-se que as referidas informações deverão constar em ofício subscrito pelo chefe do Poder Executivo municipal, restringindo-se a destinação da doação ao uso próprio da municipalidade, com a exclusão expressa da sua utilização para fins comunitários.<sup>1</sup>

Respeitosamente,

Welliton Saulo da Costa<sup>2</sup>  
Gerente de Bens Imóveis  
(assinado digitalmente)

Senhor  
ORVINO COELHO DE ÁVILA  
Prefeito Municipal  
São José - SC

<sup>1</sup> Restrição prevista na lei 5.704, de 1980, que dispõe sobre aquisição, alienação e utilização de bens imóveis, nos casos que especifica, e estabelece outras providências.

<sup>2</sup> 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: **BB672YA9**

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



**WELLITON SAULO DA COSTA** (CPF: 031.XXX.529-XX) em 25/06/2025 às 16:00:38

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDkyMTRfOTQ2MI8yMDI1X0JCNjcyWUE5> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00009214/2025** e o código **BB672YA9** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

OFÍCIO nº 391/2025/SGOV

São José (SC), 18 de julho de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor  
Vânio Boing  
Secretaria de Estado da Administração  
Governo do Estado de Santa Catarina

**Assunto:** Solicitação de doação de terrenos ao Município de São José.

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, por meio deste, o Município de São José vem, respeitosamente, solicitar a doação de um imóvel de propriedade do Estado de Santa Catarina, localizado no território municipal, cuja matrícula é a de número 7.293, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de São José<sup>1</sup>, com área de 6.060,55 m<sup>2</sup> (seis mil sessenta metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados) com a finalidade de viabilizar a execução de políticas públicas locais.

A presente solicitação justifica-se pela necessidade de regularização da posse e domínio de área que atualmente encontra-se sob utilização do Município há muitos anos, cuja destinação serve para uso recreativo da comunidade do Bairro Bela Vista.

Ressalta-se que a formalização da doação do referido terreno contribuirá significativamente para a continuidade e consolidação de equipamentos públicos voltados à promoção da cidadania e da qualidade de vida da população josefense, garantindo segurança jurídica para investimentos e ações futuras da Administração Municipal.

Dessa forma, solicitamos a gentileza de avaliar a viabilidade da doação do referido bem ao Município.

Na certeza de contarmos com a habitual atenção e parceria dessa Secretaria, renovamos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

ORVINO COELHO DE ÁVILA  
Prefeito de São José/SC

<sup>1</sup> Croqui segue em anexo.



# Assinaturas do documento



Código para verificação: **K0222AEM**

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



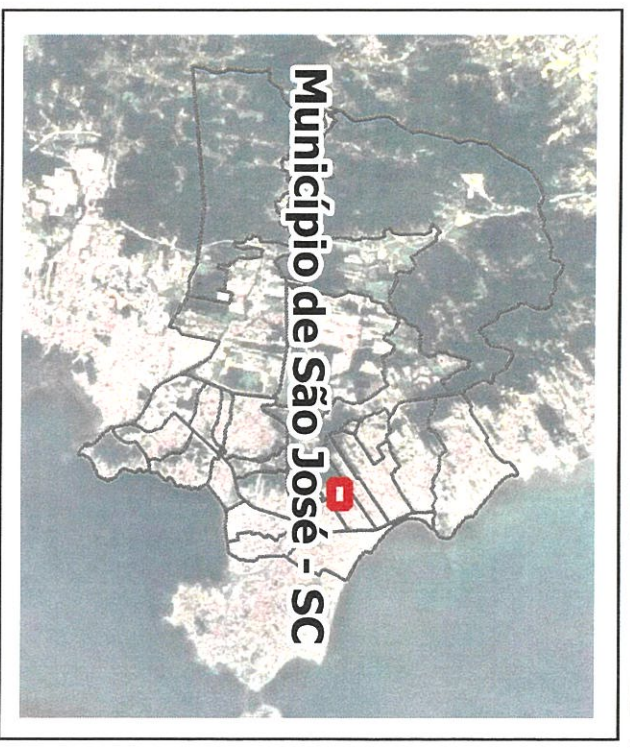
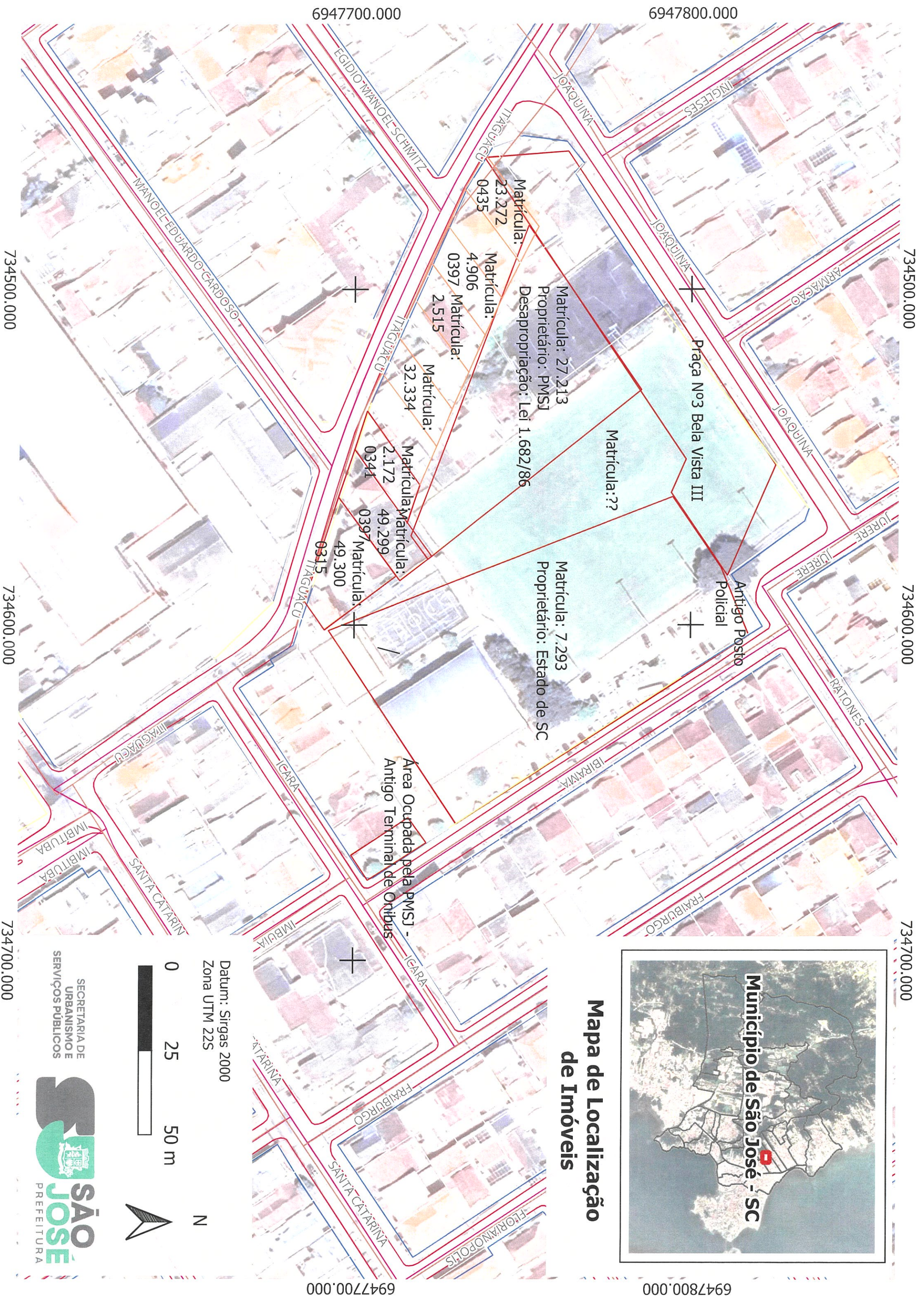
**ORVINO COELHO DE AVILA** (CPF: 096.XXX.529-XX) em 21/07/2025 às 20:16:40

Emitido por: "AC VALID RFB v5", emitido em 18/08/2023 - 10:00:21 e válido até 18/08/2026 - 10:00:21.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDkyMTRfOTQ2MI8yMDI1X0swMjlyQUVN> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00009214/2025** e o código **K0222AEM** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



**Mapa de Localização de Imóveis**

**Município de São José - SC**

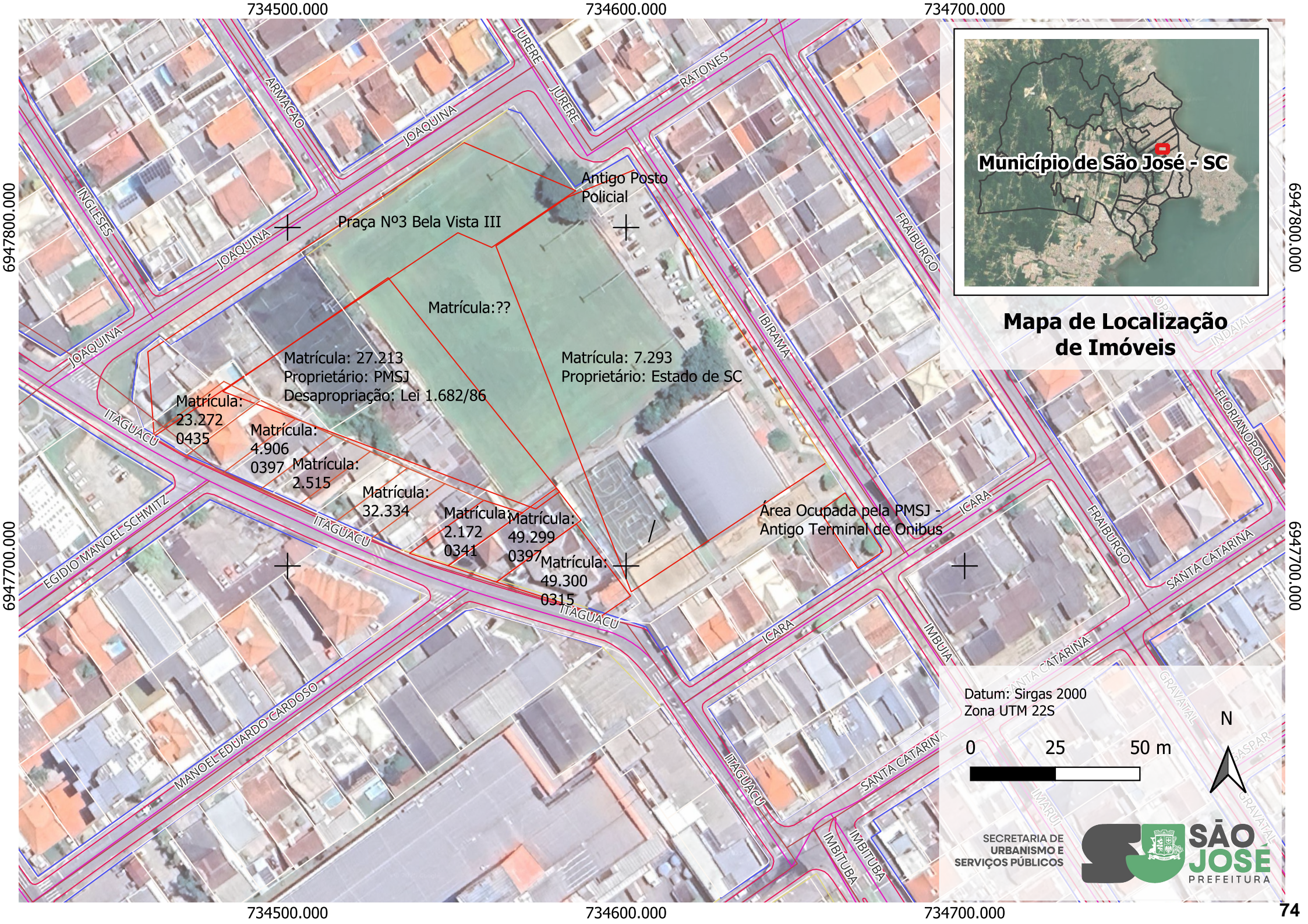
Datum: Sirgas 2000  
 Zona UTM 22S

0 25 50 m

N

SECRETARIA DE URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS





### Mapa de Localização de Imóveis

Antigo Posto Policial

Praça N°3 Bela Vista III

Matrícula:??

Matrícula: 27.213  
Proprietário: PMSJ  
Desapropriação: Lei 1.682/86

Matrícula: 7.293  
Proprietário: Estado de SC

Matrícula: 23.272  
0435

Matrícula: 4.906  
0397

Matrícula: 2.515

Matrícula: 32.334

Matrícula: 2.172  
0341

Matrícula: 49.299  
0397

Matrícula: 49.300  
0315

Área Ocupada pela PMSJ - Antigo Terminal de Ônibus

Datum: Sirgas 2000  
Zona UTM 22S



SECRETARIA DE URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS





## Relatório do Imóvel

### INFORMAÇÕES DO PATRIMÔNIO

<b>Código patrimonial:</b> 0000000001162	<b>Área Total:</b> 7.164 M <sup>2</sup>	<b>Área Construída:</b> 947,89 M <sup>2</sup>	<b>Valor Total:</b> R\$ 6.350.385,30
<b>Denominação:</b> GINÁSIO DE ESPORTES BELA VISTA			
<b>Observações:</b> LEI Nº 13.201, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004 - AUTORIZA A CONCESSÃO DE USO AO CENTRO SOCIAL URBANO PELO PRAZO DE 10 ANOS - VENCIDO DESDE 2014. VER ATUAL SITUAÇÃO DO IMÓVEL.			

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

<b>CEP:</b>	<b>Logradouro/Nome:</b> RUA IBIRAMA	<b>Bairro/Distrito:</b> BELA VISTA I	<b>Região:</b> Grande Florianópolis
<b>Município:</b> São José	<b>Estado:</b> Santa Catarina	<b>NºQuadra:</b>	<b>Zona:</b> URBANA
<b>Nº:</b> 74	<b>NºLote:</b>		
<b>Complemento:</b>	<b>Longitude:</b>		
<b>Latitude:</b>			

### BENS

Matrícula/Transcrição	Tipo	Denominação	Observações	Área Total	Valor Atual
7293	Terreno	Terreno GINÁSIO DE ESPORTES BELA VISTA		6.060,55 M <sup>2</sup>	R\$ 5.814.000,00
--	Edificação	GINÁSIO DE ESPORTES BELA VISTA GINÁSIO DE ESPORTES	NULL	947,89 M <sup>2</sup>	R\$ 526.128,90

### TRANSAÇÕES

Matrícula /Transcrição	Tipo	Denominação	Código da Transação	Tipo de Transação	Data da Transação	Destino	Situação
--	Edificação	GINÁSIO DE ESPORTES BELA VISTA GINÁSIO DE ESPORTES	277	Transferência de Responsabilidade	28/11/2024	Secretaria da Assistência Social, Mulher e Família	Celebrado

### OCUPAÇÕES

Código da Transação	Bem	Ocupante	Área Ocupada	Data Início	Data Fim	Situação
277	GINÁSIO DE ESPORTES BELA VISTA GINÁSIO DE ESPORTES	SAS	0m <sup>2</sup>	18/11/2020	--	Celebrado

### BENFEITORIAS

Matrícula/Transcrição	Tipo	Denominação	Observações	Área da Benfeitoria	Valor Atual
Sem benfeitorias vinculadas ao imóvel!					

### AJUSTE DE VALOR

Matrícula/Transcrição	Denominação	Tipo	Data	Observações	Valor Anterior	Novo Valor
Sem Ajustes de Valor Realizados no Imóvel!						

### DEPRECIAÇÕES

Matrícula/Transcrição	Denominação	Tipo	Vida Útil (meses)	Taxa	Valor Residual	Valor Depreciado	Valor Atual
--	GINÁSIO DE ESPORTES BELA VISTA GINÁSIO DE ESPORTES	Edificação	240	0,42%	R\$ 0,00	R\$ 5.128,20	R\$ 526.128,90



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

Informação nº 165/2025/SEA/GEIMO/SEDES Florianópolis, data da assinatura digital

Referência: Processo SEA 9214/2025, que trata de solicitação de doação de imóvel ao Município de São José.

Senhor Gerente,

Trata-se de solicitação de doação, por parte do Município de São José, do imóvel matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José sob o nº 7.293 (fls. 33-34) e cadastrado no Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos (SIPAC) sob o nº 1.162. Tal imóvel abriga o Ginásio de Esportes Bela Vista, parte do campo de futebol Bela Vista e edificações no entorno do ginásio.

O imóvel foi concedido à Associação de Pais e Amigos dos Surdos do IATEL, pelo prazo de 10 (dez) anos, por meio do Termo de Concessão de Uso nº 005/2005 que expirou em dezembro de 2014. O objetivo da concessão seria a construção de uma sede para a entidade, todavia, conforme Parecer Técnico (fls. 39-65), observa-se não haver a edificação mencionada.

Após consulta ao SIPAC e à matrícula, verifica-se que há uma benfeitoria (ginásio de esportes) registrada no sistema, todavia, não há averbação em matrícula. Consta-se também que o imóvel encontra-se ocupado pela Secretaria da Assistência Social, Mulher e Família (SAS).

A manifestação do interessado, subscrita pelo atual titular, está pautada em justificativa e finalidade claras, assim colocando: “A presente solicitação justifica-se pela necessidade de regularização da posse e domínio de área que atualmente encontra-se sob utilização do Município há muitos anos, cuja destinação serve para uso recreativo da comunidade do Bairro Bela Vista. Ressalta-se que a formalização da doação do referido terreno contribuirá significativamente para a continuidade e consolidação de equipamentos públicos voltados à promoção da cidadania e da qualidade de vida da população joesense, garantindo segurança jurídica para investimentos e ações futuras da Administração Municipal”.

Diante do exposto, sugere-se o encaminhamento dos autos à SAS para manifestação acerca da solicitação de doação do imóvel.

À consideração de Vossa Senhoria,

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

De acordo, encaminhe-se conforme sugerido.



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

Welliton Saulo da Costa<sup>1</sup>  
Gerente de Bens Imóveis  
(assinado digitalmente)

---

<sup>1</sup> 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: **0EM23PT3**

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

✓ **GABRIEL DE SOUZA COSTA** (CPF: 083.XXX.959-XX) em 22/08/2025 às 12:20:30  
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 22/08/2025 às 19:12:18  
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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDkyMTRfOTQ2MI8yMDI1XzBFTTIzUFQz> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00009214/2025** e o código **0EM23PT3** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
SECRETARIA DE ESTADO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL, MULHER E FAMÍLIA  
GABINETE DA SECRETÁRIA

Ofício nº 969/2025/SAS/GABS

Florianópolis, 08 de outubro de 2025.

Senhor Gerente,

Com os cordiais cumprimentos, em atenção à Informação nº 165/2025/SEA/GEIMO/SEDES, sirvo-me do presente para esclarecer que o referido imóvel não consta em nossos registros como patrimônio da SAS, embora o mesmo esteja cadastrado no Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos (SIPAC).

Ainda assim, não há óbice por parte desta Pasta quanto à tramitação do processo de doação diretamente entre a Secretaria de Estado da Administração e o Município de São José, com a finalidade específica de utilização do imóvel pelo Município, não sendo permitido o uso posterior por terceiros, conforme art. 3º, II, b, da Lei nº 5.704/80,

Atenciosamente,

**Adeliana Dal Pont**

Secretária de Estado da Assistência Social,  
Mulher e Família  
(assinado digitalmente)

Ao Senhor  
WELLITON SAULO DA COSTA  
Gerente de Bens Imóveis  
Secretaria de Estado da Administração  
Florianópolis



# Assinaturas do documento



Código para verificação: **4ND39U8V**

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

✓ **ADELIANA DAL PONT** (CPF: 445.XXX.039-XX) em 08/10/2025 às 18:05:02  
Emitido por: "SGP-e", emitido em 27/01/2025 - 18:57:59 e válido até 27/01/2125 - 18:57:59.  
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDkyMTRfOTQ2MI8yMDI1XzRORDM5VThW> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00009214/2025** e o código **4ND39U8V** 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 SIPAC nº 1162)

Terreno e Benfeitorias, constituído do Ginásio de Esportes Bela Vista, sob Administração Municipal, localizado na Rua Ibirama, 74, bairro Bela Vista I, município de São José - SC, de propriedade do Estado de Santa Catarina, o presente instrumento tem como finalidade subsidiar o Processo de Doação do Imóvel ao Município de São José, com finalidade de regularização do seu uso, conforme Autos do Processo SEA 9214/2025.

### 2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL URBANO

- 2.1. Terreno : 6.060,55 m<sup>2</sup>;
- 2.2. Registro de Imóveis : Imóvel matriculado sob nº 7.293, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José - SC
- 2.3. Benfeitorias : Edificações em alvenaria, perfazendo área construída de 947,89 m<sup>2</sup>, não averbadas na matrícula.

### 3. AVALIAÇÃO

- 3.1. Valor Terreno : Para efeitos de doação, o terreno foi avaliado com base nos valores do banco de dados do Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos – SIPAC da SEA, em **R\$ 5.814.000,00 (cinco milhões, oitocentos e catorze mil reais)**.
- 3.2. Valor Benfeitorias : Para efeitos de doação, as benfeitorias foram avaliadas com base nos valores do banco de dados do Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos – SIPAC da SEA, em **R\$ 1.221.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e um mil reais)**.
- 3.3. Valor Total : O Valor Total, do imóvel para efeitos de doação, será o somatório do Valor do Terreno com o Valor das Benfeitorias, resultando em **R\$7.035.000,00 (sete milhões e trinta e cinco mil reais)**.

Florianópolis, outubro de 2025

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



## Assinaturas do documento



Código para verificação: **94ZA30PK**

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



**FABRICIO DOS SANTOS MOREIRA** (CPF: 888.XXX.249-XX) em 09/10/2025 às 16:31:04

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDkyMTRfOTQ2MI8yMDI1Xzk0WkEzMFBL> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00009214/2025** e o código **94ZA30PK** 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 206/2025/SEA/GEIMO/SEDES Florianópolis, data da assinatura digital

Referência: Processo SEA 9214/2025, que trata de solicitação de doação de imóvel ao Município de São José.

Senhor Diretor,

Trata-se do encaminhamento à solicitação de doação, por parte do Município de São José, do imóvel matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José sob o nº 7.293 (fls. 33-34) e cadastrado no Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos (SIPAC) sob o nº 1.162. Tal imóvel abriga o Ginásio de Esportes Bela Vista, parte do campo de futebol Bela Vista e edificações no entorno do ginásio.

Conforme Ofício nº 969/2025/SAS/GABS, a Secretaria de Estado da Assistência Social, Mulher e Família (SAS) manifestou-se positivamente a respeito da doação.

O Município de São José, através do Ofício de fl. 72, 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<sup>1</sup>  
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)

<sup>1</sup> 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: **9A4UCW66**

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

- ✓ **GABRIEL DE SOUZA COSTA** (CPF: 083.XXX.959-XX) em 09/10/2025 às 17:04:30  
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 09/10/2025 às 17:31:40  
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 09/10/2025 às 17:48:52  
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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDkyMTRfOTQ2MI8yMDI1XzIBNFVDVzY2> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00009214/2025** e o código **9A4UCW66** 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 498/2025/SEA/COJUR**

Florianópolis, data da assinatura digital.

**Referência:** SEA nº 9214/2025

**Assunto:** Alienação de Imóvel por Doação

**Origem:** Diretoria de Gestão Patrimonial (SEA/DGPA)

**Interessado:** Secretaria de Estado da Administração

Direito Administrativo. Anteprojeto de lei que autoriza a doação de imóvel ao Município de São José. 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. 84/85) que autoriza o Poder Executivo a desafetar e doar, ao Município de São José, o imóvel com área de 6.060,55 (seis mil e sessenta metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), com benfeitorias não averbadas, localizado à Rua Ibirama, nº 74, bairro Bela Vista I, São José/SC, matriculado sob o nº 7.293 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José e cadastrado sob o nº 1.162 no Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos (SIPAC) da Secretaria de Estado da Administração (SEA).

Consta do art. 2º da minuta que a doação tem por finalidade e encargo a regularização de ocupação já consolidada, 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



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

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 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 2014<sup>1</sup> e IN n. 01/SCC-DIAL<sup>2</sup>, 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.”<sup>3</sup>

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.

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:

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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 presentes, além da autorização legislativa que se busca, o interesse público devidamente justificado e a prévia avaliação.



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

O Ofício nº 391/2025/SGOV (fl. 72), enviado pelo Município de São José, justifica a doação pela necessidade de regularizar a “posse e domínio de área que atualmente encontra-se sob utilização do Município há muitos anos, cuja destinação serve para uso recreativo da comunidade Bela Vista”. Além disso, a doação contribuirá para a continuidade e consolidação de equipamentos públicos voltados à promoção da cidadania e qualidade de vida da população local.

A Exposição de Motivos nº 151/2025/SEA, que encontra-se à fl. 83 nos autos, justifica a doação nos seguintes termos:

Submeto à apreciação de Vossa Excelência o Projeto de Lei que autoriza a doação, ao Município de São José, do imóvel com área de 6.060,55 m<sup>2</sup> (seis mil e sessenta metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob o nº 7.293 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José e cadastrado sob o nº 1.162 no Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos (SIPAC) da Secretaria de Estado da Administração (SEA), no Município de São José.

**A doação de que trata esta Lei tem por finalidade e encargo a regularização de ocupação já consolidada, por parte do Município.** (grifamos)

Observa-se que foram acostados aos autos o parecer técnico de avaliação do imóvel, firmados por engenheiro servidor do Estado (fl.81), 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, 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 a regularização de ocupação já consolidada,



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

por parte do Município de São José. Ou seja, o imóvel já está e continuará sendo utilizado diretamente pelo 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 fim, 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;

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 Inteiro Teor atualizada do imóvel a ser doado foi juntada aos autos (fls. 33/34).

Observo que o Decreto solicita “Ficha de Matrícula” e não Certidão de inteiro teor expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Visto isso, penso que seja bastante o documento



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

extraído do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) ou de outra ferramenta concebida com base no § 8º do art. 17 da Lei nº 6015/1973<sup>4</sup>.

No mais, após a análise das especificidades deste caso, constata-se que todos os documentos necessários para a continuidade do processo, visando obter a autorização do Governador do Estado para concluir a doação pretendida, estão presentes.

### **CONCLUSÃO**

Diante do exposto, **compreende-se**<sup>5</sup> que o anteprojeto de lei de fls. 84/85, que autoriza a doação de imóvel do Estado ao Município de São José, apresenta os requisitos de constitucionalidade, legalidade e regularidade formais necessários à sua aprovação.

É o parecer.

**À consideração superior.**

**MARCELO LUIS KOCH**

Procurador do Estado

---

<sup>4</sup> Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

§ 8º Os registros públicos de que trata esta Lei disponibilizarão, por meio do Serp, a visualização eletrônica dos atos neles transcritos, praticados, registrados ou averbados, na forma e nos prazos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

<sup>5</sup> 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: **818DKL26**

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



**MARCELO LUIS KOCH** (CPF: 010.XXX.980-XX) em 14/10/2025 às 15:04:33

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDkyMTRfOTQ2MI8yMDI1XzhJOERLTDI2> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00009214/2025** e o código **818DKL26** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



**Referência:** SEA nº 9214/2025

**Assunto:** Alienação de Imóvel por Doação

**Origem:** Diretoria de Gestão Patrimonial (SEA/DGPA)

**Interessado:** Secretaria de Estado da Administração

### **DESPACHO**

**ACOLHO** os termos e fundamentos do Parecer nº 498/2025/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: **Y94U9C6B**

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



**VANIO BOING** (CPF: 433.XXX.709-XX) em 14/10/2025 às 16:58:14

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDkyMTRfOTQ2MI8yMDI1X1k5NFU5QzZC> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00009214/2025** e o código **Y94U9C6B** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.