



ESTADO DE SANTA CATARINA
GABINETE DO GOVERNADOR



MENSAGEM Nº 851

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE

PROJETO DE LEI Nº 369/21

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE, SENHORAS E
SENHORES DEPUTADOS DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
DO ESTADO

Nos termos do art. 50 da Constituição do Estado, submeto à
elevada deliberação dessa augusta Casa Legislativa, acompanhado de exposição de
motivos conjunta da Secretaria de Estado da Administração e da Secretaria de Estado da
Fazenda, o projeto de lei que "Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens
Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e
estabelece outras providências".

Florianópolis, 21 de setembro de 2021.

CARLOS MOISÉS DA SILVA
Governador do Estado

Lido no expediente	
<u>097º</u>	Sessão de <u>30/09/21</u>
Às Comissões de:	
(5)	JUSTIÇA
(11)	FINANÇAS
(14)	TRABALHO.
()	
Secretário	

Ao Expediente da Mesa

Em 29/09/21

Deputado Ricardo Alba
1º Secretário



Assinaturas do documento



Código para verificação: **I34K8O4F**



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



CARLOS MOISÉS DA SILVA (CPF: 625.XXX.849-XX) em 21/09/2021 às 19:29:29

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/01/2019 - 12:27:23 e válido até 11/01/2119 - 12:27:23.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcmMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0kzNEs4TzRG> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **I34K8O4F** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



EM Nº 138/2021

Florianópolis, 31 de agosto de 2021.

Senhor Governador,

Submetemos à apreciação de Vossa Excelência Projeto de Lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Estado de Santa Catarina, cujo teor visa dar a celeridade necessária para uma eficiente gestão do patrimônio imobiliário do Estado, que atualmente é composto de 9.000 itens, dentre terrenos e edificações, distribuídos em todo o território estadual, e estabelece outras providências essenciais.

O objetivo é possibilitar ao Estado a otimização dos processos relativos aos ativos patrimoniais, com vistas à redução de gastos públicos, atendendo ao interesse público, autorizando o Poder Executivo, nos termos do disposto no inciso IX do artigo 39 da Constituição Estadual, alienar imóveis do Estado de Santa Catarina que estejam classificados como bens dominicais.

Dentro do programa, a autorização abrange a alienação de bens imóveis por meio de venda, permuta por outros imóveis, ou permuta por área construída e, nas cessões, a possibilidade de se estabelecer contrapartidas ao cessionário, tais como a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado.

Na hipótese de permuta por área construída, a permuta será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta de imóvel por área construída e, após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado, com a manifestação prévia de seus técnicos quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais, mediante a celebração de contrato de permuta definitiva dos imóveis por área construída.

A possibilidade e legalidade de permuta de imóveis por área construída é realidade no Estado do Rio Grande do Sul, sendo explicitada nos pareceres nº 17.395 da Procuradoria Geral do referido Estado, normatizada pela Lei Estadual nº 14.954, de 30 de novembro de 2016, e regulamentada pelo Decreto nº 53.425, de 9 de fevereiro de 2017.

Visando atribuir maior celeridade e contribuir para o êxito do processo de alienação dos imóveis do Estado, incorporou-se ao projeto de lei algumas das disposições recentemente aprovadas pelo Legislativo Federal, constante da Lei nº 14.011 de junho de 2020, que dispõe sobre o aprimoramento dos procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União. Dentre as inovações assimiladas, destacam-se as seguintes:



· autorizar, mediante disponibilidade de margem orçamentária e financeira, a contratação de bancos públicos federais ou empresas públicas, bem como a celebração de convênios com outros órgãos públicos, de qualquer ente federativo, com dispensa de licitação, e de empresas privadas, por meio de licitação, para execução de ações de cadastramento, regularização, avaliação e alienação dos imóveis;

· possibilitar que nos processos de cessão de imóveis possa ser estabelecida como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis do Estado;

· utilizar o leilão público, inclusive eletrônico, como modalidade preferencial à concorrência, a fim de agilizar o processo de alienação de imóveis do Estado, bem como permitir-se a venda direta, na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas;

· implantar mecanismo de minoração do valor de oferta, mediante a aplicação de um fator redutor – deságio.

Além disso, congregou-se alternativas já aprovadas e aplicadas no Estado de Pernambuco, por meio da Lei nº 16.773, de 23 de dezembro de 2019, que prevê a possibilidade de venda de bens imóveis ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens ou mesmo que inexistia título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.

Cabe ressaltar que os imóveis inservíveis destinados aos leilões acarretam inúmeras despesas ao Governo do Estado, tais como: manutenção, reformas, taxas, vigilância, controle de epidemias, além de causar impactos negativos para sociedade nos âmbitos urbanístico e ambiental, bem como iminente risco de impetração de ações possessórias decorrentes de esbulho e turbacão.

O presente projeto de lei é igualmente resultado dos trabalhos realizados pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, com o propósito de promover a análise das condições atuais dos imóveis do Estado e propor medidas com vistas à redução de gastos públicos e à otimização de processos.

As atividades executadas pela Comissão consistiram em estudo sobre os critérios e processos relacionados às formas de aquisição, alienação e atribuição de uso de imóveis público e a identificação de irregularidades, limitações e possíveis melhorias no sistema utilizado por esta Secretaria. Estas ações trouxeram à tona uma problemática factual: inúmeras inconsistências nos cadastros dos imóveis constantes no SIGEP e a necessidade de modernização dos instrumentos que viabilizam a gestão e controle do acervo patrimonial do Estado.

Objetivando à resolução, duas iniciativas foram apresentadas: a) contratação¹ de servidores admitidos em caráter temporário para levantar, avaliar ou reavaliar e georreferenciar um número determinado de imóveis, posto que a SEA contava com apenas 1 (um) profissional habilitado, incapaz de sozinho dar cabo à extensa relação patrimonial estadual; e, b) buscar ou desenvolver um sistema capaz de absorver os dados levantados sobre a estrutura física, pendências judiciais, tributárias e cartorárias, ocupação, contratos administrativos, alienações e outorga de uso.

¹ A Comissão realizou estudos acerca da quantidade de profissionais, equipamentos e recursos necessários para avaliação/reavaliação dos imóveis. Em análise comparativa entre empresas a serem contratadas para a realização dos serviços e contratação de servidores admitidos em caráter temporário (ACT's), restou comprovada que esta última seria mais viável e econômica.



Diante da excepcionalidade do interesse público, consequente do levantamento efetuado, e possibilidade de determinação temporal para início e conclusão das atividades, a SEA realizou Processo Seletivo Simplificado para contratação temporária de mão de obra capacitada, que iniciou os trabalhos no início de 2020.

Ressalta-se que a contratação, de igual modo, visa dar cumprimento ao Plano de Reavaliação dos Imóveis, objeto do Processo de Monitoramento do Tribunal de Contas do Estado nº @PMO18/00730443, instaurado atender o disposto no artigo nº 15 do Decreto Estadual nº 3.486, de 03 de setembro de 2010.

Entretanto, com o advento da pandemia (COVID-19), o calendário preestabelecido para o levantamento, avaliação ou reavaliação e georreferenciamento sofreu grande impacto, uma vez que as ações são realizadas *in loco* e casos de contaminação foram verificados no decorrer das atividades. A limitação das viagens e o avanço da doença dificultou o progresso dentro do cronograma inicial.

Assim, com o fito de possibilitar a instituição do PAGI-SC, bem como demais atividades constantes do PL, vislumbrou-se a necessidade de excetuar, nos termos do artigo 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, os contratos de pessoal admitidos em caráter temporário, firmados pela Secretaria de Estado da Administração, em conformidade com as diretrizes previstas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019.

Deste modo, poderá a SEA prorrogar os contratos que estejam vigentes na data de publicação da Lei, respeitado o limite máximo de 48 meses como prazo total dos contratos. Esta medida resultará na continuidade das ações em andamento e evitará a rotatividade em curto período de tempo dos servidores contratados temporariamente para a realização das avaliações, reavaliações e georreferenciamentos essenciais para a ordenação do acervo patrimonial estatal e consequente alienação.

Importa destacar, que a possibilidade de prorrogação dos contratos não aumentará o impacto orçamentário-financeiro, uma vez que os contratos existentes e sua eventual prorrogação apenas exigirão do Estado a manutenção da dotação específica para tal fim, e ainda, haverá economia ao Estado, por não precisar treinar novos servidores e nem arcar com custos de novos processos seletivos.

O Projeto de Lei conta com as alterações de legislações vigentes, com base nos princípios da continuidade, supremacia do interesse público e economicidade, as quais tratam de:

1. Inclusão do §1º ao art. 4º da Lei nº 14.278, 11 de janeiro de 2008, para possibilitar a destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC).

2. Alteração do art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017, para que o FGP/SC seja gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE).



No que se refere à possibilidade de destinação de parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis para integrar o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC), o intuito é o de prover liquidez ao sistema de garantias, uma vez que a destinação de imóveis em espécie se torna ineficiente para este fim. O sistema de garantias para PPPs do Estado de Santa Catarina, viabilizado através do FGP/SC, é um importante instrumento para atração de investimentos privados para infraestrutura do Estado, uma vez que fornece segurança e compromisso com os projetos estruturados pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Santa Catarina (PPI-SC), diminuindo a percepção de risco do projeto pelo parceiro privado. Tal percepção de risco permite a diminuição do custo de capital privado, exigindo menos contrapartidas financeiras nos projetos de PPPs catarinenses.

Sendo os recursos advindos de alienação de bens imóveis novas receitas que entrarão no caixa do Estado, tal fato reduzirá significativamente o comprometimento das receitas anuais, já alocados em alguma dotação orçamentária, para fins a prestação de garantias. Preza-se, assim, pela gestão fiscal responsável e pela sábia utilização do recurso público.

Sobre a alteração constante do item 2., objetiva-se tornar o sistema de garantias para Parcerias Público-Privadas (PPPs) do Estado de Santa Catarina mais efetivo em sua função, uma vez que na legislação em vigor existe uma ingerência estatal indevida em sua gestão, diminuindo a eficácia deste instrumento como veículo do sistema de garantias dos pagamentos de contraprestações e eventuais indenizações de responsabilidade do Estado.

Outro fator que está em contradição com a vocação do FGP/SC e que a presente alteração legislativa pretende corrigir é a possibilidade de uso de recursos para fins diversos ao objeto do Fundo Garantidor, como o pagamento direto de obrigações originárias do poder concedente ao parceiro privado (ainda que não haja inadimplemento contratual) ou em favor dos entes financiadores do projeto.

Ressalta-se que a proposta de alteração legislativa em epígrafe não evidencia contrariedade ao interesse público e não gera impacto financeiro e que a redação ora proposta foi tratada no âmbito do Programa de Parcerias Públicas e Investimentos de Santa Catarina e deliberada junto ao Conselho Gestor de Parcerias Públicas Privadas, formado pelos gestores da Casa Civil, Secretaria de Estado da Fazenda, Secretaria de Estado da Administração e Procuradoria Geral do Estado.

Aclara-se que esse conjunto de alterações se mostra de extrema importância, uma vez que permite a adoção de ações de melhoria da gestão patrimonial e a promoção dos ajustes necessários ao ganho de eficiência na gestão do patrimônio Público. Por conseguinte, viabiliza a redução e racionalização dos gastos e incremento de receitas.

Diante do exposto, solicitamos a Vossa Excelência a aprovação da presente minuta de Projeto de Lei, visto que a proposta se reveste da adequada relevância e oportunidade.

Respeitosamente,



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



Jorge Eduardo Tasca

Secretário de Estado da Administração

(assinado digitalmente)

Paulo Eli

Secretário de Estado da Fazenda

(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **NHJ47N88**



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



JORGE EDUARDO TASCA (CPF: 912.XXX.999-XX) em 31/08/2021 às 17:28:23

Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.

(Assinatura do sistema)



PAULO ELI (CPF: 303.XXX.199-XX) em 31/08/2021 às 17:29:06

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/04/2018 - 15:01:52 e válido até 02/04/2118 - 15:01:52.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX05lSjQ3Tjg4> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **NHJ47N88** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo, com a finalidade de otimizar a administração do patrimônio imobiliário e reduzir gastos com a manutenção de bens imóveis sem destinação específica, por meio de venda, permuta ou cessão de uso.

Art. 2º A venda e a permuta de bens imóveis do Estado, subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado e precedidas de avaliação e autorização legislativa, serão realizadas mediante licitação, na modalidade concorrência ou, preferencialmente, leilão.

§ 1º Fica dispensada a realização de licitação no caso de permuta por bem imóvel que atenda às finalidades precípua da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado e que a diferença apurada não ultrapasse metade do valor do bem imóvel que será ofertado pelo Estado, quando houver necessidade de torna por este.

§ 2º A permuta por bens imóveis com área a construir deverá ser precedida de licitação na modalidade concorrência.

Art. 3º Os procedimentos licitatórios relativos à alienação de bens imóveis do Estado poderão ser realizados integralmente com recursos de tecnologia da informação, por meio de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros, mediante acordo ou contrato.

Parágrafo único. Os procedimentos específicos a serem adotados para a execução do disposto no *caput* deste artigo serão estabelecidos em ato específico do Secretário de Estado da Administração.

Art. 4º Na venda de bens imóveis do Estado por leilão, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência.

§ 1º O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor especialmente designado pela Secretaria de Estado da Administração (SEA).

§ 2º Os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada bem imóvel.



§ 3º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do bem imóvel, estabelecido em avaliação feita pela SEA ou na forma de que trata o art. 10 desta Lei, e terá validade de, no máximo, de 1 (um) ano.

§ 4º Na hipótese de concorrência ou leilão deserto ou fracassado na venda de bem imóvel, a SEA poderá realizar segunda concorrência ou segundo leilão com desconto de até 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 5º Na hipótese de concorrência ou leilão deserto ou fracassado na venda de bem imóvel por 2 (duas) vezes consecutivas, este será disponibilizado automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de até 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação.

§ 6º A compra de bens imóveis disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis.

§ 7º Na hipótese de que trata o § 6º deste artigo, caberá ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

§ 8º Na hipótese de realização de leilão eletrônico, nos termos do art. 3º desta Lei, a SEA poderá realizar sessões públicas com prazos definidos e aplicar descontos sucessivos, até o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

Art. 5º A alienação de bens imóveis do Estado:

I – efetuar-se-á ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens imóveis, observada a legislação de registros públicos; e

II – poderá ser realizada mesmo que inexistir título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.

Parágrafo único. As hipóteses de que tratam os incisos do *caput* deste artigo devem constar de forma clara e concisa no edital.

Art. 6º A SEA poderá realizar a alienação de bens imóveis do Estado por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico:

I – maior valorização dos bens imóveis;

II – maior liquidez para os bens imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada; ou

III – outras situações decorrentes das práticas usuais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a Administração Pública, devidamente fundamentadas.

Art. 7º A permuta por bem imóvel com área a construir será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir, com averbação à margem da matrícula dos respectivos bens imóveis, e, somente depois de verificado o cumprimento do contrato, será registrada por escritura pública de permuta.



§ 1º O contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir será considerado cumprido após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado e a manifestação de seus técnicos quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais.

§ 2º No contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir, a posse do bem imóvel do Estado a ser permutado poderá ser repassada ao contratado, podendo este utilizá-lo até a celebração definitiva da escritura pública de permuta, obrigando-se a indenizar o Estado na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 3º As benfeitorias edificadas pelo contratado enquanto obtiver a posse do bem imóvel do Estado não serão indenizadas na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 4º O contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir poderá incluir no valor a ser permutado o custo da elaboração dos projetos.

Art. 8º Os valores obtidos com as alienações dos bens imóveis do Estado serão destinados ao Fundo Patrimonial, instituído pela Lei nº 14.278, de 11 de janeiro de 2008.

Art. 9º A critério do Poder Executivo, poderá ser cedido o uso dos bens imóveis do Estado, gratuitamente ou em condições especiais:

I – mediante prévia autorização legislativa, à União, aos Estados, aos Municípios do Estado e a entidades da Administração Pública Indireta Federal, Municipal e de outros Estados; e

II – dispensada prévia autorização legislativa, a entidades da Administração Pública Estadual Indireta do Poder Executivo e aos Poderes do Estado.

§ 1º A cessão de uso poderá estabelecer como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em bens imóveis do Estado, admitida a contrapartida em bens imóveis do Estado que não sejam objeto da cessão.

§ 2º A cessão de uso com contrapartida será celebrada sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário.

§ 3º Na hipótese de descumprimento pelo cessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico de cessão de uso se resolverá sem direito a indenização pelas acessões e benfeitorias e sem qualquer outra indenização ao cessionário, e a posse do imóvel será imediatamente revertida para o Estado.

Art. 10. A SEA poderá contratar empresas privadas, por meio de licitação, ou bancos públicos federais, bem como empresas públicas, órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, e celebrar convênios ou acordos de cooperação com os demais entes da Federação e seus órgãos, para:



I – a elaboração de propostas de alienação para bens individuais ou lotes de ativos imobiliários do Estado;

II – a execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis; e

III – a execução das atividades de alienação dos ativos indicados, incluídas a realização do procedimento licitatório e a representação do Estado na assinatura dos instrumentos jurídicos indicados.

§ 1º Os laudos de avaliação dos bens imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela SEA.

§ 2º Fica dispensada a homologação da avaliação realizada, nos termos deste artigo, por bancos públicos federais ou empresas públicas, órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios que tenham como atividade-fim o desenvolvimento urbano ou imobiliário, bem como nas hipóteses de convênios ou acordos de cooperação firmados com órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, Estadual, Distrital ou Municipal.

§ 3º A remuneração fixa, a remuneração variável ou a combinação das 2 (duas) modalidades, em percentual da operação concluída, poderá ser admitida, além do ressarcimento dos gastos efetuados com terceiros necessários à execução dos processos de alienação de que trata este artigo, conforme estabelecido em ato do Secretário de Estado da Administração.

§ 4º Fica vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores públicos estaduais ou parentes destes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o 3º (terceiro) grau, inclusive.

§ 5º Ato do Secretário de Estado da Administração disporá sobre critérios técnicos para a elaboração dos laudos de avaliação.

Art. 11. A SEA é o órgão deliberativo e executivo para a realização das alienações de bens imóveis do Estado, bem como para a definição da adequada destinação dos bens imóveis abrangidos pelo PAGI-SC.

Parágrafo único. A SEA poderá solicitar a utilização da estrutura técnica e administrativa de quaisquer órgãos e entidades da Administração Pública Estadual Direta e Indireta do Poder Executivo para a consecução de suas atividades.

Art. 12. O disposto nesta Lei não afasta a obrigatoriedade de observância das Leis federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 13. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do *caput* do art. 193 da Lei federal nº 14.133, de 2021, fica facultado ao Poder Executivo licitar ou contratar de acordo com a referida Lei federal ou com a Lei federal nº 8.666, de 1993, desde que a escolha seja indicada no edital e que não ocorra a aplicação combinada de ambas as Leis.

Art. 14. Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e alienar os bens imóveis constantes do Anexo Único desta Lei por meio de venda, de permuta por outros bens imóveis ou de permuta por bens imóveis com área a construir, observado o disposto nesta Lei.



Parágrafo único. O PAGI-SC poderá abranger bens imóveis não relacionados no Anexo Único desta Lei, mediante prévia autorização legislativa.

Art. 15. Aplica-se o disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei Complementar nº 260, de 22 de janeiro de 2004, excepcionalmente, para autorizar a prorrogação dos contratos de pessoal admitido em caráter temporário, firmados pela SEA, com o objetivo de regularizar o acervo patrimonial do Estado, conforme as diretrizes adotadas pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Bens Imóveis do Estado, instituída pelo Decreto nº 11, de 28 de janeiro de 2019, que estejam vigentes na data de publicação desta Lei, respeitado o limite máximo de 48 (quarenta e oito) meses como prazo total dos contratos.

Art. 16. O art. 4º da Lei nº 14.278, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º

.....”

Parágrafo único. O gestor do Fundo Patrimonial poderá destinar parte do recurso oriundo do produto da alienação de bens imóveis do Estado ao Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Santa Catarina (FGP/SC) de que trata a Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017.” (NR)

Art. 17. O art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Observadas as diretrizes do Comitê Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de Santa Catarina (CGPPP), o FGP/SC será gerido pela Agência de Santa Catarina do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE), que contratará instituições financeiras não controladas pela Administração Pública Estadual Direta e Indireta que se responsabilizem pela administração dos recursos financeiros em contas vinculadas e, segundo condições previamente definidas em regulamento, pela alienação de bens gravados.” (NR)

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 19. Ficam revogados:

I – os arts. 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980;

II – a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005;

III – a Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009; e

IV – o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 17.157, de 5 de junho de 2017.

Florianópolis,

CARLOS MOISÉS DA SILVA
Governador do Estado



ANEXO ÚNICO
RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO

1. Imóvel com área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 1333 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista, cadastrado sob o nº 00070 no Sistema de Gestão Patrimonial (SIGEP) da Secretaria de Estado da Administração (SEA) e avaliado em R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais).
2. Imóvel com área total de 22.274,08 m² (vinte e dois mil, duzentos e setenta e quatro metros e oito decímetros quadrados), composto pelas áreas de 310,00 m² (trezentos e dez metros quadrados) e 21.964,08 m² (vinte e um mil, novecentos e sessenta e quatro metros e oito decímetros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob os nºs 140 e 1220 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01042 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 15.200.000,00 (quinze milhões e duzentos mil reais).
3. Imóvel com área de 429,16 m² (quatrocentos e vinte e nove metros e dezesseis decímetros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 15.855 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01368 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 832.000,00 (oitocentos e trinta e dois mil reais).
4. Imóvel com área de 90.000,00 m² (noventa mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 38413 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, cadastrado sob o nº 4584 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).
5. Imóvel com área georreferenciada de 258,29 m² (duzentos e cinquenta e oito metros e vinte e nove decímetros quadrados) e área matriculada de 255,00 m² (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 17791 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, cadastrado sob o nº 4030 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 822.000,00 (oitocentos e vinte e dois mil reais).
6. Imóvel com área de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob o nº 3.845 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Seara, cadastrado sob o nº 3715 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 479.428,57 (quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos).
7. Imóvel com área de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote colonial nº 105, sem benfeitorias, transcrito sob o nº 25.508, à fl. 28 do Livro nº 3V, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia, cadastrado sob o nº 02543 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
8. Imóvel com área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 5.759 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, cadastrado sob o nº 00761 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 2.190.000,00 (dois milhões e cento e noventa mil reais).



9. Imóvel com área de 27.552,00 m² (vinte e sete mil, quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 18.067 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais).

10. Imóvel com área de 43.750,00 m² (quarenta e três mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 18.068 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais).

11. Imóvel com área de 209.515,59 m² (duzentos e nove mil, quinhentos e quinze metros e cinquenta e nove decímetros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 22.466 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

12. Imóvel com área de 160.000,00 m² (cento e sessenta mil metros quadrados), sem benfeitorias, matriculado sob o nº 22.467 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, cadastrado sob o nº 4167 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais).

13. Imóvel com área de 455,00 m² (quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados), correspondente à sala comercial nº 1002, localizada no 10º (décimo) andar do Edifício Manchester, matriculado sob o nº 27.036 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, cadastrado sob o nº 03341 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.485.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

14. Imóvel com área de 460,60 m² (quatrocentos e sessenta metros e sessenta decímetros quadrados), correspondente à sala comercial nº 1102, localizada no 11º (décimo primeiro) andar do Edifício Manchester, matriculado sob o nº 18.915 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, cadastrado sob o nº 03341 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

15. Imóvel com área total de 12.887,50 m² (doze mil, oitocentos e oitenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), composto pelas áreas de 6.047,50 m² (seis mil e quarenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados) e de 6.840,00 m² (seis mil, oitocentos e quarenta metros quadrados), sem benfeitorias, transcrito sob o nº 6.728, à fl. 107 do Livro nº 3-D, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra, cadastrado sob o nº 00800 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais).

16. Imóvel com área de 3.988,38 m² (três mil, novecentos e oitenta e oito metros e trinta e oito decímetros quadrados), com benfeitorias não averbadas, matriculado sob o nº 55.202 no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 02962 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais).

17. Imóvel com área de 5.594,52 m² (cinco mil, quinhentos e noventa e quatro metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), parte integrante de uma área maior de 36.400,66 m² (trinta e seis mil e quatrocentos metros e sessenta e seis decímetros quadrados), com benfeitorias, matriculado sob o nº 78.979 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, cadastrado sob o nº 01391 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 49.500.000,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais).



18. Imóvel com área total de 11.779,44 m² (onze mil, setecentos e setenta e nove metros e quarenta e quatro decímetros quadrados), composto pela área de 3.329,08 m² (três mil, trezentos e vinte e nove metros e oito decímetros quadrados), matriculada sob o nº 10.640 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, com benfeitorias não averbadas, e inscrita no Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sob o nº 8105 0002401-26, e pela área de 8.450,36 m² (oito mil, quatrocentos e cinquenta metros e trinta e seis decímetros quadrados), sem matrícula, inscrita no RIP da SPU sob o nº 8105 0104908-69, cadastrado sob o nº 01391 no SIGEP da SEA e avaliado em R\$ 103.000.000,00 (cento e três milhões de reais).



Assinaturas do documento



Código para verificação: **J33Y9VF9**



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



CARLOS MOISÉS DA SILVA (CPF: 625.XXX.849-XX) em 21/09/2021 às 19:29:29

Emitido por: "SGP-e", emitido em 11/01/2019 - 12:27:23 e válido até 11/01/2119 - 12:27:23.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0ozM1k5VkY5> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **J33Y9VF9** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



INFORMAÇÃO Nº 51/2020

Florianópolis (SC), 6 de agosto de 2020.

Referência: Processo nº 6696/2020/SEA, que solicita manifestação quanto ao projeto de lei proposto pela Diretoria de Gestão Patrimonial desta Secretaria de Estado da Saúde.

Senhor Diretor,

Trata-se de manifestação acerca da minuta de projeto de lei, de origem da Diretoria de Gestão Patrimonial desta Secretaria de Estado da Saúde (DPGA/SES), que “Cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências”.

Informamos que a análise desta Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos está adstrita aos dispositivos que versam sobre licitações e contratos, destes não visualizamos óbice ou contrariedade legal, restando em consonância com as normas jurídicas e interesse público.

Posto isto, manifestamo-nos favoráveis ao prosseguimento do projeto de lei.

À consideração de Vossa Senhoria.

(assinado digitalmente)

Karen Sabrina Bayestorff Duarte
Diretora de Gestão de Licitações e Contratos



Assinaturas do documento



Código para verificação: **X8I82K9Q**



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



KAREN SABRINA BAYESTORFF DUARTE (CPF: 040.XXX.219-XX) em 12/08/2020 às 18:35:24

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:14:15 e válido até 13/07/2118 - 14:14:15.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1g4STgySzIR> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **X8I82K9Q** 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

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br

PARECER Nº 671/2020/COJUR/SEA/SC

Processo nº SEA 6696/2020

Interessado(a): Diretoria de Gestão Patrimonial



EMENTA: Anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências Constitucionalidade e legalidade. Anexo Único. Lista dos imóveis a serem alienados. Recomendações.

I – Relatório

A Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) encaminhou, para análise e manifestação desta Consultoria Jurídica, anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Na fl. 50 dos autos, a DGPA informou que a documentação pertinente aos imóveis que serão alienados, por medida de melhor organização, tramita nos autos SEA 8473/2020, vinculado ao presente processo.

É o breve relatório.

II – Fundamentação



Inicialmente, destaca-se que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos documentais que constam dos autos do processo administrativo em epígrafe. Isso porque incumbe a este órgão prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, em especial no que concerne ao controle de legalidade dos atos praticados no âmbito da Administração, não lhe competindo adentrar nos aspectos de conveniência e oportunidade, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Dito isso, passa-se à análise do caso.

Nos moldes do estatuído no art. 7º, VII, alíneas “a”, “b” e “c” do Decreto estadual n.º 2.382, de 2014, compete a esta Consultoria Jurídica a elaboração de parecer analítico, fundamentado e conclusivo, acerca da constitucionalidade, legalidade e regularidade formal dos anteprojetos de lei.

Na hipótese, cuida-se da análise de minuta de projeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Pois bem, na divisão dos Poderes estabelecida pela Constituição Brasileira cumpre ao Poder Legislativo, entre outras atribuições, a elaboração e aprovação das leis. Nos termos da Constituição Estadual, cabe à Assembleia Legislativa dispor sobre disposição de bens imóveis do Estado de Santa Catarina, *verbis*:

Art. 39. Cabe a Assembleia Legislativa, com a sanção do Governador, dispor sobre todas as matérias de competência do Estado, especialmente sobre:

[...]

IX - aquisição, administração, alienação, arrendamento e cessão de bens imóveis do Estado;



Ao tratar da iniciativa legislativa, delimitada como ato de inauguração do processo legislativo por intermédio da apresentação de projeto de lei, a Constituição do Estado estabeleceu, em seu art. 50, que 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.”

Dessa forma, o Governador do Estado é competente para iniciar o processo legislativo que verse sobre alienação e cessão de bens imóveis do Estado de Santa Catarina.

Sob a ótica da repartição de competências entre os entes federativos, estima-se que os estados têm competência para legislar sobre seus bens, já que o Estado brasileiro adotou a forma federativa de Estado, caracterizado pela descentralização política do poder e autonomia dos entes conformadores da federação.

A Constituição Federal distinguiu as competências dos entes federativos, reservando à União e aos municípios competências expressas, e aos estados, ressalvadas as competências fixadas no § 2º do artigo 25, as competências residuais (art. 25, § 1º).

No que concerne aos dispositivos que versam sobre a licitação na modalidade leilão, bem como instituem hipóteses de alienação direta dos bens imóveis do Estado de Santa Catarina (arts. 2º , 5º da minuta), importa mencionar que o inciso XXVII, do art. 22, da CF/88 atribuiu à União Federal a competência para legislar sobre normas gerais de licitação e contratação pública. Vale a transcrição do preceptivo legal:

Art. 22. Compete **privativamente** à união legislar sobre:

XXVII – normas gerais de licitação e contratação, todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, obedecido o disposto no art. 37, XXI, e para as empresas públicas e sociedades de economia mista, nos termos do art. 173, § 1º, III;



As normas gerais expedidas pela União não devem adentrar na matéria relacionada à disposição dos bens de outros entes federados.

Tanto é assim que o Estado do Rio Grande do Sul propôs a ADI 927-3, requerendo declaração de inconstitucionalidade do art. 17, I “b”, da Lei nº 8666/93, que determina ser dispensada a licitação apenas no caso de permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 da Lei. No caso, o Supremo Tribunal Federal deferiu a medida cautelar, suspendendo a aplicação do dispositivo aos estados e municípios, por entender que referido preceptivo se aplica somente à União. Assim, entende-se que o dispositivo extrapola a competência legislativa da União limitada a normas gerais de licitação, *verbis*:

CONSTITUCIONAL. LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO ADMINISTRATIVA. Lei n. 8.666, de 21.06.93. I. Interpretação conforme dada ao art. 17, I, b (doação de bem imóvel) e art. 17, II, b (permuta de bem móvel), para esclarecer que a vedação tem aplicação no âmbito da União Federal, apenas. Idêntico entendimento em relação ao art. 17, I, c e par. I. do art. 17. Vencido o Relator, nesta parte. II. Cautelar deferida, em parte. (STF. ADIn nº 927. Medida Cautelar. Plenário. 02/11/1993)

O renomado doutrinador Jorge Ulisses Jacoby Fernandes compartilha do entendimento de que os estados e municípios têm competência para editar leis que tratem da alienação de seus bens imóveis, vejamos:

“A aplicação dessa premissa indistintamente a todas as hipóteses de contratação direta levaria à seguinte perplexidade no que tange à alienação direta sem licitação: determinado município é proprietário de um imóvel, mas não pode aliená-lo diretamente, salvo nas restritas hipóteses em que a União autorizar. É óbvio que tal entendimento estaria abalando os alicerces da instituição da “propriedade” e o princípio federativo.

Por tais motivos, também evoluímos para considerar possível que todas as esferas de governo legislem sobre a alienação de bens – móveis ou imóveis – integrantes do seu respectivo patrimônio. Esse, aliás, é o fundamento da ADIn nº 927-3. A conclusão precisamente mais correta é que somente a União pode legislar sobre a contratação direta de bens, obras e serviços, mas todas as esferas de governo podem legislar sobre a alienação direta dos bens integrantes dos seus respectivos patrimônios.

À luz da atual sistematização procedida pela Lei nº 8.666/93, é correto, portanto, concluir que as hipóteses dos arts. 24 e 25 não podem ser, sob qualquer forma, ampliadas ou inovadas, ao contrário do que sucede com o art. 17.” (De quem é a competência para editar leis para alienar bens imóveis? Jusbrasil, 2016. Disponível



em: <https://jacobyfernandes.jusbrasil.com.br/artigos/393423888/de-quem-e-a-competencia-para-editar-leis-para-alienar-bens-imoveis>. Acesso em: 11/09/2020)

Tal entendimento também restou corroborado pela União que, com a edição da Lei nº 9.636, 1998, possibilitou a alienação de seus bens imóveis, através das modalidades concorrência ou leilão. Por sua vez, a Lei nº 14.011, de 2002, que alterou a Lei nº 9.636/1998, determinou que na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado, por 2 (duas) vezes consecutivas, os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta. Referidas leis alteraram o arcabouço jurídico-normativo, criando dispositivos que diferem do contido na Lei nº 8.666, de 1993, apenas no âmbito da União.

Como a lei não tratou dos bens dos estados e dos municípios entende-se que a União reconheceu a limitação de sua competência normativa, optando por não mitigar a autonomia dos entes federativos, cabendo a cada ente federado regulamentar a forma de alienação e uso de seus bens.

Além não usurpar a competência da União para legislar sobre normas gerais de licitação, crê-se que os dispositivos do anteprojeto de lei que regulam questões afetas ao procedimento para alienação dos bens imóveis do Estado de Santa Catarina preservam a finalidade da licitação, coadunando-se com o inciso XXI, do art. 37, da Constituição Federal.

Compreende-se, portanto, que os dispositivos que versam sobre alienação de bens imóveis do Estado de Santa Catarina atendem aos princípios da obtenção de negócio mais vantajoso para a Administração e isonomia, resguardando os direitos dos possíveis adquirentes.

Por sua vez, os artigos 1º e 8º do anteprojeto de lei, que preveem que alienação e cessão de bens imóveis deve ser precedida de autorização legislativa específica, com exceção da cessão de bens imóveis realizada entre os entes do Estado de Santa Catarina, atendem ao disposto no § 1º, art. 12 e no inciso XI, do art. 40, ambos da Constituição Estadual, mantendo intacta a função fiscalizadora do parlamento catarinense, a separação e a harmonia entre os poderes.



Por fim, entende-se que a proposição atende aos critérios de técnica legislativa exigidos na Lei Complementar nº 589, de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 1.414, de 2013, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e consolidação das leis estaduais, possuindo, destarte, boa técnica legislativa.

No que tange ao Anexo Único do anteprojeto de lei, no qual está inserto o rol dos imóveis submetidos à autorização legislativa para alienação, por meio das certidões de matrícula inclusas no processo SEA nº 8473/2022, observa-se:

a) Alguns dos imóveis, como os dos lotes 03, 05, 13, 21 e 25, encontram-se registrados em nome do DEINFRA e DER, entidades da administração indireta do Estado de Santa Catarina, já extintas nos termos da lei.

O art. 19, da LC nº 244, de 2003, extinguiu o Departamento de Estradas de Rodagem. Já seu art. 25, autorizou o Poder Executivo a transferir o patrimônio do DER para o DEINFRA ou, em função da reestruturação administrativa, para outros órgãos da Administração Direta.

Por meio dos arts. 91 e 93, da Lei Complementar nº 741, de 2019, extingui-se o DEINFRA, transferindo seu patrimônio imobiliário para a Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade (SIE), órgão da Administração Direta do Estado de Santa Catarina.

Assim, recomenda-se que seja efetuada a transferência destes imóveis ao Estado de Santa Catarina, conforme determina a legislação, antes que os bens sejam ofertados a possíveis interessados, visto que apenas o titular do domínio conforme registro de imóveis tem poderes para transferir tais bens.

b) Observa-se, ainda, que os imóveis que integram os lotes 1, 8, 9, 10, 11, 12, 22 e 24 foram adquiridos pelo Estado de Santa Catarina por doação. Com exceção do imóvel do lote 9, que foi adquirido por doação simples e pura (conforme ficha de matrícula), não se



observou nos autos documentos que demonstrem se imóveis foram adquiridos por meio de doação pura ou doação onerosa (com encargo).

Quando a doação é condicionada a cumprimento de um encargo, sua revogação torna-se possível em caso de inexecução, por força do disposto no art. 555, do Código Civil, assim versado:

Art. 555. A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo.

Nesse caso, **não** haverá possibilidade de reversão apenas quando o encargo for totalmente atendido pelo donatário.

Com base nessas premissas, entende-se que a alienação de um imóvel adquirido por doação poderá acarretar descumprimento de encargo, se o bem foi inicialmente destinado à finalidade diversa, que não tenha sido atingida, ou que se perpetue no tempo de modo que impeça o donatário de dar outra destinação ao bem.

Assim, recomenda-se que a Diretoria/Gerência competente certifique-se que a doação destes imóveis não foi condicionada a encargo, ou ainda, que houve execução integral de eventual encargo, anteriormente a sua oferta de alienação. Tal verificação poderá ser efetuada por meio das escrituras públicas de doação (art. 108, do Código Civil) e leis que autorizaram a doação dos imóveis ao Estado, no caso de terem sido doados por entes públicos.

c) Ademais, de acordo com o cadastro no SIGEP nº 1042, o imóvel objeto do Lote 2 encontra-se ocupado pela DIOESC. Como somente os bens dominicais, ou seja, aqueles que não estejam afetados ao uso especial ou uso comum do povo, podem ser alienados, no momento em que for ofertado a terceiros, o bem deve integrar, de fato, a categoria dos bens dominicais.

Por fim, não há dúvidas que o tema se apresenta complexo, merecendo atuação da Procuradoria Geral do Estado, conforme atribuição definidas pelo Decreto Estadual nº 724/2007, art. 5º, IX :



“Art. 5º. Ao órgão central do Sistema de Serviços Jurídicos da Administração Direta e Indireta compete:

[...]

IX - examinar ou elaborar, quando solicitado, anteprojetos de lei, decretos e regulamentos;

III – Conclusão

Diante do exposto, **compreende-se**¹ que o anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.

Sugere-se, contudo, que os autos sejam encaminhados à DGPA para conhecimento e manifestação quanto às recomendações constantes dos itens “a”, “b” e “c” da fundamentação, referentes aos imóveis do Anexo Único do anteprojeto de lei.

Após manifestação da DGPA os autos devem retornar a esta Consultoria, para posterior encaminhamento à manifestação da Procuradoria-Geral do Estado, Órgão Central do Sistema de Serviços Jurídicos do Estado, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto estadual nº 724, de 2007.

É o parecer. À consideração.

Florianópolis, 17 de setembro de 2020.

Ederson Pires

Procurador do Estado de Santa Catarina

Consultor Jurídico.

¹ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **2FK47U3E**



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



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 21/09/2020 às 11:10:45

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzJGSzQ3VTNF> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **2FK47U3E** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



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



INFORMAÇÃO Nº 4113/2020

Florianópolis, 15 de outubro de 2020.

Senhor Diretor,

Em atenção ao Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC, que entendeu que *“a proposição atende aos critérios de técnica legislativa exigidos na Lei Complementar nº 589, de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 1.414, de 2013”* e efetuou algumas observações sobre o rol dos imóveis constantes no Anexo Único do anteprojeto de Lei, cumpre esclarecer o que segue.

No que diz respeito ao item “a)” encontra-se em tramitação o processo SEA 9369/2020 que trata da transferência de titularidade dos imóveis do DER e DEINFRA ao CNPJ do Estado de Santa Catarina nº 82.951.229/0001-76, por inteligência do Decreto nº 2.807, de 2009.

Com relação ao item “b)” encontram-se em tramitação os processos SEA 9449/2020, SEA 9487/2020, SEA 9509/2020, SEA 9511/2020, SEA 9526/2020 e SEA 10179/2020, a fim de sanar as dúvidas levantadas sobre o meio de aquisição dos bens, se doação pura ou onerosa, e ainda, nos casos em que há encargo, verificar o efetivo cumprimento.

Sobre o item “c)” e também em atenção aos itens já citados, salienta-se que no momento da oferta dos bens a terceiros, todas as observações restarão sanadas. Ademais, estando comprovada a impossibilidade de efetiva alienação de algum dos bens listados, estes serão devidamente retirados do Anexo Único.

No mais, s.m.j, entende-se que a resolução das observações constantes no Parecer citado, não impedem a atuação da Procuradoria-Geral do Estado, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto estadual nº 724, de 2007.

Assim, sugere-se sejam os autos restituídos à COJUR para o devido encaminhamento à manifestação da Procuradoria-Geral do Estado.

Respeitosamente,

Gabriela Maccari Holthausen
Assessor Técnico

De acordo,
Encaminhe-se à COJUR

Welliton Saulo da Costa
Diretor de Gestão Patrimonial



Assinaturas do documento



Código para verificação: **FECG0329**



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



GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN (CPF: 084.XXX.739-XX) em 15/10/2020 às 17:19:36

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/03/2020 - 12:04:32 e válido até 02/03/2120 - 12:04:32.

(Assinatura do sistema)



WELLITON SAULO DA COSTA (CPF: 031.XXX.529-XX) em 15/10/2020 às 17:20:51

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/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3Mi8yMDIwX0ZFQ0cwMzI5> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **FECG0329** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Processo SEA 6696/2020

Interessado(a): *Secretaria de Estado da Administração*

DESPACHO

Os autos em epígrafe tratam de anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Por meio do Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC, esta Consultoria manifestou-se pela constitucionalidade e legalidade do anteprojeto, sugerindo, entretanto, que os autos fossem encaminhados à DGPA para conhecimento e manifestação quanto às recomendações constantes dos itens “a”, “b” e “c” da fundamentação, referentes ao rol de imóveis do Anexo Único do anteprojeto de lei, com posterior encaminhamento à manifestação da Procuradoria-Geral do Estado, órgão central do Sistema de Serviços Jurídicos do Estado, com fulcro no inciso IX, art. 5º, do Decreto Estadual nº 724/2007.

A Diretoria de Gestão Patrimonial informou (Informação nº 4113/2020, fl.59) que está tomando as devidas providências para sanar as pendências apontadas no Parecer Jurídico, e que no momento da oferta dos bens a terceiros, todas as observações restarão sanadas, bem como restando comprovada a impossibilidade de efetiva alienação de algum dos bens listados, estes serão devidamente retirados do Anexo Único da minuta, devolvendo os autos a esta Consultoria, por entender que resolução das observações constantes no Parecer Jurídico não impedem a atuação da Procuradoria-Geral do Estado.

Há que se concordar com a manifestação, haja vista que constatado algum impedimento, o rol de bens do anexo único do anteprojeto de lei poderá ser alterado antes da remessa do anteprojeto de lei ao Poder Legislativo.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Assim, sugere-se a remessa dos autos à PGE para manifestação, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto estadual n.º 724, de 2007.

Florianópolis, 27 de outubro de 2020.

Ederson Pires

Procurador do Estado de Santa Catarina

Consultor Jurídico



Assinaturas do documento



Código para verificação: **AO6QG130**



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



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 27/10/2020 às 15:28:52

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0FPNIFHMTMw> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **AO6QG130** 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

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



DESPACHO

Acolho o Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC e o Despacho de fls. 60/61 da Consultoria Jurídica desta Secretaria, por seus próprios e jurídicos fundamentos. Remetam-se os autos à consulta da Procuradoria-Geral do Estado, na forma do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar Estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto Estadual nº 724, de 2007.

Florianópolis, 27 de outubro de 2020.

Luiz Antônio Dacol

Secretário de Estado da Administração, designado



Assinaturas do documento



Código para verificação: **5R1ZT4R3**



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



LUIZ ANTONIO DACOL (CPF: 534.XXX.809-XX) em 27/10/2020 às 18:13:22

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:48:04 e válido até 30/03/2118 - 12:48:04.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzVSMVpUNFlz> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **5R1ZT4R3** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



PARECER Nº 581/20-PGE

Florianópolis, data da assinatura digital.

Processo: SEA 6696/2020

Origem: Secretaria de Estado da Administração

EMENTA: Minuta de projeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências. Inexistência de ilegalidades ou inconstitucionalidades.

Sr. Procurador-Chefe da Consultoria Jurídica,

Trata-se de minuta de projeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Assim dispõe o projeto de lei em análise:

Art. 1º Fica criado o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, com o objetivo de melhor gerir os imóveis próprios do Estado por meio de venda, permuta e da adequada destinação.

Art. 2º No âmbito do Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis, fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e alienar os bens imóveis próprios do Estado, constantes do Anexo Único desta lei, por venda, permuta por outros bens imóveis ou permuta por bens imóveis com área a construir.

§ 1º O programa previsto no caput deste artigo, poderá abranger imóveis não contemplados no Anexo Único desta lei, desde que previamente autorizado pelo



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



Poder Legislativo.

§ 2º A venda e a permuta deverão ser precedidas de licitação realizada, preferencialmente na modalidade leilão, ou concorrência.

§ 3º Fica dispensada a realização de licitação para permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93.

§ 4º A permuta por imóveis com área a construir deverá ser precedida de licitação na modalidade concorrência.

§ 5º Os valores obtidos com as alienações dos imóveis do Estado serão destinados ao Fundo Patrimonial, criado pela Lei nº 14.278, de 11 de janeiro de 2008.

§ 6º As disposições constantes desta Lei não afastam a observância da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993

Art. 3º Na hipótese de permuta por imóvel com área a construir, a permuta será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta por área a construir, com averbação à margem da matrícula dos respectivos imóveis e, somente depois de verificado o cumprimento do contrato, será registrada por escritura pública de permuta.

§ 1º O contrato será considerado cumprindo após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Estado, e da manifestação dos técnicos do Estado de Santa Catarina quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais.

§ 2º No contrato de promessa de permuta por imóvel com área a construir, a posse dos imóveis do Estado de Santa Catarina a serem permutados poderá ser repassada, podendo o contratado utilizar o bem até a celebração definitiva do contrato de permuta, obrigando-se a indenizar o Estado na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 3º As benfeitorias edificadas pela contratada enquanto obtiver a posse do imóvel do Estado de Santa Catarina não serão indenizadas na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 4º O contrato poderá incluir no valor a ser permutado o custo da elaboração dos projetos.

Art. 4º A Secretaria de Estado da Administração possui a atribuição de ser o órgão deliberativo e executivo e para a realização das alienações dos bens imóveis próprios do Estado de Santa Catarina, bem como definir adequada destinação dos imóveis abrangidos pelo Programa.

Parágrafo único. A Secretaria Estado da Administração poderá utilizar a estrutura técnica e administrativa de quaisquer órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta para a consecução de suas atividades.

Art. 5º A venda de bens imóveis do Estado, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, precedida de avaliação e autorização legislativa, será feita mediante licitação, nas modalidades de concorrência ou, preferencialmente, de leilão público.

§ 1º Os procedimentos licitatórios de que trata este artigo poderão ser



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



realizados integralmente por meio de recursos de tecnologia da informação, com a utilização de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros, mediante acordo ou contrato.

§ 2º Os procedimentos específicos a serem adotados na execução do disposto no § 1º deste artigo serão estabelecidos em ato específico do Secretário de Estado da Administração.

§ 3º Na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública.

§ 4º O leilão público poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor especialmente designado pela Secretaria de Estado da Administração.

§ 5º Os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel.

§ 6º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Secretaria de Estado da Administração, ou nos termos do art. 8º desta Lei, cuja validade será de no máximo 1(um) ano;

§ 7º Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado, a Secretaria de Estado da Administração poderá realizar segunda concorrência ou leilão público com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente;

§ 8º Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas, os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de até 30% (trinta e cinco por cento) sobre o valor de avaliação;

§ 9º A compra de imóveis disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis;

§ 10º Na hipótese de que trata o § 9º deste artigo, caberá ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

§ 11º Na hipótese de realização de leilão eletrônico, nos termos do § 1º deste artigo, a Secretaria de Estado da Administração poderá realizar sessões públicas com prazos definidos e aplicar descontos sucessivos, até o limite de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente;

Art. 6º A venda de bens imóveis de que trata o Art. 5º:

I – efetuar-se-á ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens imóveis, observada a legislação de Registros Públicos; e

II – poderá ser realizada mesmo que inexista título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.

Parágrafo Único: As hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo, devem constar, de forma clara e concisa, no edital.

Art. 7º A Secretaria de Estado da Administração poderá realizar a alienação de imóveis do Estado por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico:

I – maior valorização dos bens;

II – maior liquidez para os imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



recomendada; ou

III -outras situações decorrentes das práticas normais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a administração pública, devidamente fundamentadas.

Art. 8º Poderão ser cedidos imóveis do Estado, gratuitamente ou em condições especiais, mediante prévia autorização legislativa, à União, entes da administração indireta federal, municípios e entes da administração indireta municipal.

§ 1º A critério do Poder Executivo, poderão ser cedidos imóveis aos entes da administração indireta estadual e aos Poderes do Estado de Santa Catarina, ficando dispensada a prévia autorização legislativa.

§ 2º A cessão poderá estabelecer como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em imóveis do Estado, admitida a contrapartida em imóveis do Estado que não sejam objeto da cessão.

§ 3º A cessão com contrapartida será celebrada sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário.

§ 4º Na hipótese de descumprimento pelo cessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico de cessão se resolverá sem direito à indenização pelas acessões e benfeitorias nem qualquer outra indenização ao cessionário e a posse do imóvel será imediatamente revertida para o Estado.

Art. 9º A Secretaria de Estado da Administração poderá contratar empresas privadas, por meio de licitação, ou bancos públicos federais, bem como empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, e celebrar convênios ou acordos de cooperação com os demais entes da Federação e seus órgãos para:

I - a elaboração de propostas de alienação para bens individuais ou lotes de ativos imobiliários do Estado;

II - a execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis; e

III - a execução das atividades de alienação dos ativos indicados, incluídas a realização do procedimento licitatório e a representação do Estado na assinatura dos instrumentos jurídicos indicados.

§1º Os laudos de avaliação dos imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela Secretaria de Estado da Administração;

§ 2º Fica dispensada a homologação da avaliação realizada, nos termos deste artigo, por bancos públicos federais ou empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios que tenham como atividade-fim o desenvolvimento urbano ou imobiliário, bem como nas hipóteses de convênios ou acordos de cooperação firmados com órgãos ou entidades da administração pública



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



federal, estadual, distrital ou municipal;

§ 3º A remuneração fixa, a remuneração variável ou a combinação das duas modalidades, em percentual da operação concluída, poderá ser admitida, além do ressarcimento dos gastos efetuados com terceiros necessários à execução dos processos de alienação previstos neste artigo, conforme estabelecido em ato do Secretário de Estado da Administração.

§ 4º É vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores públicos estaduais, ou seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive;

§ 5º Ato do Secretário de Estado da Administração disporá sobre critérios técnicos para a elaboração dos laudos de avaliação.

Art.10º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009.

Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

A Procuradoria-Geral do Estado é órgão central do Sistema de Serviços Jurídicos do Estado de Santa Catarina, segundo dispõe o art. 126, V da Lei Complementar Estadual n. 741, de 12 de junho de 2019. Em sede infralegal, o Decreto nº 724/2007 disciplina a organização, estruturação e funcionamento do Sistema de Serviços Jurídicos, e situa a Consultoria Jurídica da PGE em seu art. 3º, inciso II, como Núcleo Técnico do órgão central.

Este mesmo regulamento enumera no art. 5º as atribuições do Órgão Central, encontrando-se no inciso IX a obrigação de examinar ou elaborar, quando solicitado, anteprojetos de lei, decretos e regulamentos. Da mesma forma, o Decreto Estadual n. 2.382, de 28 de agosto de 2014, diz que "o anteprojeto deverá tramitar instruído com parecer analítico, fundamentado e conclusivo, elaborado pela consultoria jurídica ou pela unidade de assessoramento jurídico do proponente" (art. 7º, VII).

São estas normas, portanto, que fundamentam a emissão desta manifestação jurídica.

Quanto ao teor da minuta, ressalte-se inicialmente que nos termos do inc. IX do art. 39 da Constituição do Estado, cabe à Assembleia Legislativa, com a sanção do Governador, dispor sobre todas as matérias de competência do Estado, especialmente sobre aquisição, administração, alienação, arrendamento e cessão de bens imóveis do Estado.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



Por outro lado, compete ao Governador do Estado a iniciativa para inaugurar o processo legislativo que verse sobre alienação de bens imóveis do Estado de Santa Catarina.

Em consonância ao disposto no inc. IX do art. 39 da Constituição do Estado, o artigo 2º restringe aos imóveis descritos no anexo único da minuta, a autorização ao Poder Executivo para aliená-los, frisando, no § 1º, a necessidade de autorização legislativa em caso de submissão futura de novos imóveis ao Programa estabelecido na minuta. Tanto o art. 1º, quanto o 2º e seu § 1º, não padecem de qualquer mácula de legalidade ou inconstitucionalidade.

Os parágrafos 2º, 3º, 4º e 6º amoldam-se ao disposto no inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal, o qual admite que ressalvados os casos especificados em lei, seja excepcionada a exigência de licitação. Já o parágrafo 5º apenas estabelece a destinação dos valores obtidos com as alienações dos imóveis do Estado ao Fundo Patrimonial criado pela Lei nº 14.278, de 11 de janeiro de 2008.

O artigo 3º e seus parágrafos visam salvaguardar o interesse público no caso de permuta por imóvel com área a construir, intentando minimizar os prejuízos da administração pública com o inadimplemento do contrato pelo particular. Não se vislumbra em qualquer dessas dispersões quaisquer máculas de legalidade ou de constitucionalidade.

As disposições do art. 5º em muito se assemelham ao previsto pelo art. 24-A da Lei Federal nº 9.636/98, principalmente, após as alterações dadas pela Lei Federal 14.011/2020, a qual visou aprimorar os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União. Ressalte-se ser assente na doutrina que tendo a Administração Pública realizado a licitação para a alienação de bens atendendo todas às exigências legais, e resultando deserta a licitação, há amparo legal (art. 24, V, da Lei nº 8.666/93) para alienar diretamente os referidos bens, não havendo qualquer ilegalidade ou inconstitucionalidade em tais disposições.

O art. 6º prevê que a venda de bens imóveis do Estado poderá se realizar ainda que imperfeita a sua regularização cartorial e mesmo que inexistir título hábil à transferência da propriedade, hipótese em que se realizará mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



Seu parágrafo único estabelece que deve constar de forma clara do edital a ocorrência de tais hipóteses. Também não vislumbro ilegalidades ou inconstitucionalidades de qualquer natureza neste disposto.

O artigo 7º, por sua vez, se assemelha ao art. 24-B da Lei Federal nº 9.636/98. Não vislumbro quaisquer inconstitucionalidades neste dispositivo.

Ao seu turno, o art. 8º trata da cessão de bens do Estado. Também não vislumbro inconstitucionalidade ou ilegalidades em suas disposições.

As disposições do art. 9º em muito se assemelham ao previsto pelo art. 24-C da Lei Federal nº 9.636/98, com as alterações dadas pela Lei Federal 14.011/2020, não apresentando máculas de ilegalidade ou de inconstitucionalidade.

Embora não configure ilegalidade, a título de sugestão, há que se ponderar se a possibilidade de concessão de desconto maior para a venda direta (até 30%) do que aquele que pode ser concedido em segundo leilão (até 25%) não implicará um esvaziamento do interesse de eventuais licitantes em adquirir o imóvel em segundo leilão. Assinale-se que a Lei Federal nº 9.636/98, nos parágrafos 1º e 2º do art. 24-A estabelecem percentuais idênticos para aplicação tanto em eventual segundo leilão, quanto para eventual venda direta.

Por fim, ratificam-se as recomendações feitas pela Consultoria Jurídica da Secretaria de Estado da Administração no tocante ao rol dos imóveis submetidos à autorização legislativa para alienação. De qualquer forma, entendo que as correções estão em andamento, conforme a Informação nº 4113/2020, e não interferem na presente análise.

Por todo o exposto, entendo que a minuta não contém ilegalidades ou inconstitucionalidades.

É o parecer.

ANDRÉ DOUMID BORGES
Procurador do Estado



Assinaturas do documento



Código para verificação: **4H88ZOP1**

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



ANDRÉ DOUMID BORGES (CPF: 651.XXX.000-XX) em 11/12/2020 às 18:31:32

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 13:17:31 e válido até 13/07/2118 - 13:17:31.

(Assinatura do sistema)



Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3Ml8yMDIwXzRIODhaT1Ax> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **4H88ZOP1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO



SEA 6696/2020

Assunto: Projeto de Lei

Origem: Secretaria de Estado da Administração (SEA)

DESPACHO

Manifesto concordância com o parecer exarado pelo Procurador do Estado, Dr. André Doumid Borges, no processo em epígrafe, pelos próprios fundamentos, cuja ementa está assim lançada:

EMENTA: Minuta de projeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências. Inexistência de ilegalidades ou inconstitucionalidades.

Assim, submeto à elevada apreciação.

Florianópolis, data da assinatura digital.

LORENO WEISSHEIMER
Procurador-Chefe da Consultoria Jurídica



Assinaturas do documento



Código para verificação: **3B47LVP4**



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



LORENO WEISSHEIMER (CPF: 304.XXX.259-XX) em 11/12/2020 às 16:59:08

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:47:06 e válido até 30/03/2118 - 12:47:06.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzNCNDdMVIA0> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **3B47LVP4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO**



SEA 6696/2020

Assunto: Minuta de Projeto de Lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências. Inexistência de ilegalidades ou inconstitucionalidades.

Origem: Secretaria de Estado da Administração (SEA).

De acordo com o **Parecer nº 581/20-PGE** da lavra do Procurador do Estado Dr. André Doumid Borges, referendado pelo Dr. Loreno Weissheimer, Procurador-Chefe da Consultoria Jurídica.

SÉRGIO LAGUNA PEREIRA
Procurador-Geral Adjunto para Assuntos Jurídicos

DESPACHO

1. Acolho o **Parecer nº 581/20-PGE** referendado pelo Dr. Sérgio Laguna Pereira, Procurador-Geral Adjunto para Assuntos Jurídicos.
2. Encaminhem-se os autos à Secretaria de Estado da Administração (SEA).

Florianópolis, data da assinatura digital.

ALISSON DE BOM DE SOUZA
Procurador-Geral do Estado



Assinaturas do documento



Código para verificação: **P9CIU243**



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



ALISSON DE BOM DE SOUZA (CPF: 040.XXX.369-XX) em 11/12/2020 às 15:35:52

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:33:30 e válido até 30/03/2118 - 12:33:30.

(Assinatura do sistema)



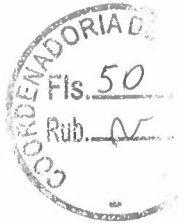
SÉRGIO LAGUNA PEREIRA (CPF: 004.XXX.480-XX) em 11/12/2020 às 15:50:20

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 15:07:26 e válido até 13/07/2118 - 15:07:26.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxMDY2OTZlNjc3MDIwX1A5Q0lVMjQz> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **P9CIU243** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Processo nº SEA 6696/2020

Interessado(a): Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA)

DESPACHO

Trata-se de proposição de anteprojeto de lei que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências.

Esta Consultoria Jurídica manifestou-se por meio do Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC (fls. 51/58) concluindo que “*Diante do exposto, compreende-se que o anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.*”

Contudo, foram apresentadas recomendações constantes dos itens “a”, “b” e “c” da fundamentação do citado Parecer, referentes aos imóveis do Anexo Único do anteprojeto de lei as quais foram analisadas, pela Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), através da Informação nº 4113/2020 (fl. 59).

Após, houve manifestação da Procuradoria-Geral do Estado, Órgão Central do Sistema de Serviços Jurídicos do Estado, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei Complementar estadual nº 317, de 2005, c/c art. 8º, III, do Decreto estadual nº 724, de 2007, por meio do Parecer nº 581/2020-PGE (fls. 64/72).

Por sua vez, foi dado vista à Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) quanto aos apontamentos dispostos no Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC (fls. 51/58) e sugestões trazidas no Parecer nº 581/2020-PGE (fls. 64/72).



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



Após, a minuta de Projeto em análise retorna para os devidos encaminhamentos.

Diante do exposto, ratifica-se as disposições do Parecer nº 671/2020/COJUR/SEA/SC (fls. 51/58) e compreende-se¹ que o anteprojeto de lei que cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências, apresenta os requisitos da constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa necessários a sua publicação, estando em conformidade com os dispositivos legais e constitucionais em vigor.

Florianópolis, 06 de janeiro de 2021.

A consideração superior.

Ederson Pires
Procurador do Estado
Consultor Jurídico

¹ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **ZN76RV35**



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



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 06/01/2021 às 15:52:25

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX1pONzZSVjM1> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **ZN76RV35** 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

Centro Administrativo Rodovia SC-401 nº 4.600 - Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br



DESPACHO

Acolho o **Parecer n.º 671/2020/SEA/COJUR e DESPACHO/SEA/COJUR (fls. 80/81)**, os quais concluem que o anteprojeto de lei que “*Cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências*”, apresenta os requisitos necessários a sua aprovação.

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

Florianópolis, 06 de janeiro de 2021.

Jorge Eduardo Tasca
Secretário de Estado da Administração



Assinaturas do documento



Código para verificação: **AC60W76N**



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



JORGE EDUARDO TASCA (CPF: 912.XXX.999-XX) em 06/01/2021 às 18:08:25

Emitido por: "SGP-e", emitido em 01/10/2019 - 11:38:00 e válido até 01/10/2119 - 11:38:00.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxMDY2OTZfNjc3MDIwX0FDNjBXNzZO> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **AC60W76N** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
CASA CIVIL
DIRETORIA DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS
GERÊNCIA DE MENSAGENS E ATOS LEGISLATIVOS



Informação nº 004/CC-DIAL-GEMAT

Florianópolis, 21 de janeiro de 2021.

Referência: autos do processo nº SEA 6696/2020, que solicita análise e manifestação acerca da minuta de anteprojeto de lei que "Cria o Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis no âmbito do Poder Executivo do Estado de Santa Catarina, autorizando-o a alienar bens imóveis próprios por venda, permuta por outros imóveis públicos ou particulares, bem como por permuta por área a construir, e estabelece outras providências".

Senhor Gerente,

A Secretaria de Estado da Administração (SEA) encaminhou os presentes autos a esta Diretoria para que lhes seja analisada a instrução, aplicada a técnica legislativa e elaborada a redação final. Trata-se de anteprojeto de lei que visa a instituir um programa de alienação de imóveis do Estado sem destinação pública, estabelecendo regras até então não presentes na legislação estadual, e a obter autorização da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina (ALESC) para a alienação de diversos imóveis, em cumprimento ao disposto no inciso I do § 2º do art. 17 da Lei federal nº 8.666, de 21.6.1993.

Após análise dos autos, passam-se a tecer as seguintes considerações:

1. Solicita-se à SEA a inclusão no art. 2º da minuta (págs. 75-79) de dispositivo que trate da finalidade da alienação, como ordena o *caput* do art. 17 da Lei federal nº 8.666, de 1993, e como costumeiramente são enviados à ALESC os projetos de lei referentes à alienação de imóveis.
2. Recomenda-se que a SEA se manifeste sobre a legalidade do § 3º do art. 2º da minuta, uma vez que o art. 24 da Lei federal nº 8.666, de 1993, estabelece hipóteses em que a licitação é dispensável (utilização facultativa), o que difere de ser dispensada (não utilização em qualquer caso), cujas hipóteses constam dos incisos I e II do *caput* do art. 17 da referida Lei federal.
3. Solicita-se à SEA que esclareça a finalidade do parágrafo único do art. 4º da minuta, pois não é claro e preciso o seu alcance, em desacordo com o que estabelece o art. 5º da Lei Complementar nº 589, de 18.1.2013 (a qual dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis).



ESTADO DE SANTA CATARINA
CASA CIVIL
DIRETORIA DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS
GERÊNCIA DE MENSAGENS E ATOS LEGISLATIVOS



4. Solicita-se que a SEA esclareça se no § 6º do art. 5º da minuta a remissão correta seria ao art. 9º, e não ao art. 8º.

5. O art. 8º permite a cessão de uso de imóvel do Estado aos outros Poderes do Estado e às entidades da Administração Estadual Indireta sem a necessidade de autorização legislativa. Por se tratar de assunto ainda não totalmente assentado no âmbito jurídico, salvo melhor juízo, tal dispositivo merece melhor análise e explanação por parte da SEA, principalmente a respeito de sua compatibilidade com o § 1º do art. 12 da Constituição do Estado, que determina, indiscriminadamente, que a doação ou utilização gratuita de bens imóveis do Estado depende de prévia autorização legislativa.

6. Solicita-se à SEA que esclareça a necessidade de classificar como "lotes" os imóveis constantes do Anexo Único do anteprojeto de lei (págs. 47-49), dado que os imóveis ali descritos são singulares, com ou sem benfeitorias, ou são imóveis contíguos, e que o *caput* do art. 7º e o inciso I do *caput* do art. 9º dão a entender que "lote" seria um conjunto de imóveis.

7. Em dezembro de 2020 o Senado Federal aprovou o projeto da nova Lei de Licitações, atualmente pendente de sanção ou veto pelo Presidente da República. É prudente que a SEA analise essa nova lei e suas possíveis implicações no presente anteprojeto, a exemplo do art. 75, que estabelece que a alienação de bens imóveis da Administração Pública dependerá de licitação apenas na modalidade leilão, excluindo-se a possibilidade de uso da modalidade concorrência¹.

8. Solicita-se à SEA que esclareça se a pretendida lei só se aplicará aos imóveis de que trata ou se ela funcionará como norma geral para alienações de imóveis do Estado. Faz-se necessário tal esclarecimento, uma vez que a proposição possui dispositivos que conflitam com outros da Lei nº 5.704, de 28.5.1980, atual norma geral. Cite-se, por exemplo, o art. 4º "A alienação será precedida de justificativa, avaliação, decreto autorizativo e, nos casos de venda, de concorrência pública" e o art. 5º "Nenhum bem imóvel do Estado será alienado por preço inferior ao seu valor atualizado" da aludida Lei, em contraposição ao art. 5º da minuta, o qual permitiria a utilização do leilão e a alienação por preço inferior ao valor do imóvel.

Assim, caso se entenda que a lei pretendida será uma nova normal geral para alienações de imóveis, sugere-se à SEA a alteração da Lei nº 5.704, de 1980, tendo em vista que um mesmo objeto não deve ser disciplinado por mais de uma lei, nos termos do inciso IV do § 4º do art. 2º da Lei Complementar nº 589, de 18.1.2013, ainda mais quando há flagrante incompatibilidade entre dispositivos.

9. Solicita-se à SEA a instrução dos autos com a documentação necessária para comprovação da situação dos imóveis constantes do Anexo Único da minuta (relatório de dados emitido pelo Sistema de Gestão Patrimonial - SIGEP, certidão de registro ou transcrição do imóvel atualizada ou com declaração de que o seu teor não sofreu alterações, laudo de avaliação, comprovação de desafetação e manifestação de possíveis órgãos ocupantes). Embora a Diretoria de Gestão Patrimonial, por meio da Informação nº 4113/2020, de pág. 59, esclareça que a documentação está em autos de processos diversos, entende-se que ela deve constar destes autos por ser parte da instrução do presente anteprojeto de lei. Salieta-se que os autos acompanharão o projeto de lei no momento do seu envio à ALESC.

¹ Disponível em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8879045&ts=1607629240576&disposition=inline>



**ESTADO DE SANTA CATARINA
CASA CIVIL
DIRETORIA DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS
GERÊNCIA DE MENSAGENS E ATOS LEGISLATIVOS**



Ademais, conforme se extrai da referida Informação, admite-se a possibilidade de que alguns dos imóveis não estejam aptos a serem alienados. Assim, não é prudente que seja solicitada à ALESC a autorização para alienação deles, motivo pelo qual se solicita que a SEA os exclua do Anexo Único.

10. Solicita-se à SEA que esclareça se a exposição de motivos final é a de págs. 17-18 ou a de págs. 31-33 (a qual não está assinada), uma vez que esta última é mais abrangente.

11. Solicita-se que a minuta da proposição e o seu Anexo Único sejam encaminhados por correio eletrônico para o endereço gemat@casacivil.sc.gov.br, em conformidade com o prescrito no art. 4º da Instrução Normativa nº 001/SCC-DIAL, de 8.10.2014.

Ante o exposto, considerando que essas possíveis irregularidades impedem o prosseguimento da matéria nesta Pasta, sugere-se a restituição destes autos à SEA para que se manifeste acerca desta Informação e proceda ao cumprimento das providências elencadas.

À consideração do Gerente de Mensagens e Atos Legislativos.

Willian de Souza
Assessor Técnico Legislativo

De acordo.
À consideração do Diretor de Assuntos Legislativos.

Rafael Rebelo da Silva
Gerente de Mensagens e Atos Legislativos

Aprovo a manifestação da GEMAT.
À SEA/GABS, conforme sugerido nesta Informação.

Rafael do Nascimento
Diretor de Assuntos Legislativos, designado²

² Portaria nº 002/2021 - DOE 21.436
Delegação de competência



Assinaturas do documento



Código para verificação: **691GL9JY**



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

- ✓ **WILLIAN DE SOUZA** (CPF: 076.XXX.189-XX) em 21/01/2021 às 15:38:30
Emitido por: "SGP-e", emitido em 05/07/2019 - 13:42:50 e válido até 05/07/2119 - 13:42:50.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **RAFAEL REBELO DA SILVA** (CPF: 008.XXX.539-XX) em 21/01/2021 às 15:40:00
Emitido por: "SGP-e", emitido em 12/07/2018 - 15:11:04 e válido até 12/07/2118 - 15:11:04.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **RAFAEL DO NASCIMENTO** (CPF: 039.XXX.739-XX) em 21/01/2021 às 16:02:48
Emitido por: "SGP-e", emitido em 07/03/2019 - 14:33:00 e válido até 07/03/2119 - 14:33:00.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzY5MUdMOUpZ> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **691GL9JY** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



INFORMAÇÃO Nº 472/2021

Florianópolis, 11 de fevereiro de 2021.

Senhor Diretor,

Em atenção à Informação nº 004/CC-DIAL-GEMAT (fls. 90-92), que trata da análise e considerações acerca do anteprojeto de lei que tramita sob o processo SEA 6696/2020 e *"visa instituir um programa de alienação de imóveis do Estado sem destinação pública, estabelecendo regras até então não presentes na legislação estadual, e a obter autorização da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina (ALESC) para a alienação de diversos imóveis"*, cumpre esclarecer o que segue.

Item 1

Conforme solicitação, incluiu-se o § 1º no art. 2º da minuta o qual aclara sobre a finalidade pretendida pelo Estado com a criação do Programa de Aproveitamento e Gestão dos Imóveis.

A redação anteriormente apresentada restou modificada para:

§ 1º A alienação de imóveis de que trata esta Lei tem por finalidade a otimização da gestão dos ativos patrimoniais do Estado e a redução de gastos com a manutenção de imóveis que se encontram sem destinação específica.

Item 2

O § 3º do art. 2 da minuta agora corresponderá ao § 4º em razão da inclusão mencionada no Item 1.

Este dispositivo se trata de cópia literal da Lei 8.666/1993, portanto, não se entende por necessária a manifestação sobre a legalidade deste item. Contudo, para melhor elucidação do que se pretende, incluiu-se o art. 17, I, "c" da citada Lei.

A redação anteriormente apresentada restou modificada para:

§ 4º Fica dispensada a realização de licitação para permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, conforme preconiza o art. 17, I, "c", da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

Item 3

O parágrafo único do art. 4º da minuta trata sobre a possibilidade desta Secretaria valer-se da estrutura técnica e administrativa dos demais órgãos e entidades integrantes da Administração Direta ou Indireta, com vistas à alienação.

Esclarece-se que não há possibilidade de outorga de atribuições relativas às



competências desta Secretaria, apenas e tão somente, a viabilidade de utilização da própria estrutura pública para facilitar os trâmites anteriores à efetiva transferência.

A fim de tornar claro e preciso o entendimento a respeito deste item, tem-se o exemplo: necessidade de avaliação de determinado imóvel por engenheiro lotado em outra Secretaria, em razão da localidade do imóvel. Esta ação gerará ao Estado celeridade e economicidade, sem necessidade de pagamento de diárias e deslocamento de engenheiro desta Secretaria ao local.

Não se percebe obscuridade ou falta de clareza na redação apresentada, posto que, não restou modificada.

Item 4

Nota-se que a remissão constante no § 6º do art. 5 da minuta ocorreu de maneira equivocada, tendo em vista que o correto é o art. 9.

A redação anteriormente apresentada restou modificada para:

§ 6º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Secretaria de Estado da Administração, ou nos termos do art. 9º desta Lei, cuja validade será de no máximo 1 (um) ano;

Item 5

O *caput* do art. 8º da minuta prevê que a cessão dos imóveis do Estado se realizará mediante prévia autorização legislativa, quando se tratar da União, entes da administração indireta federal, municípios e entes da administração indireta municipal.

No que tange ao § 1º, haverá dispensa desta prévia autorização legislativa, quando os imóveis estatais forem cedidos aos entes da administração indireta estadual e aos Poderes do Estado de Santa Catarina.

Não se vislumbra contrariedade à Constituição Estadual, uma vez que não se trata de transferência de propriedade - o patrimônio continuará no acervo patrimonial do Estado, mas de uma adequação de disponibilidade e possibilidade entre Estado e entes/poderes também do Estado de Santa Catarina.

Nota-se que não haverá qualquer ultrapasse das barreiras limítrofes estatais.

Destaca-se que pelo princípio da eficiência, a aprovação da minuta apresentada importará em uma autorização legislativa, ainda que genérica, mas que possibilitará uma livre e célere atuação do Estado em seus atos de cessão de uso, sem necessidade de projetos de lei autônomos.

Ademais, não se entende que este assunto se relacione com o conteúdo da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI 3594), que tramita no Supremo Tribunal Federal sobre pedido de declaração de inconstitucionalidade da expressão "utilização gratuita", exposta no § 1º do art. 12 da Constituição do Estado de Santa Catarina, tanto que a Consultoria Jurídica¹ desta

¹ "Por sua vez, os artigos 1º e 8º do anteprojeto de lei, que preveem que alienação e cessão de bens imóveis deve ser precedida de autorização legislativa específica, com exceção da cessão de bens imóveis realizada entre os



Secretaria e a Procuradoria-Geral do Estado² não se opuseram ao dispositivo nos Pareceres apresentados e juntados neste Processo.

Item 6

Tendo em vista que a denominação utilizada no Anexo Único pode gerar dubiedade de compreensão ao que se pretende, informa-se que restou modificado o termo "Lote" para "Imóvel".

Item 7

No que se refere à análise ao recentemente aprovado projeto da nova Lei de Licitações, entende-se por viável a manutenção da minuta nos termos em que se encontra, uma vez que ainda pende de sanção ou veto do Presidente da República.

Contudo, em havendo sanção presidencial e a entrada da nova Lei de Licitações em vigor, restará a impossibilidade de uso da modalidade concorrência, mas subsistirá a modalidade leilão para a alienação dos bens imóveis estatais, o que não caracteriza inutilização da minuta ora apresentada.

Item 8

Conforme dispõe o § 1º do art. 2º da minuta, "O programa previsto no *caput* deste artigo, poderá abranger imóveis não contemplados no Anexo Único desta lei, mediante prévia autorização do Poder Legislativo".

Sobre o tema, a Procuradoria-Geral do Estado³ se manifestou no sentido de que:

"Em consonância ao disposto no inc. IX do art. 39 da Constituição do Estado, o artigo 2º restringe aos imóveis descritos no anexo único da minuta, a autorização ao Poder Executivo para aliená-los, frisando, no §1º, a necessidade de autorização legislativa em caso de submissão futura de novos imóveis ao Programa estabelecido na minuta. Tanto o art. 1º, quanto o 2º e seu §1º, não padecem de qualquer mácula de legalidade ou inconstitucionalidade".

Ademais, no que tange aos citados artigos 4º e 5º da Lei nº 5704/1980, entende-se que estes deverão ser revogados, diante da incompatibilidade dos dispositivos.

A redação anteriormente apresentada restou modificada para:

Art. 10º Ficam revogadas a Lei nº 13.655, de 28 de dezembro de 2005 e Lei nº 14.821, de 31 de julho de 2009, e os artigos 4º e 5º da Lei nº 5.704, de 28 de maio de 1980.

entes do Estado de Santa Catarina, atendem ao disposto no § 1º, art. 12 e no inciso XI, do art. 40, ambos da Constituição Estadual, mantendo intacta a função fiscalizadora do parlamento catarinense, a separação e a harmonia entre os poderes". Parecer COJUR/SEA - fls. 51-28 - Processo SEA 6696/2020.

² "Ao seu turno, o art. 8º trata da cessão de bens do Estado. Também não vislumbro inconstitucionalidade ou ilegalidades em suas disposições". Parecer PGE 581 202 - fls. 64-70 - Processo SEA 6696/2020.

³ Parecer PGE 581 202 - fls. 64-70 - Processo SEA 6696/2020.



Item 9

As matrículas/transcrições dos imóveis constantes no Anexo Único foram juntadas nestes autos, conforme solicitação. Aclara-se que alguns imóveis foram retirados do Anexo Único, em razão da recente constatação de impossibilidade de alienação.

Muito embora alguns imóveis constantes no Anexo Único estejam em processo de regularização, em razão dos princípios constitucionais - os quais se destacam: conveniência e oportunidade; celeridade e eficiência; não se enxerga quaisquer traços capazes de obstar a aprovação do anteprojeto, posto que no momento da alienação estarão aptos à realização do certame.

Item 10

Esclarece-se que a Exposição de Motivos a ser considerada é a de fls. 31-33, cuja ausência de assinatura foi devidamente sanada.

Pelo exposto, s.m.j, sugere-se sejam os autos restituídos à COJUR devidas providências.

Respeitosamente,

Assinado Digitalmente

Gabriela Maccari Holthausen
Assessor Técnico

De acordo,
Encaminhe-se à COJUR.

Assinado Digitalmente

Welliton Saulo da Costa
Diretor de Gestão Patrimonial



Assinaturas do documento



Código para verificação: **9PD3T8J6**



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



GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN (CPF: 084.XXX.739-XX) em 09/03/2021 às 18:21:57

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/03/2020 - 12:04:32 e válido até 02/03/2120 - 12:04:32.

(Assinatura do sistema)



WELLITON SAULO DA COSTA (CPF: 031.XXX.529-XX) em 09/03/2021 às 20:25:51

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/U0VBXzcmDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzIQRDNUOEo2> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **9PD3T8J6** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DADOS DO IMÓVEL Nº 00070

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO RURAL
INSCRIÇÃO RFB: Feito
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: BLUMENAU
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
TRAVESSA MUNICIPAL DE LOURO
LOURO
SALTO MAJOR GERCINO - SC

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

CONFRONTANTES:

FRENTE/NORTE: ESTRADA MUN. DE LOURO
LESTE: TERRAS DE IVO FRANCISCO SILVA
OESTE: GENTIL PEDRO SILVEIRA
SUL: GENTIL PEDRO SILVEIRA



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 1333

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: SÃO JOÃO BATISTA
ÁREA: 500,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 09/07/2020
CRI: REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 51.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 51.000,00
VALOR DO TERRENO: 51.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



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

Laudo de Avaliação



SIGEP:	70
Imóvel:	Terreno rural cercado por terceiros
Matrícula(s):	Nº 1.333 do Registro de imóveis da Comarca de São João Batista
Endereço:	Travessa Louro, Bairro Salto - Major Gercino-SC
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de mercado do imóvel
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor Adotado:	R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais)



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



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

09 de julho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

08 de julho de 2020.

OBJETO:

Terreno rural sem construções

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Grau de Fundamentação I;
A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2, 3 e 4).

LOCALIZAÇÃO:

Travessa Louro, Bairro Salto – Major Gercino-SC

ÁREAS:

▪ Área da matrícula do terreno e georreferenciada: 500,00m².

DOCUMENTAÇÃO:

▪ Matrícula Nº 1.333 do Registro de imóveis da Comarca de São João Batista, datada de 08 de julho de 2020;
▪ Certidão Negativa de Ônus e Reipersecutória do Imóvel;
▪ Lei Complementar Nº1.007 de 17 de dezembro de 2008, referente ao Plano Diretor Participativo e seus anexos;

PLANEJAMENTO RURAL:

▪ Macrozona Rural das Águas.

MERCADO:

▪ O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;
▪ O mercado imobiliário atual no Brasil encontra-se instável com a crise econômica, sendo função da pandemia COVID-19.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Adotado:

R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais)



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



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da Coordenadoria de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), pertencente à Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO

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

A NBR-14.653-2, item 5 e a NBR14653-4, item 3.91, definem respectivamente:

“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”

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

4. FINALIDADE

Subsidiar futuro processo de alienação através de concorrência pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) da Secretaria de Estado da Administração (SEA-SC).

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel sob avaliação refere-se a um terreno localizado em ambiente rural. Está

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



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

cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 70.



5.1 Região

Segundo a lei complementar nº 1.007/2008 que trata do Plano Diretor do município, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Macrozona Rural das Águas (região urbana-rural), localizada na parte Leste de Major Gercino, no Vale do Rio Tijucas e compreende as localidades de Fartura, Rio do Alho, Três Barras, Águas Claras, Itereré, Salto, Louro, Negra Chica, Morro do Descanso e Poço Verde estruturada pela SC 408 e por sistema viário municipal.

A região do Alto Vale do Rio Tijucas é formada pelos municípios de Angelina, Leoberto Leal, Major Gercino e Rancho Queimado, cujas altitudes atingem 1200 metros acima do nível do mar, e a característica predominante é o ambiente rural. A estrutura fundiária é formada por pequenas e médias propriedades e a renda advém basicamente da agricultura e do turismo rural.

Segundo a lei complementar nº 1.007/2008, as atividades econômicas da região são baseadas na produção de fumo e de pequenos ateliês de calçados, com sistema viário expressivo.

A região tem potencial de desenvolvimento nos setores voltados ao turismo de lazer, ecoturismo, cultivo agroecológico e atividades agroindustriais.

Segundo o levantamento de solos realizado pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, EMBRAPA (2004), referenciado no trabalho sob título: *"Diagnóstico Socioambiental do Alto Vale do Rio Tijucas (Santa Catarina): algumas proposições de planejamento territorial"*, das autoras Isa de Oliveira Rocha e Maria Paula CasaGrande Marimon, existem três ordens de solo na região dos municípios que compõem o Alto Vale do Rio Tijucas, dos quais dominam os solos Argissolos, Cambissolos e Litólicos.

5.2 Terreno

O terreno rural está situado mais precisamente na Travessa Louro, Bairro Salto, no município de Major Gercino-SC, distante aproximadamente 10km da rodovia SC-108. A topografia do terreno é levemente acidentada. Apresenta vegetação rasteira e presença de algumas árvores com altura estimada de 15 a 20 metros. A área do terreno registrada em matrícula é de 500,00m², com dimensões de 20x25m, sendo a mesma área

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



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



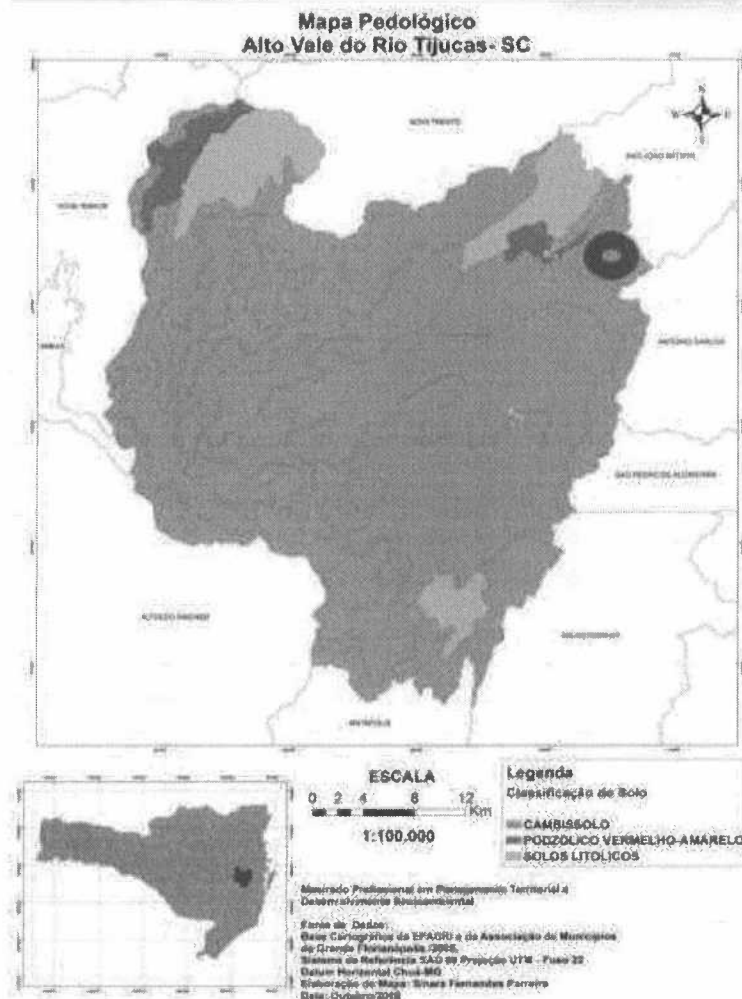
georreferenciada obtida em levantamento. O terreno encontra-se livre de benfeitorias.

O local conta com algumas condições de infraestrutura básica de urbanização, tais como: energia elétrica e telefonia móvel. O abastecimento e tratamento da água é feito pela Prefeitura Municipal de Major Gercino, através de caixa de água coletiva de grandes dimensões com a distribuição, através de tubulação enterrada, para os reservatórios residenciais individuais. O tratamento do esgoto é individual. Possui sistema viário com acesso à rodovia SC-108 através da Travessa Louro (estrada de chão) em boas condições e com facilidade de tráfego. O transporte coletivo de Major Gercino não está disponível no local.

Segundo o mapa Pedológico do Alto Vale do Rio Tijucas apresentado no trabalho: *"Diagnóstico Socioambiental do Alto Vale do Rio Tijucas (Santa Catarina): algumas proposições de planejamento territorial"*, das autoras Isa de Oliveira Rocha e Maria Paula Casagrande Marimon, é possível observar que o tipo de solo *Cambissolos* é o que predomina na localidade do imóvel, conforme ilustrado no mapa abaixo:



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



Conforme vistoria e informações obtidas junto a Prefeitura Municipal de Major Gercino, apesar de o imóvel estar inserido em região rural, em função de suas características como: área do terreno, facilidade de acesso à rodovia e infraestrutura básica de urbanização, o terreno possui vocação urbana, uma vez que não se destina a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial e à proteção e preservação ambiental.

Os confrontantes do terreno, segundo matrícula do imóvel, são:

Frente (norte): com a estrada municipal de louro;

Fundos (sul): terras de Gentil Pedro Silveira;

Leste: terras de José Soares;

Oeste: terras de Gentil Pedro Silveira.

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



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



6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos), Parte 3 (Imóveis Rurais) e baseia-se em:

- a) Matrícula nº 1.333 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista-SC, com data de 08 de julho de 2020;
- b) Certidão negativa de ônus e Certidão Reipersecutória com data de 08 de julho de 2020;
- c) A lei complementar nº 1.007/2008, referente ao Plano Diretor de Major Gercino e seus anexos;
- d) Normas NBR 14653-1, NBR 14653-2;
- e) Vistoria realizada no dia 08 de julho de 2020, com a obtenção de registro fotográfico referente a área do terreno;
- f) Verificação das características dos elementos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- g) 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;
- h) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo III.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) Conforme constatado em vistoria, a maior parte da área do terreno encontra-se delimitada por terceiros através de cerca de arame farpado. Não existe nenhuma benfeitoria construída no local, além da limitação da cerca;

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



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



- c) O imóvel, objeto desse laudo de avaliações, foi doado ao Estado de Santa Catarina por Gentil Pedro Silveira e sua esposa Ilma Schmidt Silveira em 14 de dezembro de 1977;
- d) A matrícula utilizada para realização desse laudo de avaliações é da data de 08 de julho de 2020, da qual consta a averbação do imóvel em nome do Estado de Santa Catarina;
- e) Tanto a certidão negativa de ônus quanto a certidão reipersecutória, ambas com data de 08 de julho de 2020, não indicaram nenhuma incidência de atos de registros/averbações vigentes, relativos a ônus reais e relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias;
- f) A vistoria do imóvel foi realizada na data de 08 de julho de 2020. Para confirmação da localização do imóvel, foi analisada também, pela equipe de agrimensura da Coordenadoria de Bens Imóveis, as matrículas dos confrontantes do terreno, a citar: matrícula nº2.075, certidão de transcrição nº2576 das folhas 143 do livro 3-B e matrícula 16.398, todas do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista;
- g) A área considerada do terreno foi de 500,00m²;
- h) Essa avaliação não se baseou em consulta de viabilidade emitida pela prefeitura, mas sim no Plano Diretor do Município (lei complementar nº 1.007 de 17 de dezembro de 2008 e seus anexos);
- i) Em uma cidade pequena com poucas ofertas de imóveis para venda, como é o caso de Major Gercino, houve a necessidade de expandir o horizonte de busca para as cidades limítrofes de Canelinha e São João Batista, as quais possuem semelhanças nos imóveis localizados em zonas rurais. Além disso, houve dificuldade na obtenção exata da distância dos elementos amostrais à rodovia, uma vez que tais lugares são localizados apenas pela rua sem denominação de número. Por isso, foi considerado como verdadeira as informações de distância à rodovia, informadas no anúncio de venda do imóvel e quando inexistentes procedeu-se com a solicitação de tais informações via telefone e/ou chat do anúncio;
- j) O presente laudo de avaliação, do ponto de vista técnico, tem validade para a data de referência nele constante. Quaisquer intervenções ou mudanças de cenário econômico ou jurídico referente ao imóvel avaliando deverá constar de nova análise do valor do imóvel;



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



k) Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Considerando o contexto imobiliário do bairro e cidade e os cenários atuais, não existe previsão de absorção e liquidez do bem pelo mercado imobiliário a curto prazo em decorrência da crise econômica que atravessa o país.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

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

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

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, uma vez que foi possível obter o número mínimo de dados de mercado para o Grau de Fundamentação da Avaliação (Grau I). Contudo, foi necessário ampliar a área de abrangência para coleta dos dados, utilizando, além de imóveis do perímetro rural de Major Gercino, aqueles compreendidos no perímetro rural dos municípios adjacentes, referentes as cidades de São João Batista e Canelinha. A adoção dessa metodologia buscou preservar a similaridade dos atributos dos dados de mercado utilizados no modelo com o imóvel avaliando, sendo todos localizados em perímetro rural, sem benfeitorias e com características análogas importantes na formação do valor.

9.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS



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



Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a Inferência Estatística com a utilização de três variáveis independentes: área, distância à rodovia e topografia, sendo a variável dependente o valor do imóvel. Foram realizadas pesquisa de outras variáveis, como: medida da frente, proximidade ao centro da cidade e presença ou não de pavimentação. Contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo inferencial do imóvel em questão.

Apesar de o imóvel estar em perímetro rural foi possível observar que, em função de suas características, sua vocação é essencialmente urbana, possivelmente utilizado para fins residenciais. Por esse motivo, as variáveis escolhidas no presente laudo, que melhor representam a formação do valor do imóvel, se assemelham muito àquelas tomadas para avaliação de um imóvel em área urbana, uma vez que o terreno, da forma em que se encontra, não se destina economicamente para fins agrícolas ou de pecuária.

Segue abaixo, as variáveis selecionadas na presente avaliação:

Variável Dependente:

a) **Variável – Valor do Imóvel:** Foi utilizado, como variável dependente, o valor do imóvel (R\$) para cada elemento da amostra.

Variáveis Independentes:

a) **Variável – Área** – variável numérica que representa a área do terreno em m². A área georreferenciada considerada para avaliação do terreno foi de 500,00m²;

b) **Variável – Distância à Rodovia** – variável qualitativa, definida em escala, que trata da distância em quilômetros do elemento da amostra à uma das principais rodovias que integram o município de Major Gercino, Rodovia SC 108 ou Rodovia SC 408. A escala definida para o enquadramento dos elementos amostrais para essa variável são: "Abaixo de 1km", "Entre 1Km e 5km" e "Acima de 5km". As distâncias consideradas dos elementos foram aquelas informadas no anúncio de venda do imóvel e/ou através de contato com o anunciante do terreno. O imóvel, objeto dessa avaliação, está há aproximadamente 2,5km da rodovia SC-108, ficando definido na escala "Entre 1km e 5Km";

c) **Topografia** – variável dicotômica que define se o elemento da amostra possui topografia plana ou acidentada. A topografia acidentada engloba os elementos da amostra em aclave (fundo do terreno mais alto que o logradouro) e em declive (fundo do terreno mais baixo que o logradouro). O

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



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

imóvel, objeto dessa avaliação, possui topografia acidentada (em active).



9.2. ANÁLISE DO MODELO

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

$$[\text{Valor R\$}] = \text{Exp}(8,9497 + 0,3334 \times \text{Ln}([\text{Área (m}^2)]) - 0,3645 / [\text{Distância à Rodovia}] + 0,19632 \times [\text{Topografia}])$$

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 0,333	8,102x10 ⁻²	0,222	0,444
Distância à Rodovia	b2 = -0,364	0,230	-0,680	-4,884x10 ⁻²
Topografia	b3 = 0,196	0,139	4,439x10 ⁻³	0,388

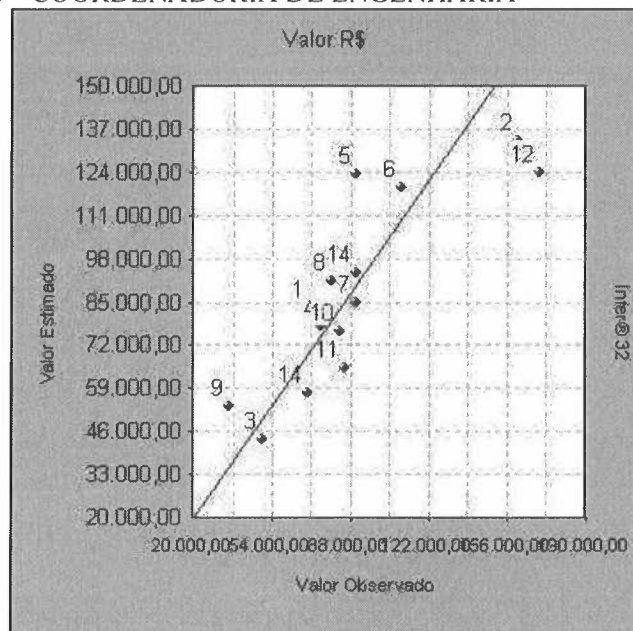
Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo

9.2.1. Modelo de Regressão

Para cada valor estimado para a variável dependente, pode ser calculado um erro ou desvio, relativo ao respectivo valor observado. Com isso, quanto mais próximo, os pontos estiverem da reta de regressão, menor será o desvio ou resíduo. Essa análise possibilita a escolha do melhor modelo de regressão para os elementos encontrados:



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



9.2.2. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado $r = 0,8448$ significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

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

9.2.3. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,6278$ significa que 62,78% são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.2.4. Análise da Variância

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

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor ($F_{\text{calculado}} = 8,310$ e $F_{\text{tabelado}} = 3,708$) indica uma significância de 0,5%, aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão.

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



9.2.5. Significância dos Regressores

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

Teste bicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0931$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	4,189	0,19%	Sim
Distância à Rodovia	b2	-1,635	13%	Sim
Topografia	b3	1,428	18%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Teste unicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5415$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	4,114	0,10%
Distância à Rodovia	b2	-1,585	7,2%
Topografia	b3	1,404	9,5%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

9.2.6. Verificação de autocorrelação

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

Conforme o gráfico de autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados (presença de elementos no primeiro, segundo, terceiro e quarto quadrante), pode-se descartar a existência de autocorrelação.

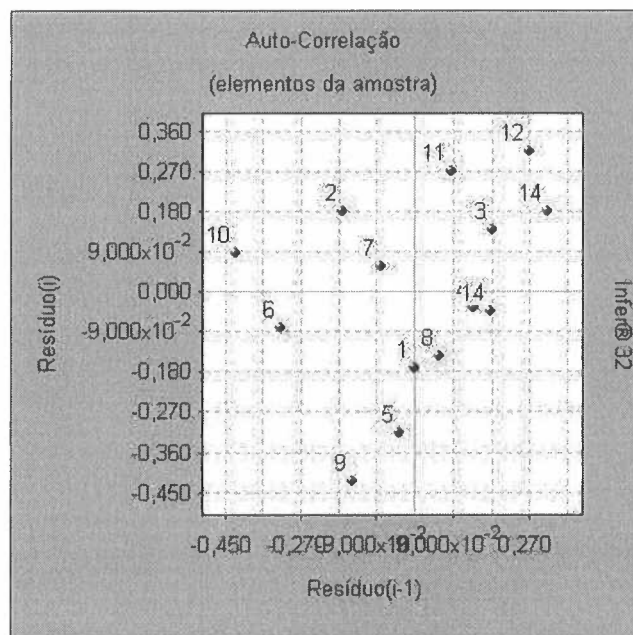


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

9.2.7. Distribuição dos resíduos normalizados

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	71,43 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,86 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

9.2.8. 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



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

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:

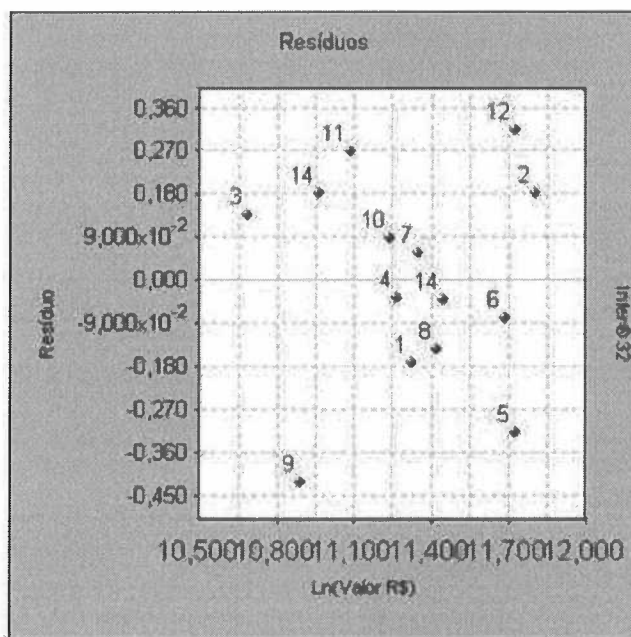


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

9.2.9. 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 para a variável numérica (área):



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

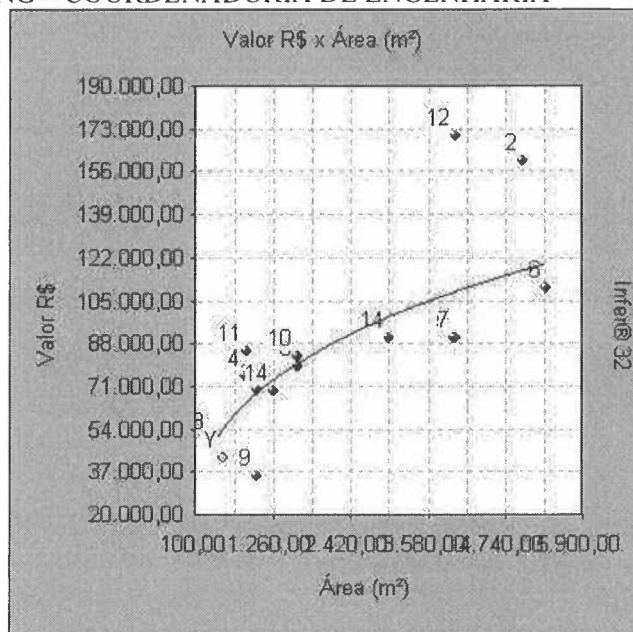


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Valor(R\$) x Área (m²)

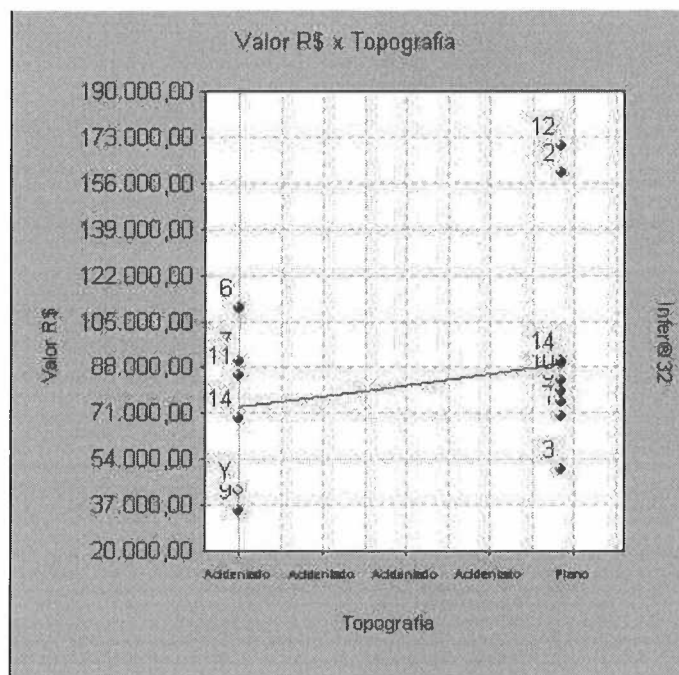


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Valor(R\$) x Topografia (1-Plano; 2-Acidentado)



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

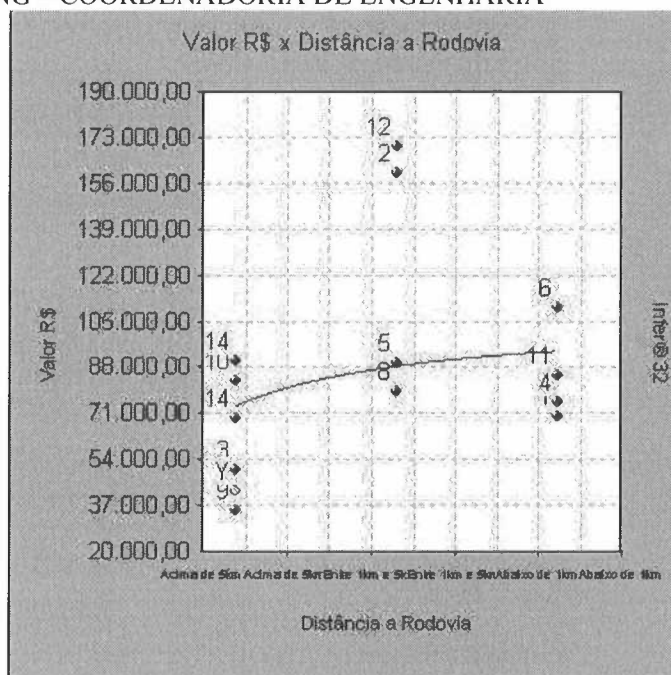


Gráfico 5– Análise da Linearidade: Valor(R\$) x Distância à Rodovia (1-Acima de 5km; 2-Entre 1km e 5km; 3-Abaixo de 1Km)

9.2.10. Intervalo de Confiança

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

Para o terreno com área georreferenciada de 500,00m², o intervalo de confiança apresenta os seguintes valores.

Mínimo:	R\$ 40.416,99
Estimado:	R\$ 50.971,27
Máximo:	R\$ 64.281,64

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

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



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

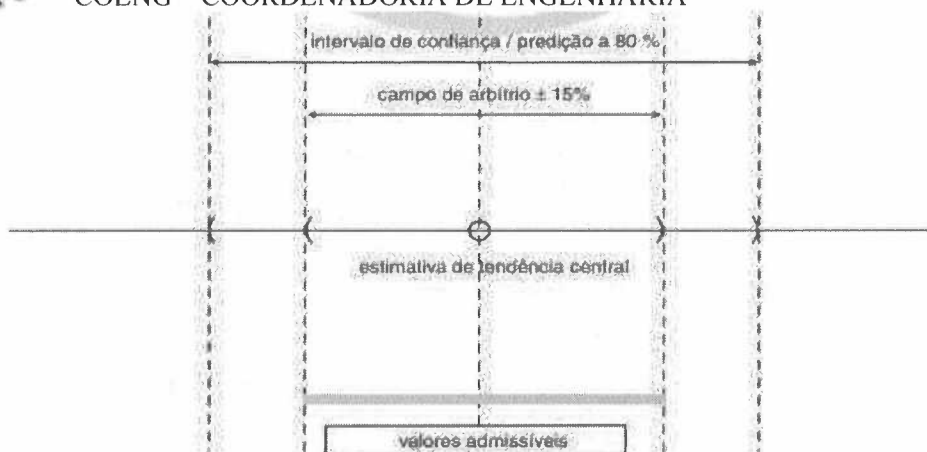


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

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

Mínimo: $R\$ 50.971,27 \times 0,85 = 43.325,58$

Estimado: R\$ 50.971,27

Máximo: $R\$ 50.971,27 \times 1,15 = 58.616,96$

Valor adotado: R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais), conforme item 6.8.1 da NBR 14.653-1 que limita o arredondamento dos valores em até 1%.

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

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



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

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos, uma vez que, apesar do imóvel estar localizado em ambiente rural, sua vocação é essencialmente urbana.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



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



Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

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

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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



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



10.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 46,80% do valor, Grau I de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 40.416,99;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 64.281,64
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$ 50.971,27

$$\text{Logo: Ampl. IC/Estimativa} = \frac{(64.281,64 - 40.416,99) \times 100\%}{50.971,27} = 46,80\%$$

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Como Ampl. IC/Estimativa é menor que 50% foi atingido grau I na precisão da estimativa de valor.

Florianópolis, julho de 2020.

Engº.Graziele Giombelli Banki

Engenheiro Civil - CREA/SC 77.416-8

Mat. 01.611.322-2

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

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



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



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista frontal direita



Foto 02 - Vista frontal



Foto 03 - Imagem aérea afastada

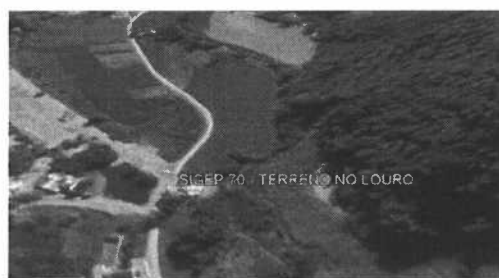


Foto 04 - Imagem aérea aproximada



Foto 05 - Acesso à Travessa Louro



Foto 06 - Vista frontal esquerda - Limite com confrontante

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



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



Foto 07 – Delimitação com cerca de Arame



Foto 08 – Delimitação com cerca de Arame



Foto 07 – Travessa Louro em frente ao terreno



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



ANEXO II- DOCUMENTOS

- 1) Matrícula nº1.333 do Registro de Imóveis de São João Batista -SC e Certidão de Ônus e Reipersecutória:

Certidão de Inteiro Teor, Ônus e Ações

CERTIFICO, que esta é a certidão da Matrícula número **1333**, conforme imagem abaixo:

Waldir Feliciano Goedert - Oficial do Reg. de Imóveis - São João Batista

REGISTRO DE IMÓVEIS

Fls.: 0001

Ano: 1977

Livro nº. 2 -

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº. 1333

Data: 21 de dezembro de 1977.....

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: o terreno rural, situado no lugar Louro, município de Major Garcia, com a área de " 500 m2" quinhentos metros quadrados; com as medidas e confrontações seguintes: frentes: (norte) mede 20,00 metros que faz com a Estrada Municipal de Louro; fundos: (sul) mede 20,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira; de um lado a leste: mede 25,00 metros confronta com terras de José Soares e do outro lado ao Oeste: mede 25,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira.

PROPRIETÁRIOS: Gentil Pedro Silveira e sua mulher Ileana Schmidt Silveira - I. brasileiros, casados, lavradores, residentes e domiciliados no município de Major Garcia-SC.

Título Aquisitivo: transcrito neste Oficial de Imóveis no LA 3.B fls. 143 sob o nº 2.576 em data de 29/06/72.
O Oficial

Reg. 1-1333: Nos termos da escritura pública de doação, lavrada pelo Tabelião, digo, Escrivão de Paz de Major Garcia-Jaquarino Paulino Deslindo, no LA 22 fls. 78 e 79 em data de 14.12.77, Gentil Pedro Silveira e s/m Ileana Schmidt Silveira na mesma qualificação, doaram o imóvel objeto da presente matrícula a FASEDA DO ESTADO DE SANTA CATARINA - rep. neste ato por Dr. Milton José Machado, pelo avaliação do imóvel em Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros), onde achou-se edificado o prédio escolar. Condições da escritura. Dou fé. São João Batista, 21 de dezembro de 1977. O Oficial

R. 2 - 1333 - Protocolo nº 43697 - Datado de 14/06/2016.

De conformidade com requerimento 002/20016 da Agência de Desenvolvimento Regional de Brusque/SC, representada neste ato por Ewaldo Ristow Filho, de acordo com os Decretos 4.276 de 28 de abril de 2006 e 2.184 de 12 de maio de 2014, procede-se o registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula, passa a pertencer ao Estado de Santa Catarina, CNPJ nº 82.951.229/0001-76, pessoa jurídica de direito pública. Dou fé. São João Batista, 16 de junho de 2016. O Oficial Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos isentos. Selo de fiscalização: EBH52562-HGYI.

Documento Assinado Digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT. CPF:



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



Documento Assinado Digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT, CPF: 10303316934



ESTADO DE SANTA CATARINA
Waldir Feliciano Goedert - Oficial
Waldir Feliciano Goedert - Oficial
Rua Padre Januário, 11, Centro, CEP: 88240-000, Fone/Fax: 48.3265.1291

Continuação da Certidão da Matrícula N° 1333.

CERTIFICO, para os devidos fins, que o imóvel matriculado sob o n° 1333 do livro 2, fls. 0001, **NÃO ESTÁ HIPOTECADO E NEM GRAVADO DE QUALQUER ÔNUS.**



CERTIFICO, para os devidos fins, que, sob o imóvel objeto da matrícula n° 1333 do livro 2, fls. 0001, **NÃO CONSTAM REGISTRADAS OU AVERBADAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS.**



O referido é verdade e dou fé.



São João Batista - SC, 08 de Julho de 2020.

- [] Waldir Feliciano Goedert - Oficial
- [] Jaqueline Maria Goedert de Campos - Substituta
- [] Gelvane Francisco Goedert - Escrevente Autorizado
- [] Divair Cordeiro - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor, Ônus e Ações - Isento... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS****

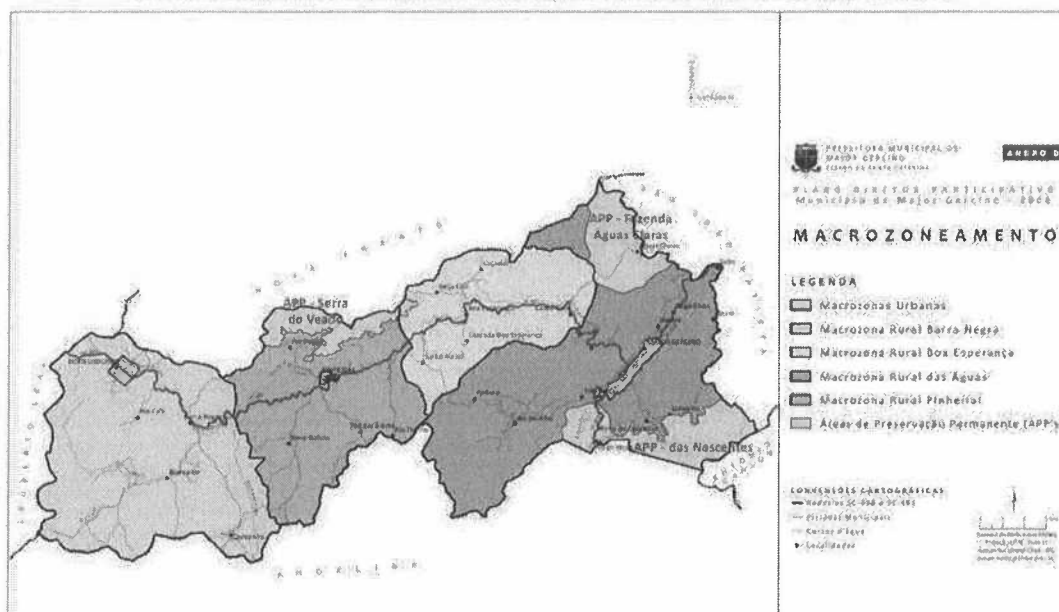


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



2) Anexo IV - Mapa de Zoneamento – Macrozona Rural das Águas:

ANEXO 04: MAPA DE MACROZONEAMENTO E ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO





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



ANEXO III- MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 06/Jul/2020

Dados da Fonte de Pesquisa e Endereço dos Elementos Amostrais:

Amostra	Endereço	Fonte
1	Estrada Geral Negra Chica, próximo a ponte de madeira - Major Gercino - SC	Fabiano - 47-99113-9727
2	Estrada Geral Louro - Major Gercino-SC	Alfa Negócios Imobiliários (48) 3265-0958/99827-9160
3	Rua Oswaldo Joaquim do Santos - São João Batista-SC	Neto Machado - 48 9968775
4	Rua Francisco Oliveira - São João Batista-SC	Carla Luz - +55 48 9938-8163
5	Estrada de Arataka, São João Batista - SC	Neto Machado - 48 9968775
6	Centro de Major Gercino - SC	Haga - Imóveis - (47) 99725-1192
7	Estrada do Moura - Canelinha - SC	Itália Imóveis - 47 30490081
8	Estrada Fernandes São João Batista - SC	Itália Imóveis - 47 30490081
9	Estrada do Moura - Canelinha-SC	Túlio - (48) 3264-5043
10	Estrada do Moura - Canelinha-SC	Túlio - (48) 3264-5043
11	Avenida Prefeito Silvetre Nunes Junior - Canelinha-SC	Michel - (48) 9685-2722
12	Estrada Arataka - São João Batista - SC	Neto Machado - 48 9968775
13	Estrada Arataka - São João Batista-SC	Alfa Negócios Imobiliários (48) 3265-0958 e (48) 99827-9160
14	Estrada Moura - Canelinha-SC	Haga Imóveis (47) 99725-1192

Amostra

Nº Am.	Valor R\$	Área Privativa m2	Distância a Rodovia	Topografia
1	69.900,00	1.000,00	Abaixo de 1km	☒ Plano
2	160.000,00	5.000,00	Entre 1km e 5km	☒ Plano
3	49.990,00	300,00	Acima de 5km	☒ Plano
4	75.000,00	825,00	Abaixo de 1km	☒ Plano
5	89.900,00	3.960,00	Entre 1km e 5km	☒ Plano
6	110.000,00	5.337,98	Abaixo de 1km	☐ Acidentado
7	90.000,00	4.000,00	Acima de 5km	☐ Acidentado
8	79.000,00	1.598,00	Entre 1km e 5km	☒ Plano
9	35.000,00	1.000,00	Acima de 5km	☐ Acidentado
10	83.000,00	1.600,00	Acima de 5km	☒ Plano
11	85.000,00	864,00	Abaixo de 1km	☐ Acidentado
12	169.900,00	4.000,00	Entre 1km e 5km	☒ Plano
14	69.000,00	1.250,00	Acima de 5km	☐ Acidentado
14	90.000,00	3.000,00	Acima de 5km	☒ Plano

Modelo Adotado

Modelo Adotado	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
	0,8448	0,6278	8,3101	3 em 3	0	Sim

Modelo Adotado	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
	Não há	50.971,27	40.416,99	64.281,64

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



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



MODELO ADOTADO

$$\ln(\text{Valor R\$}) = b_0 + b_1 \ln(\text{Área Privativa m}^2) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância a Rodovia}] + b_3 [\text{Topografia}]$$

Observações :

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
- (b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%
- (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor R\$

Variáveis Independentes :

- Área Privativa m²
- Distância a Rodovia

Classificação :

Acima de 5km = 1; Entre 1km e 5km = 2; Abaixo de 1km = 3;

- Topografia

Opções : Plano|Acidentado

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 14
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 10
Desvio padrão da regressão : 0,246

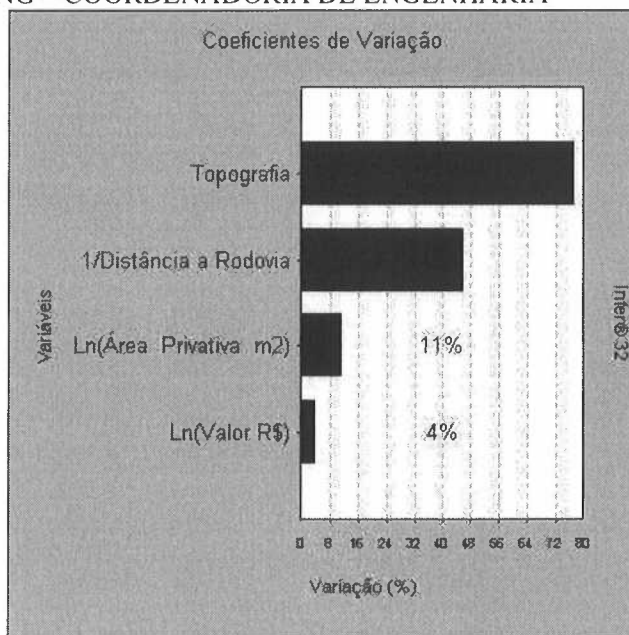
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor R\$)	11,329	0,404	3,57%
Ln(Área Privativa m ²)	7,489	0,859	11,47%
1/Distância a Rodovia	0,666	0,306	45,99%
Topografia	1	0,497	77,35%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 12.

Distribuição das Variáveis



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



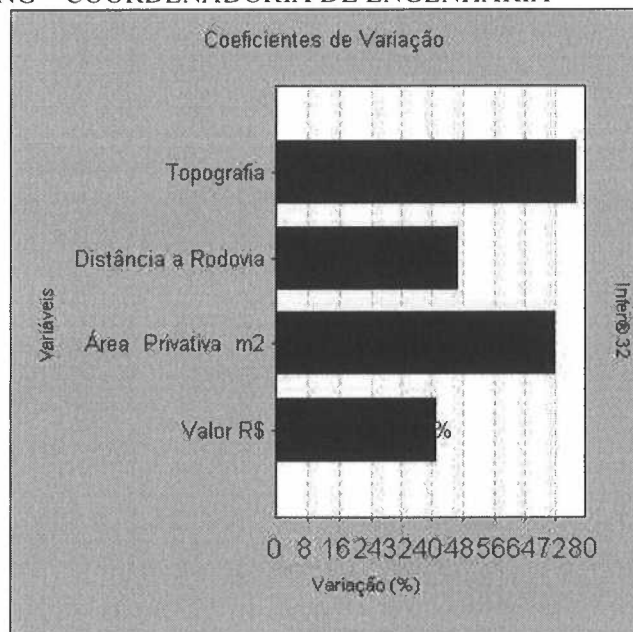
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor R\$	89692,14	3,676x10 ⁴	35000,00	169900,00	134900,00	40,992
Área Privativa m2	2409,64	1733,818	300,00	5337,98	5037,98	71,953
Distância a Rodovia	1,857	0,864	1,000	3,000	2,000	46,546
Topografia	0,642	0,497	0,000	1,000	1,000	77,349

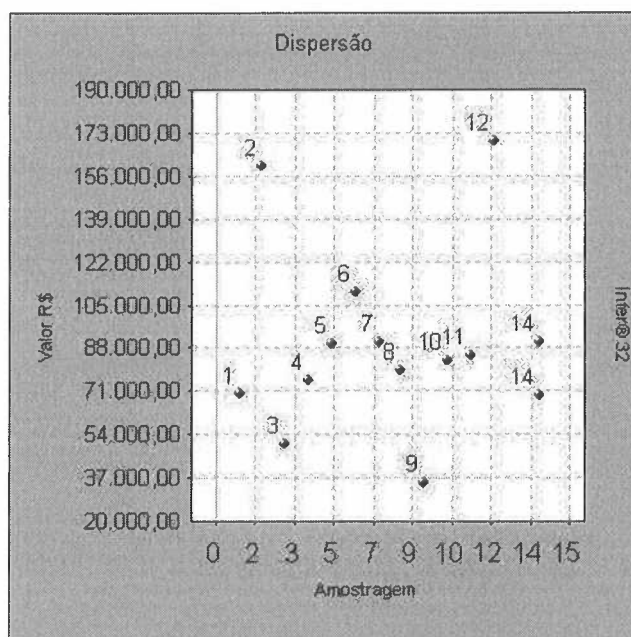
Distribuição das Variáveis não Transformadas



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



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



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

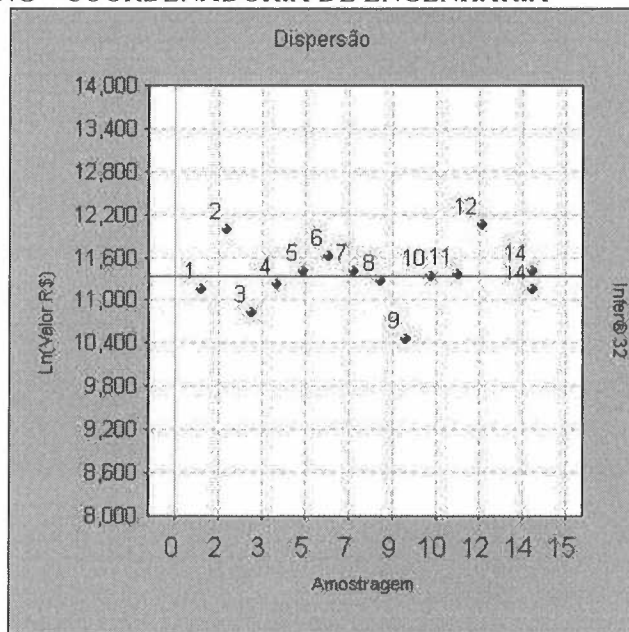
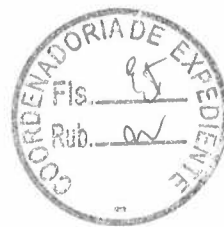


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor R\$.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	69.900,00	83.046,42	13.146,42	18,8075 %
2	160.000,00	133.639,80	26.360,20	-16,4751 %
3	49.990,00	43.598,56	-6.391,44	-12,7854 %
4	75.000,00	77.888,05	2.888,05	3,8507 %
5	89.900,00	123.644,80	33.744,80	37,5359 %
6	110.000,00	119.270,13	9.270,13	8,4274 %
7	90.000,00	84.959,15	-5.040,85	-5,6009 %
8	79.000,00	91.368,49	12.368,49	15,6563 %
9	35.000,00	53.519,68	18.519,68	52,9134 %
10	83.000,00	76.175,83	-6.824,17	-8,2219 %
11	85.000,00	64.997,62	20.002,38	-23,5322 %
12	169.900,00	124.059,74	45.840,26	-26,9807 %
14	69.000,00	57.652,54	11.347,46	-16,4456 %
14	90.000,00	93.933,86	3.933,86	4,3710 %

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

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

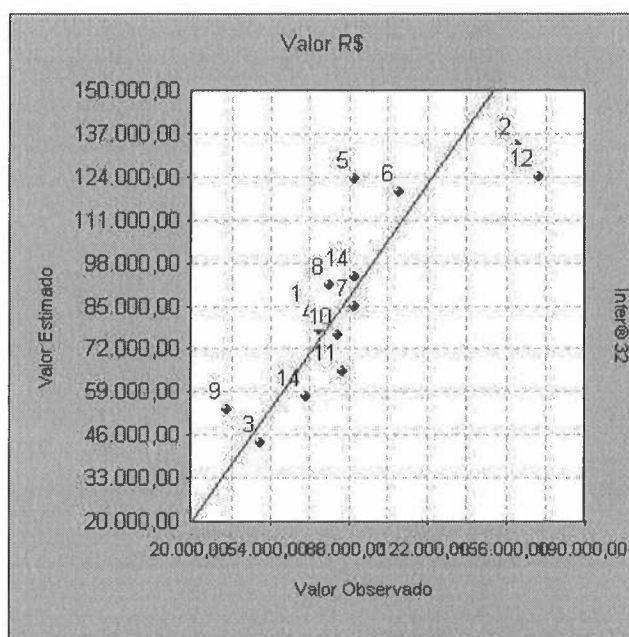
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor R\$}]) = 8,9497 + 0,3334 \times \ln([\text{Área Privativa m}^2]) - 0,3645 / [\text{Distância a Rodovia}] + 0,19632 \times [\text{Topografia}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor R\$}] = \text{Exp}(8,9497 + 0,3334 \times \ln([\text{Área Privativa m}^2]) - 0,3645 / [\text{Distância a Rodovia}] + 0,19632 \times [\text{Topografia}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Privativa m2	b1 = 0,333	8,102x10 ⁻²	0,222	0,444
Distância a Rodovia	b2 = -0,364	0,230	-0,680	-4,884x10 ⁻²
Topografia	b3 = 0,196	0,139	4,439x10 ⁻³	0,388

Correlação do Modelo

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



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



Coeficiente de correlação (r) : 0,8448
Valor t calculado : 4,993
Valor t tabelado (t crítico) : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) : 0,7137
Coeficiente r^2 ajustado : 0,6278

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor R\$	Área Privativa m2	Distância a Rodovia	Topografi a
Valor R\$	158,614	1799,162	1191,388	105,033	102,643
Área Privativa m2	104,859	1191,388	794,989	69,312	67,182
Distância a Rodovia	9,333	105,033	69,312	7,444	5,666
Topografia	9,000	102,643	67,182	5,666	9,000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,514	3	0,504	8,310
Residual	0,607	10	$6,075 \times 10^{-2}$	
Total	2,122	13	0,163	

F Calculado : 8,310
F Tabelado : 3,708 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,5%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor R\$	Área Privativa m2	Distância a Rodovia	Topografi a
Valor R\$	1,0000	0,7468	-0,4403	0,2592
Área Privativa m2	0,7468	1,0000	-0,1735	-0,0409
Distância a Rodovia	-0,4403	-0,1735	1,0000	-0,1682
Topografia	0,2592	-0,0409	-0,1682	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor R\$	Área Privativa	Distância a	Topografia
--	-----------	----------------	-------------	------------

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



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

		m2	Rodovia	
Valor R\$	∞	3,552	-1,551	0,849
Área Privativa m2	3,552	∞	-0,557	-0,1294
Distância a Rodovia	-1,551	-0,557	∞	-0,540
Topografia	0,849	-0,1294	-0,540	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0931

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Privativa m2	b1	4,189	0,19%	Sim
Distância a Rodovia	b2	-1,635	13%	Sim
Topografia	b3	1,428	18%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,5415

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Privativa m2	b1	4,114	0,10%
Distância a Rodovia	b2	-1,585	7,2%
Topografia	b3	1,404	9,5%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor R\$]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	11,154	11,327	-0,172	-0,699	-0,801	$2,969 \times 10^{-2}$
2	11,982	11,802	0,180	0,730	0,832	$3,240 \times 10^{-2}$
3	10,819	10,682	0,136	0,554	0,778	$1,871 \times 10^{-2}$
4	11,225	11,263	$-3,778 \times 10^{-2}$	-0,153	-0,179	$1,427 \times 10^{-3}$

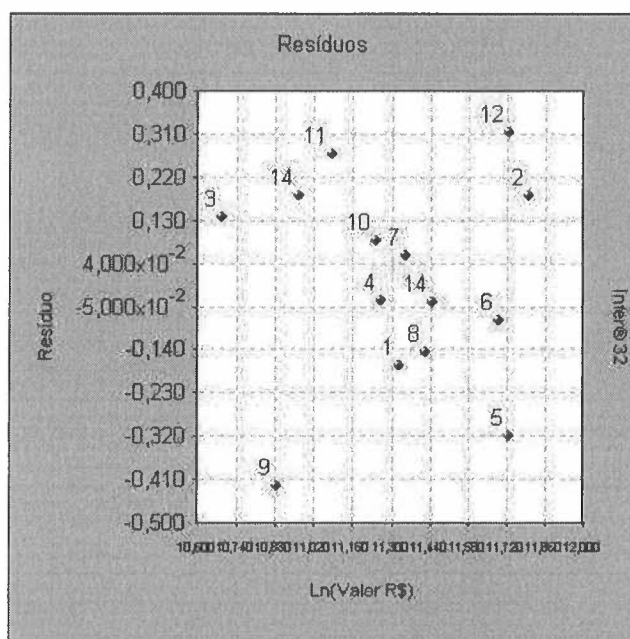
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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

5	11,406	11,725	-0,318	-1,293	-1,433	0,101
6	11,608	11,689	$-8,091 \times 10^{-2}$	-0,328	-0,427	$6,546 \times 10^{-3}$
7	11,407	11,349	$5,763 \times 10^{-2}$	0,233	0,289	$3,322 \times 10^{-3}$
8	11,277	11,422	-0,145	-0,590	-0,631	$2,115 \times 10^{-2}$
9	10,463	10,887	-0,424	-1,723	-2,038	0,180
10	11,326	11,240	$8,579 \times 10^{-2}$	0,348	0,396	$7,361 \times 10^{-3}$
11	11,350	11,082	0,268	1,088	1,453	$7,198 \times 10^{-2}$
12	12,042	11,728	0,314	1,275	1,415	$9,887 \times 10^{-2}$
14	11,141	10,962	0,179	0,728	0,851	$3,228 \times 10^{-2}$
14	11,407	11,450	$-4,278 \times 10^{-2}$	-0,173	-0,205	$1,830 \times 10^{-3}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



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

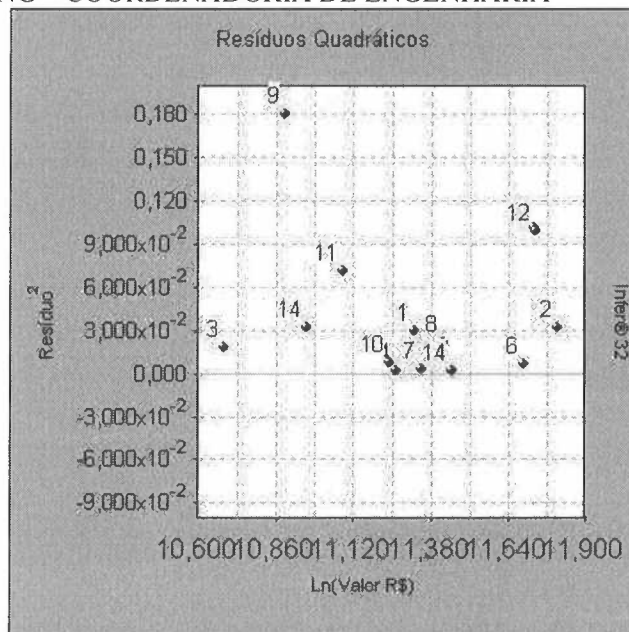


Tabela de Resíduos Deletados

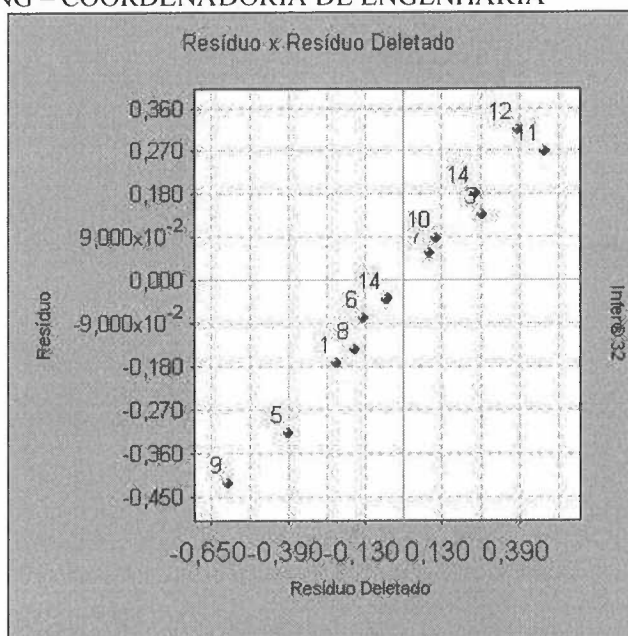
Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor R\$]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,226	6,316x10 ⁻²	-0,685	-0,786
2	0,233	6,282x10 ⁻²	0,718	0,818
3	0,269	6,341x10 ⁻²	0,543	0,762
4	-5,198x10 ⁻²	6,728x10 ⁻²	-0,145	-0,170
5	-0,391	5,363x10 ⁻²	-1,376	-1,525
6	-0,137	6,627x10 ⁻²	-0,314	-0,409
7	8,825x10 ⁻²	6,694x10 ⁻²	0,222	0,275
8	-0,166	6,481x10 ⁻²	-0,571	-0,611
9	-0,594	3,944x10 ⁻²	-2,138	-2,530
10	0,111	6,644x10 ⁻²	0,332	0,378
11	0,478	5,325x10 ⁻²	1,162	1,552
12	0,387	5,397x10 ⁻²	1,353	1,501
14	0,245	6,260x10 ⁻²	0,718	0,838
14	-5,982x10 ⁻²	6,722x10 ⁻²	-0,165	-0,195

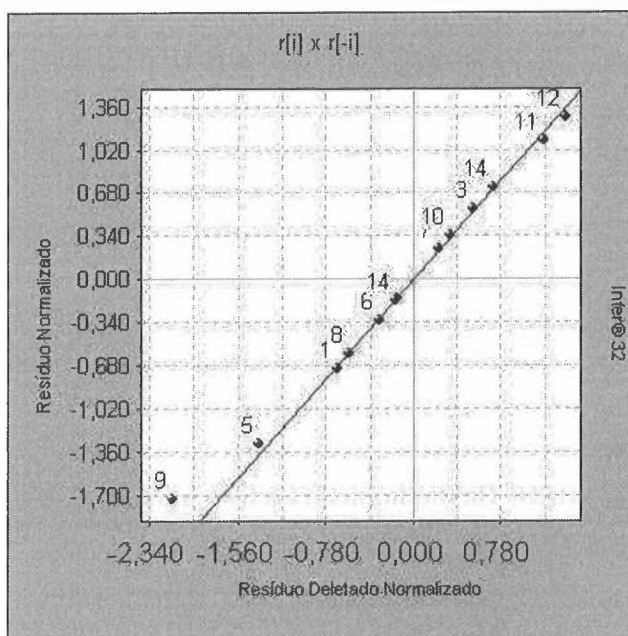
Resíduo x Resíduo Deletado



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



Resíduos Deletados Normalizados



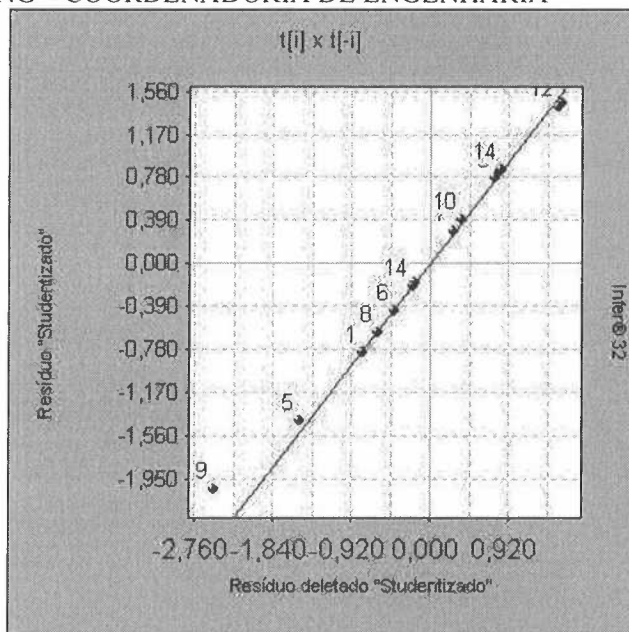
As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados

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



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



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 14
Graus de liberdade : 13
Valor médio : $-2,478 \times 10^{-19}$
Variância : $4,339 \times 10^{-2}$
Desvio padrão : 0,208
Desvio médio : 0,174
Variância (não tendenciosa) : $6,075 \times 10^{-2}$
Desvio padrão (não tend.) : 0,246
Valor mínimo : -0,424
Valor máximo : 0,314
Amplitude : 0,739
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 0,184

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,478 \times 10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem : $4,339 \times 10^{-2}$
Momento central de 3ª ordem : $-3,743 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $-2,674 \times 10^{-4}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,414	0	0
Curtose	-3,141	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

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

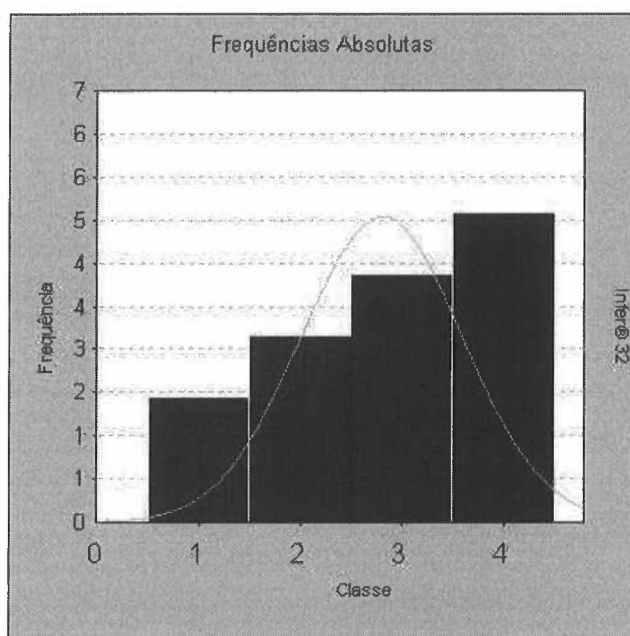


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Intervalos de Classes



Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,424	-0,239	2	14,29	-0,371
2	-0,239	$-5,512 \times 10^{-2}$	3	21,43	-0,132
3	$-5,512 \times 10^{-2}$	0,129	4	28,57	$1,571 \times 10^{-2}$
4	0,129	0,314	5	35,71	0,215

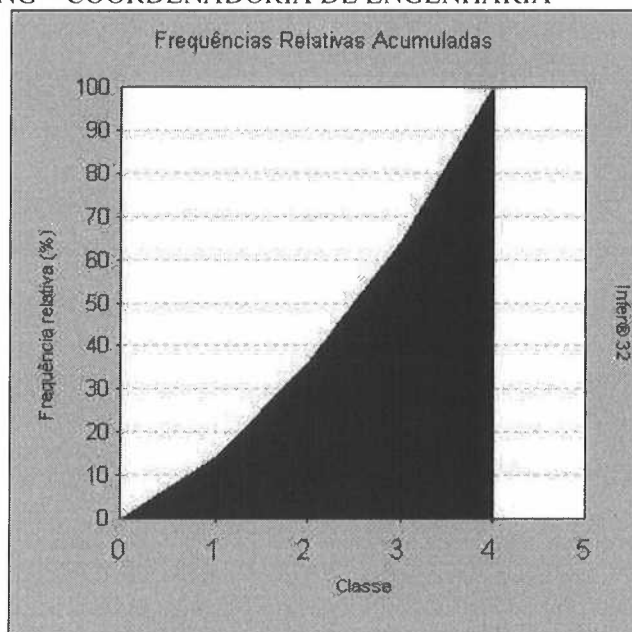
Histograma



Ogiva de Frequências



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



Amostragens eliminadas

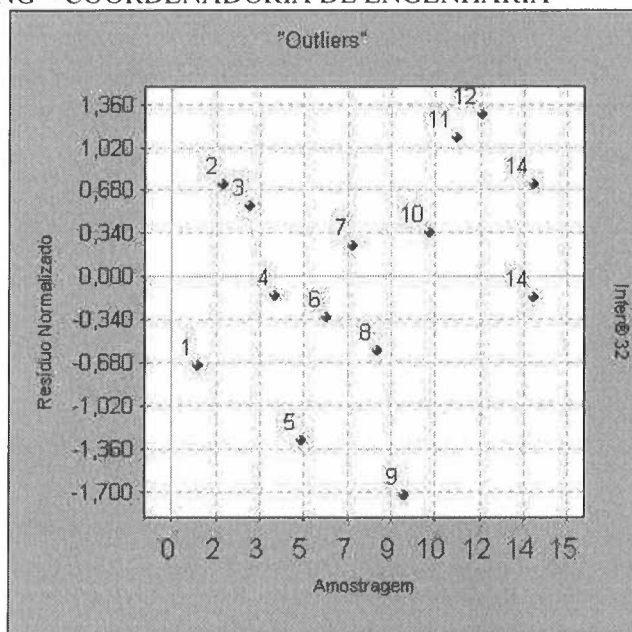
Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
 Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

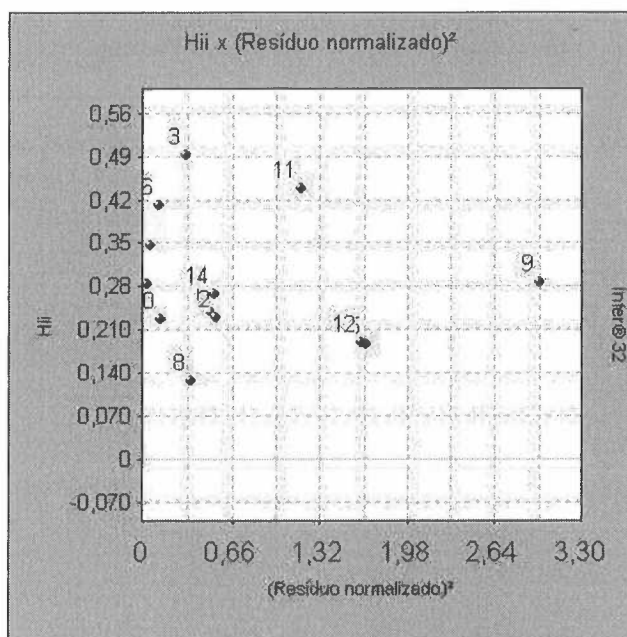
Gráfico de Indicação de Outliers



Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hij(**)	Aceito
1	$5,066 \times 10^{-2}$	0,239	Sim
2	$5,176 \times 10^{-2}$	0,230	Sim
3	0,147	0,492	Sim
4	$3,038 \times 10^{-3}$	0,273	Sim
5	0,117	0,186	Sim
6	$3,187 \times 10^{-2}$	0,410	Sim
7	$1,111 \times 10^{-2}$	0,346	Sim
8	$1,463 \times 10^{-2}$	0,127	Sim
9	0,415	0,285	Sim
10	$1,157 \times 10^{-2}$	0,227	Sim
11	0,412	0,438	Sim
12	0,115	0,187	Sim
14	$6,622 \times 10^{-2}$	0,267	Sim
14	$4,194 \times 10^{-3}$	0,284	Sim



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



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	71,43 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,86 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
9	-0,424	0,0424	0,0714	$4,244 \times 10^{-2}$	$2,898 \times 10^{-2}$
5	-0,318	0,0980	0,1429	$2,657 \times 10^{-2}$	$4,485 \times 10^{-2}$
1	-0,172	0,2422	0,2143	$9,936 \times 10^{-2}$	$2,794 \times 10^{-2}$
8	-0,145	0,278	0,2857	$6,327 \times 10^{-2}$	$8,153 \times 10^{-3}$
6	$-8,091 \times 10^{-2}$	0,371	0,3571	$8,564 \times 10^{-2}$	$1,421 \times 10^{-2}$
14	$-4,278 \times 10^{-2}$	0,431	0,4286	$7,396 \times 10^{-2}$	$2,532 \times 10^{-3}$
4	$-3,778 \times 10^{-2}$	0,439	0,5000	$1,051 \times 10^{-2}$	$6,091 \times 10^{-2}$
7	$5,763 \times 10^{-2}$	0,592	0,5714	$9,244 \times 10^{-2}$	$2,101 \times 10^{-2}$
10	$8,579 \times 10^{-2}$	0,636	0,6429	$6,467 \times 10^{-2}$	$6,748 \times 10^{-3}$
3	0,136	0,711	0,7143	$6,769 \times 10^{-2}$	$3,735 \times 10^{-3}$
14	0,179	0,767	0,7857	$5,269 \times 10^{-2}$	$1,873 \times 10^{-2}$
2	0,180	0,767	0,8571	$1,829 \times 10^{-2}$	$8,972 \times 10^{-2}$



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



11	0,268	0,862	0,9286	$4,668 \times 10^{-3}$	$6,675 \times 10^{-2}$
12	0,314	0,899	1,0000	$2,960 \times 10^{-2}$	0,101

Maior diferença obtida : 0,101

Valor crítico : 0,3140 (para o nível de significância de 10 %)

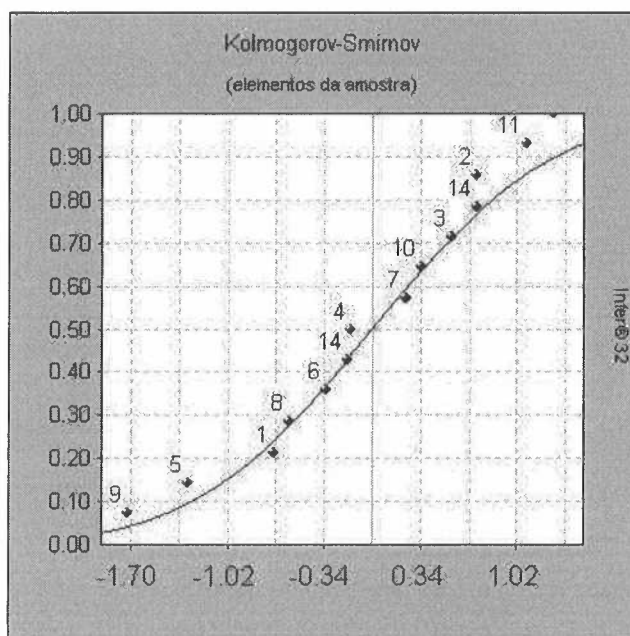
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 7
Número de elementos negativos : 7
Número de sequências : 7
Média da distribuição de sinais : 7
Desvio padrão : 1,871

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -0,2782

Limite superior : -0,8345

Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

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



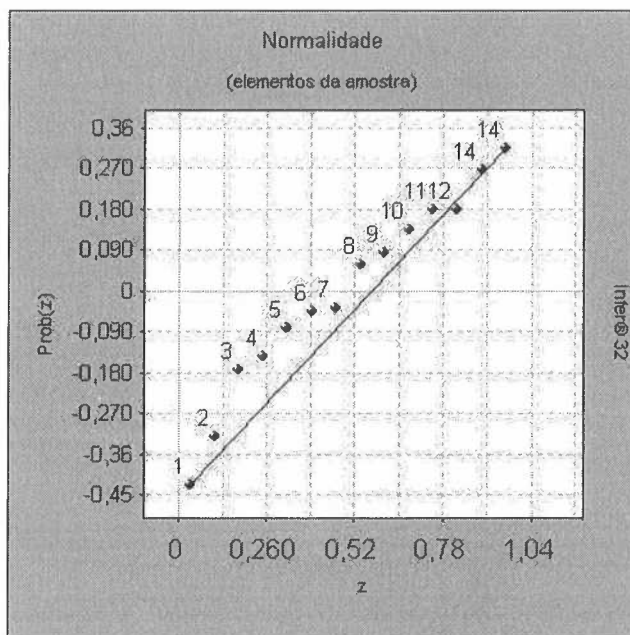
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,3070
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,75 4-DU = 2,25

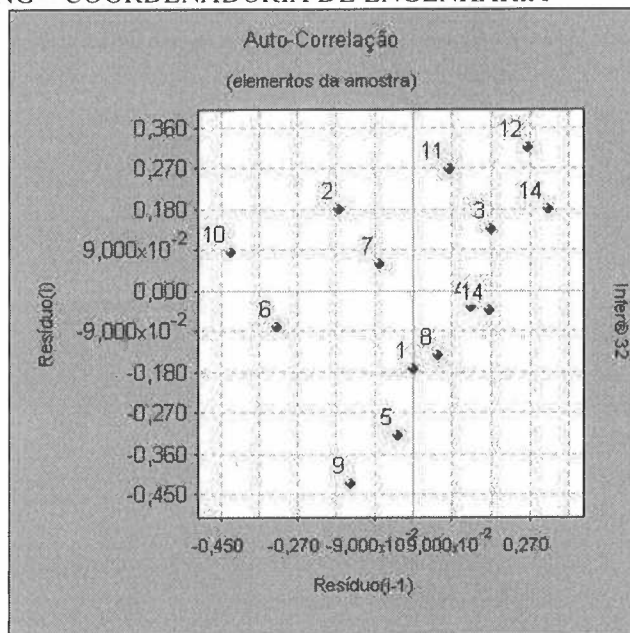
Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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

Gráfico de Auto-Correlação



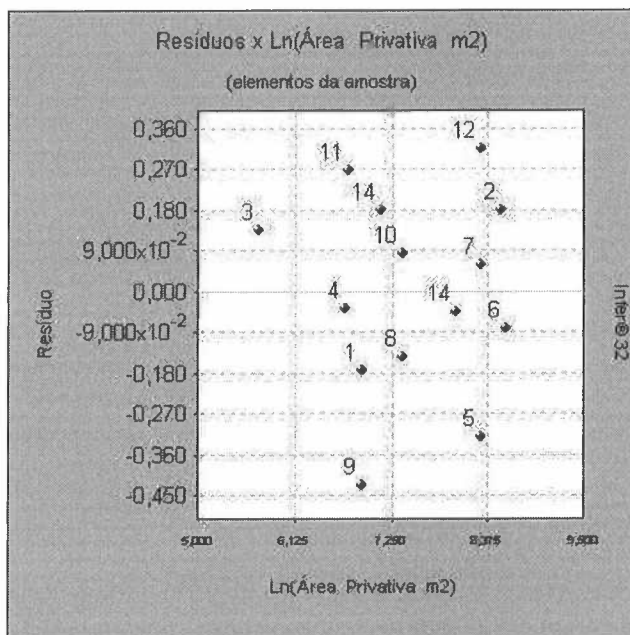
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA



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

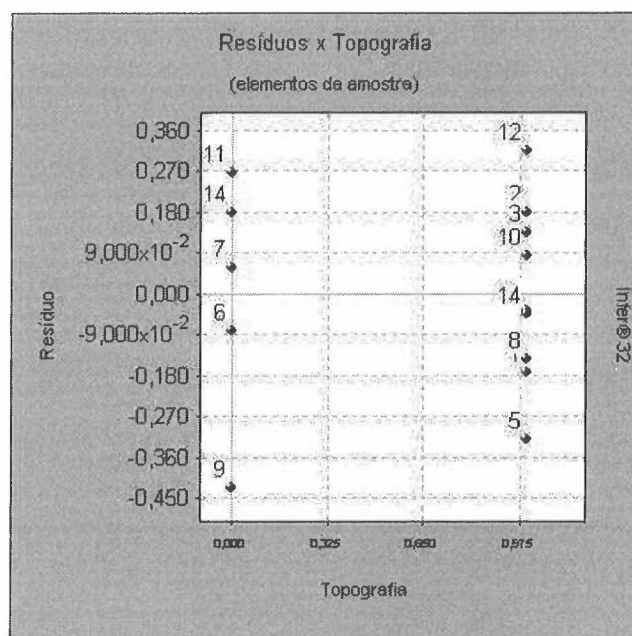
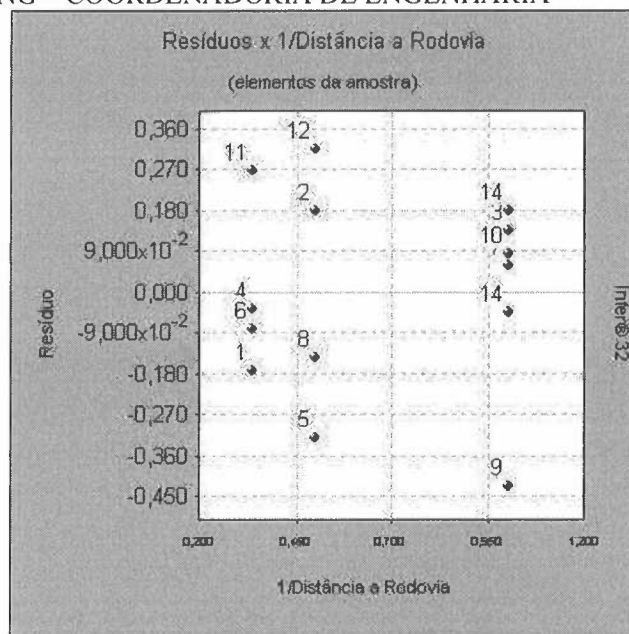
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Privativa m2	300,00	5.337,98	500,00
Distância a Rodovia	Acima de 5km	Abaixo de 1km	Entre 1km e 5km

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



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



Topografia	Acidentado	Plano	Acidentado
------------	------------	-------	------------

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Privativa m2 = 500,00
- Distância a Rodovia = Entre 1km e 5km
- Topografia = Acidentado

Estima-se Valor R\$ = 50.971,27

O modelo utilizado foi :

[Valor R\$] = $\text{Exp}(8,9497 + 0,3334 \times \text{Ln}(\text{Área Privativa m2})) - 0,3645 / [\text{Distância a Rodovia}] + 0,19632 \times [\text{Topografia}]$

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

Mínimo : 40.416,99
Máximo : 64.281,64

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite
Área Privativa m2	300,00	5.337,98	500,00	Dentro do intervalo
Distância a Rodovia	Acima de 5km	Abaixo de 1km	Entre 1km e 5km	Dentro do intervalo
Topografia	Acidentado	Plano	Acidentado	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Privativa m2	Aprovada
Distância a Rodovia	Aprovada
Topografia	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no	Valor estimado no	Valor estimado no	Maior variação
----------	-------------------	-------------------	-------------------	----------------

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



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



	limite inferior	limite superior	ponto de avaliação	
Área Privativa m2	42.990,47	112.239,29	50.971,27	Dentro do intervalo
Distância a Rodovia	42.478,10	54.164,19	50.971,27	Dentro do intervalo
Topografia	50.971,27	62.027,72	50.971,27	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Privativa m2	Aprovada
Distância a Rodovia	Aprovada
Topografia	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Privativa m2	44.233,02	58.736,00	14.502,99	28,17
Distância a Rodovia	48.358,68	53.725,01	5.366,33	10,51
Topografia	45.056,22	57.662,87	12.606,65	24,55
E(Valor R\$)	33.821,88	76.816,26	42.994,38	77,72
Valor Estimado	40.416,99	64.281,64	23.864,65	45,59

Amplitude do intervalo de confiança : até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

O Valor Estimado possui uma amplitude no intervalo de confiança inferior a a 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Privativa m2	33,982	0,3334%
Distância a Rodovia	4645,353	0,1823%
Topografia	1,000x10 ⁴	0,0000%

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

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

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

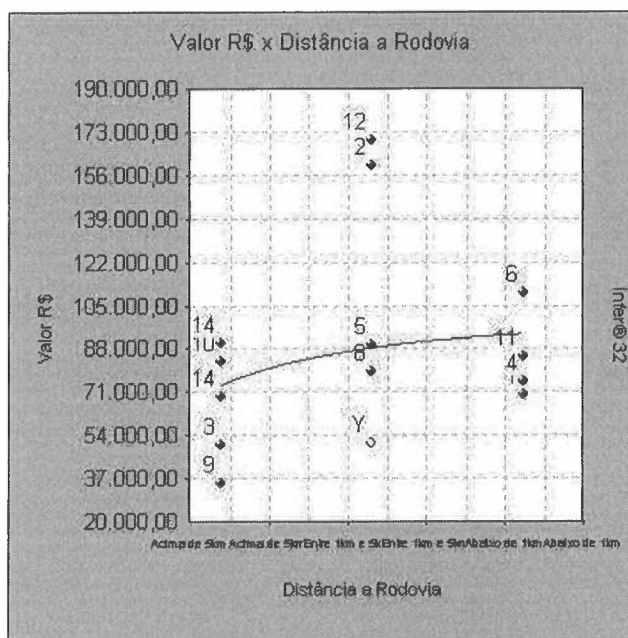
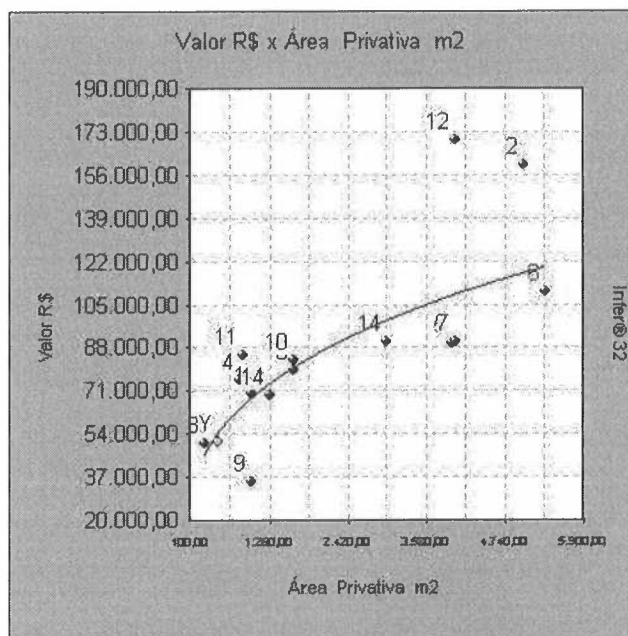


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA

Gráficos da Regressão (2D)

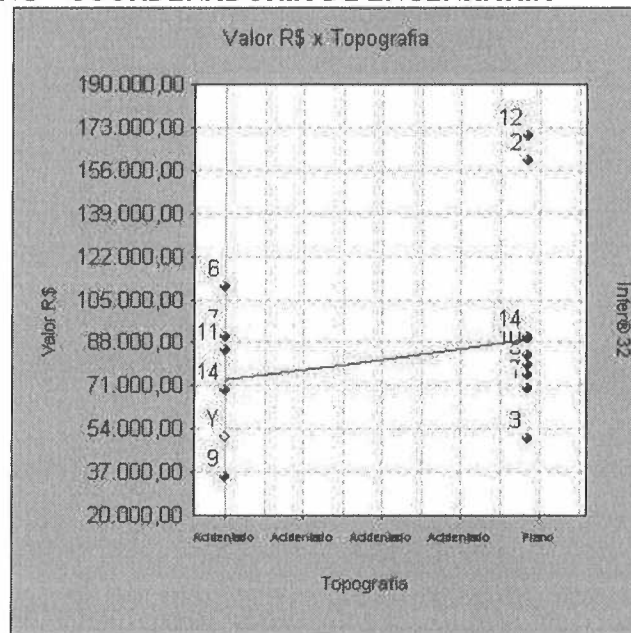
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Privativa m2 = 1790,010
- Distância a Rodovia = 1,500
- Topografia = 0,642





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





ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA
Waldir Feliciano Goedert - Oficial
Rua Padre Januário, 11, Centro, CEP: 88240-000, Fone/Fax: 48.3265.1291



Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 1333, conforme imagem abaixo:

Waldir Feliciano Goedert - Oficial do Reg. de Imóveis - São João Batista

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Fls.: 0501
Ano: 1977

Livro nº. 2 —

Matrícula Nº. 1333

Data: 21 de dezembro de 1977.....

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: o terreno rural, situado no lugar Louro, município de Major Gercino, com a área de " 500 m2" quinhentos metros quadrados; com as medidas e confrontações seguintes: frentes: (norte) mede 20,00 metros que faz com a Estrada Municipal de Louro; fundos: (sul) mede 20,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira; de um lado a Leste: mede 25,00 metros confronta com terras de José Soares e do outro lado ao Oeste: mede 25,00 metros confronta com terras de Gentil Pedro Silveira.

PROPRIETARIOS: Gentil Pedro Silveira e sua mulher Ilma Schmidt Silveira - brasileiros, casados, lavradores, residentes e domiciliados no município de Major Gercino-SJ.

Título Aquisitivo: transcrito neste Ofício de Imóveis no L. 3.B fls. 143 sob o nº 2.576 em data de 29.06.72.
O Oficial

Reg. 1-1333 : Nos termos da escritura pública de doação, lavrada pelo Tabelião digo, Escrivão de Paz de Major Gercino-Januário Paulino Declindo, no L. 22 fls. 78 e 79 em data de 14.12.77, Gentil Pedro Silveira e s/m Ilma Schmidt Silveira já acima qualificados, doaram o imóvel objeto da presente matrícula à **FAZENDA DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - rep. neste ato por Dr. Milton José Machado, pelo avaliação do imóvel em Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros), onde acha-se edificado o **Prédio Escolar**. Condições: as da escritura. Dou fé. São João Batista, 21 de dezembro de 1977. O Oficial

R. 2 - 1.333 - Protocolo nº 43697 - Datado de 14/06/2016.

De conformidade com requerimento 002/20016 da Agência de Desenvolvimento Regional de Brusque/SC, representada neste ato por Ewaldo Ristow Filho, de acordo com os Decretos 4.276 de 28 de abril de 2006 e 2.184 de 12 de maio de 2014, procede-se o registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula, passa a pertencer ao **Estado de Santa Catarina, CNPJ nº 82.951.229/0001-76**, pessoa jurídica de direito pública. Dou fé. São João Batista, 16 de junho de 2016. O Oficial Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos isentos. Selo de fiscalização: EBH52562-IIGYI.



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA
Waldir Feliciano Goedert - Oficial
Rua Padre Januário, 11, Centro, CEP: 88240-000, Fone/Fax: 48.3265.1291



Continuação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula N° 1333.

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista - SC, 05 de Junho de 2020.



- ☐ Waldir Feliciano Goedert - Oficial
- ☐ Jaqueline Maria Goedert de Campos - Substituta
- ☐ Gelvane Francisco Goedert - Escrevente Autorizado
- ☐ Divair Cordeiro - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

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

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS****



Assinaturas do documento



Código para verificação: **45N3JLK2**



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



WALDIR FELICIANO GOEDERT (CPF: 103.XXX.169-XX) em 05/06/2020 às 10:03:21

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 06/06/2019 - 09:57:39 e válido até 05/06/2022 - 09:57:39.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwXzQ1TjNKTEsy> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **45N3JLK2** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

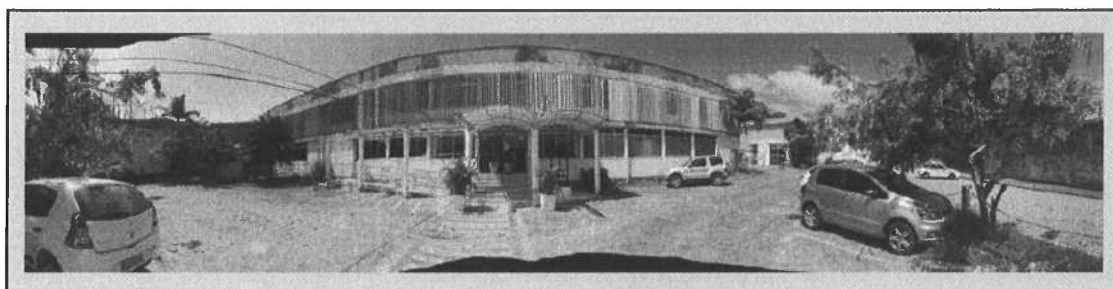
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

***Laudo de Avaliação Antiga DIOESC - Diretoria da
Imprensa Oficial e Editora de Santa Catarina.***



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Objetivo:	Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Endereço:	Rua Duque de Caxias, 261, Saco dos Limões, Florianópolis/SC
Registro de Imóveis:	Matrículas nº 140 e 1220 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
Referência:	Determinação DGPA/SEA
Método utilizado:	Método Evolutivo (Grau de Fundamentação I); Método de Quantificação de Custos (Grau II); Método Involutivo (Grau de fundamentação I); Método Comparativo de Dados de Mercado (Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III)
Norma utilizada:	NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1, 2 e 4.
Data:	Janeiro de 2020.
Especificação:	Grau I de Fundamentação
Valor do Terreno:	R\$ 9.850.000,00
Valor das Edificações:	R\$ 5.350.000,00
Valor Total da Avaliação:	R\$ 15.200.000,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Governo do Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO:

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

A NBR-14.653-4/2002 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 4: Empreendimentos - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.91:

"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 desmonte."

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 BEM AVALIANDO

5.1. Terreno

O terreno possui frente com a rua Duque de Caxias, Saco dos Limões, Município de Florianópolis/SC. A área está registrada em 02(duas) matrículas, uma de nº 140, com área de 310,00 m² e outra nº 1.220, com área de 21.964,08 m², ambas registradas no Cartório do 2º Ofício de Registro de



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Imóveis da Comarca da Capital, totalizando 22.274,08 m². A topografia do terreno na região onde estão presentes as benfeitorias é predominantemente plana e mais acidentada nos fundos do terreno. O solo possui boa capacidade de suporte.

5.2. Benfeitorias

O imóvel objeto da avaliação é constituído por benfeitorias em alvenaria, com área total construída de 6.802,56 m². As benfeitorias, dispostas de maneira contígua no terreno, possuem geometria retangular. São constituídas de edifício comercial, com área de 1.819,67m², galpão industrial, com área de 3.353,24m², edificação de 03(três) pavimentos adjacentes ao galpão com área de 583,53m², estrutura metálica (galpão) com área 386,74m², subestação com área de 40,31m² e anexos com área de 619,07m². É possível observar, em anexo, a croqui de implantação do terreno (anexo IV), como também os croquis das benfeitorias presentes (anexo V).

5.2.1. Estado de Conservação das Benfeitorias

O estado de conservação do imóvel é diferenciado para cada benfeitoria. Segundo a tabela para depreciação de imóveis de Ross-Heidecke é possível classificar as benfeitorias nos seguintes parâmetros:

Tabela 01 – Estado de Conservação.

Código	Classificação
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Reparos Simples
E	Reparos Simples
F	Entre Reparos Simples e Importantes
G	Reparos Importantes
H	Entre Reparos Importantes e Sem valor

Fonte: Manual de avaliação de imóveis do patrimônio da União – maio 2017



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Para o edifício comercial frontal (2 pavimentos) e galpão industrial o estado de conservação considerado na avaliação é "ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES". Já para as demais edificações foi considerado o estado de edificação como REGULAR.

Baseado na vistoria in loco, a idade aparente aproximada do imóvel é de 40 anos para todas as benfeitorias exceto para o edifício dos fundos com 03(três) pavimentos, que foi considerado com idade aparente de 10 anos.

5.3. Caracterização da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido na região central do bairro Saco dos Limões em Florianópolis, em via secundária. O entorno do imóvel possui regiões predominantemente residenciais (zoneamento: Área Residencial Predominante - ARP), apesar de existirem regiões próximas com zoneamento definido como Área Residencial Mista – ARM (caracterizada pela predominância de uso residencial complementada por uso comercial e de serviços) e também de Área Mista central – AMC (caracterizada pela alta densidade e também pelo uso residencial, de serviço e de comércio).

A região é dotada de condições de infraestrutura urbana, tais como: pavimentação, água tratada, rede de esgoto, energia elétrica, tv a cabo, recolhimento de lixo e telefonia.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Mapa 01 - Limites do imóvel avaliando sobre zoneamento (Lei 482/2014).



Fonte: Mapa de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Florianópolis.
(<http://geo.pmf.sc.gov.br/>)

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- a) Matrícula de nº 140 e nº 1220 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital referente ao imóvel objeto do presente laudo;
- b) Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada no período de 13 a 15 de janeiro de 2020;
- c) Levantamento das áreas referentes as benfeitorias do imóvel realizada no período de 15 a 22 de janeiro;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

- d) Levantamento planialtimétrico e georreferenciamento dos terrenos;
- e) Verificação dos aspectos físicos do empreendimento: área total, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, localização e outros;
- f) Verificação dos aspectos ligados a Lei de Zoneamento e os índices fiscais do município de Florianópolis, conforme lei 482/2014;
- g) 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;
- h) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- i) Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários) conforme consta na planilha de elementos amostrais em anexo VI.

7. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

7.1. Conceitos utilizados no Laudo:

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

A NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.5:

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

Ainda em seus itens 3.1.47, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 e 7.3.2 a aludida norma conceitua:

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

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

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

"Método Evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização".

"Método da Quantificação de Custo: identifica o custo do bem ou de uma de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir de quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos".

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

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

II. A área do terreno que consta no registro do imóvel difere da área obtida no levantamento planialtimétrico atual realizado pelos técnicos em agrimensura da Secretaria de Estado da Administração (ver planta de implantação do terreno). No presente laudo de avaliações, foi considerada a área levantada do terreno, conforme informações obtidas do levantamento planialtimétrico;

III. Uma vez que o imóvel não possui as edificações averbadas em matrícula, foi realizado levantamento das dimensões internas das edificações do imóvel, obtendo a área de cada benfeitoria para fins de avaliação;

IV. As verificações referentes a potenciais construtivos na região em estudo puderam ser satisfatoriamente obtidas através do mapa de geoprocessamento, disponível em <http://geo.pmf.sc.gov.br/> (ver planta em anexo) e do Plano Diretor do Município de Florianópolis (Lei 482/2014);

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

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Acerca da situação econômica do mercado é possível verificar que o ramo imobiliário possui boas expectativas de crescimento. Dentre os fatores que colaboram com essa perspectiva pode-se citar: as taxas de juros de crédito caindo, os níveis de emprego subindo, o aumento da confiança, número de interessados a incentivar as vendas e o aumento do valor de financiamento junto aos bancos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Diante disso, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário da cidade de Florianópolis encontra-se com características normais, mas com expectativa a médio prazo de aquecimento. Também significa dizer que a liquidez do imóvel é normal considerando a velocidade de venda dentro da média de mercado.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS:

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliatória prevista no item 8.2.4 da NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 2 – Imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas o “**Método Evolutivo**”.

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Imóveis urbanos) da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas em seu item 7.2.3 conceitua o “Método Evolutivo” como aquele que:

“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

Utilizou-se o Método Evolutivo devido à inexistência de imóveis em quantidade necessária e suficientemente semelhantes ao avaliando para adoção direta do Método Comparativo de Dados de Mercado. Em função dessa carência em imóveis do mesmo tipo do avaliando, foi aplicado no presente laudo o item 7.1.2 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Imóveis urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, in verbis:

“[...] Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado”

Com isso, pelo Método Evolutivo, teremos para o valor do imóvel a seguinte consideração:

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

De maneira sintética pode-se dizer que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. O valor do terreno foi obtido através do Método Involutivo que identifica o valor do bem considerando seu aproveitamento eficiente através de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e do zoneamento no qual está inserido. O valor da benfeitoria foi calculado em função do CUB (Custo Unitário de Construção por metro quadrado para cada tipologia de edificação construída), elaborado pelo SINDUSCON – Grande Florianópolis, e levando em consideração o estado de conservação das edificações presentes, através da utilização de coeficientes de depreciação física. Além disso foi utilizado o fator de comercialização, obtendo a seguinte equação:

Laudo de Avaliação DIOESC, Florianópolis/SC – janeiro 2020 - 8-76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$$VI = (VT + VB).FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

10.1. Estimativa de valor do terreno:

O terreno em questão, conforme zoneamento do município e da lei complementar nº 482/2014 que institui o Plano Diretor de Urbanismo de Florianópolis, possui as seguintes áreas conforme zoneamento da prefeitura:

Zoneamento	Área (m²)
ACI – Área Comunitária Institucional	7.641,51
ARP – 12.5 – Área Residencial Predominante	787,69
APL-E – Área de Preservação com uso limitado de Encosta	10.540,62
APP – Área de Preservação Permanente	2.321,63

O Plano Diretor do município de Florianópolis conceitua em seu Artigo nº 42:

“Área de Preservação Permanente (APP) - os espaços territoriais declarados de proteção pela legislação urbanística anterior, notadamente pela Lei n. 2.193, de 1985 e pela Lei Complementar n. 001, de 1997, conforme zoneamento consolidado nos mapas desta Lei Complementar, recobertos ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme definidas na legislação vigente”.

“Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) - os espaços territoriais que, em virtude de suas características de declividade, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural”.

“Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) - são as áreas onde predominam as declividades entre trinta por cento e quarenta e seis vírgula seis décimos por cento, bem como as áreas situadas acima da cota 100 que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP)”.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

"Área Comunitária Institucional (ACI) - são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem-estar da população".

"Área Residencial Predominante (ARP) - áreas destinadas ao uso preferencial de moradias, onde se admitem pequenos serviços e comércios vicinais.

As áreas inseridas em APP são "non aedificandi", conforme transcrição do artigo 48:

"Art. 48. Todas as Áreas de Preservação Permanente (APP) são non aedificandi, sendo nelas vedada a supressão da floresta e das demais formas de vegetação nativa, parcelamento do solo ou outras intervenções, ressalvados casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental e implantação de parques urbanos, inclusive seus equipamentos, respeitando a legislação específica."

Estabelece ainda a Lei nº 482/2014, em sua seção de uso de solo nos artigos 52 a 56, a conceituação de ACI – Área Comunitária Institucional:

"Art. 52. As Áreas Comunitárias Institucionais são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento dos demais serviços urbanos."

"Art. 53. As Áreas Comunitárias Institucionais serão classificadas e localizadas em planos setoriais elaborados pelo órgão municipal de planejamento urbano e setores afins, aprovados por Lei Complementar."

"Art. 54. Os limites de ocupações das Áreas Comunitárias Institucionais são os definidos pelo zoneamento adjacentes, ou por estudo específico realizado pelo IPUF."

"Art. 55. Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional, pelo menos um terço de sua área será doada ao município para uso público, destinada como Área Comunitária Institucional, definida pelo órgão municipal de planejamento urbano conforme a demanda urbana de maior carência."

"Art. 56. As torres e equipamentos complementares de comunicação e segurança serão regidos por Lei própria que atente para possíveis efeitos dessas instalações sobre a saúde humana. Até a edição de lei própria poderão ser licenciados nos pontos recomendados pelas normas técnicas específicas, respeitados os limites das residências e locais de trabalho, e atendidos os índices de ruídos na vizinhança, e desde que haja anuência do IPUF, sem prejuízo das demais aprovações eventualmente necessárias."



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

O plano diretor admite na tabela de limite de ocupação, a execução de no máximo de 2 (dois) pavimentos, taxa de ocupação máxima de 10% e não parcelamento do solo para as áreas em APL-E. Já a área em zoneamento ARP 12.5, poderá ser destinada ao uso de moradias com até 10 (dez) pavimentos, índice de aproveitamento de 4,4 e taxa de ocupação de 50%, conforme mapa de geoprocessamento disponibilizado pelo ente municipal.

Baseado nas informações acima, para a obtenção do valor do terreno, foi feita as seguintes considerações:

I. Será admitido que a área em ACI será posteriormente alterada para o zoneamento adjacente. Com isso, um terço da área deverá ser doado ao município. Além disso, conforme mapa de geoprocessamento, os zoneamentos adjacentes possíveis seriam ARP 12.5 e ARP 2.5. Considerando um cenário futuro mais otimista, foi estabelecido para esse laudo de avaliações a alteração posterior da área de ACI para o zoneamento ARP 12.5.

II. Foi considerado que a área em APP não possui valor comercial pelo fato de não poder ser edificada;

III. Em um projeto de implantação hipotético do terreno, como por exemplo, um condomínio residencial, a área em APL-E pode ser aproveitada como área de lazer, podendo compor quadra de esporte, salão de festas entre outros. Porém não foi considerada para efeitos de cálculos em função do seu não parcelamento, e por estar grande parte encravada (após a APP), com limitação no seu uso, devido a presença de encosta. Dessa forma, essa área não foi considerada para efeitos de avaliação do terreno bem como sua perspectiva de ocupação.

10.1.1. Uso e Zoneamento do Solo Adjacente:

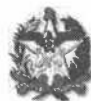
De acordo com o Plano Diretor do Município de Florianópolis, a viabilidade de construção para os terrenos adjacentes ao avaliando, é a seguinte:

ARP – 12.5

Índice de Aproveitamento (I) – 4,4

Taxa de Ocupação – 50%

Número máximo de pavimentos – 10 (nas edificações de 6(seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima é calculada pela fórmula $(40-NP)\%$, onde NP é o número de pavimentos efetivamente utilizados).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.1.2. Metodologia:

Em função da pesquisa de mercado não fornecer subsídios para comparações diretas, pois não existem ofertas no mercado de terrenos com estas dimensões, não foi realizado o método comparativo de dados de mercado. Nesta avaliação foi adotado 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 deve-se verificar o máximo aproveitamento eficiente do imóvel avaliando.
- II. A pesquisa de mercado deve ser realizada com base no produto imobiliário objeto do projeto hipotético.
- III. As receitas de vendas do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados do tratamento da pesquisa de mercado, considerando-se a valorização imobiliária, forma de comercialização e tempo de absorção.
- IV. Devem ser apurados os custos diretos e indiretos para a efetivação do projeto hipotético.
- V. Devem ser previstas as despesas adicionais, tais como: administração do empreendimento, impostos e taxas, publicidade, comercialização...
- VI. A estimação da taxa de lucro do empreendedor deve considerar o risco do empreendimento, o montante investido e o prazo de retorno do capital.
- VII. O valor do bem é obtido pela diferença entre as receitas e o total de custos e despesas.

10.1.3. Cálculo do Valor do Terreno:

10.1.3.1. Área do Terreno Incorporável:

Conforme croqui anexado obtido através do geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Florianópolis, a área inserida em ACI – Área Comunitária Institucional é 7.360,00m² na matrícula nº1220 e 281,51m² na matrícula nº140, totalizando 7.646,51m². Segundo artigos 54 e 55 da Lei 482/2014,



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da ACI, as ocupações são definidas pelo zoneamento adjacente ou por estudo específico elaborado pelo IPUF e, pelo menos um terço de sua área será doada ao município para uso público.

Nesta avaliação foi adotado os índices dos terrenos do entorno, cuja viabilidade é ARP-12.5, conforme estabelecido no item 10.1.1, sendo considerada área para avaliação a ACI reduzida em 1/3, que resulta em área incorporável de 5.094,34m² mais a área existente de ARP-12 de aproximadamente 787,69m² na região próxima à quadra de esportes.

Logo, tem-se como área total incorporável de 5.882,03m² (5.094,34m² + 787,69m²) salientando que a Área de Preservação de Uso Limitado em Encosta (APL-E) não foi considerada em função de não ser possível atualmente seu parcelamento e por ter uma limitação construtiva de até 02 (dois) pavimentos, com taxa de ocupação de 10% e coeficiente de aproveitamento de 0,1; não sendo possível a incorporação. No projeto de implantação hipotético considerado, esse espaço poderá ser destinado, por exemplo, a área de lazer do condomínio.

10.1.3.2. Área Edificável – Projeto hipotético

De acordo com Plano Diretor vigente, para imóveis inseridos em ARP-12.5, conforme elencado no item 10.1.1 do presente instrumento de avaliação, o melhor aproveitamento da área de terreno incorporável de 5.822,03m², resulta em duas torres de 10(dez) pavimentos, com dimensões aproximadas de 40,00 metros por 23,00 metros, cada pavimento, sendo cada torre composta de 02(dois) pavimentos de garagem, 08(oito) pavimentos tipos de oito(oito) unidades, 04(quatro) de três dormitórios (sendo 1 suíte) e 04(quatro) de dois dormitórios (sendo 01 suíte), resultando num total de 128 unidades habitacionais e área total edificável de 16.560,00m². O apartamento de 02(dois) quartos contará com 01(uma) vaga de garagem e o apartamento de 03(três) quartos contará com 02(duas) vagas de garagem.

10.1.3.3. Receita Provável de Vendas (Rp):

Para obtenção da receita provável de venda dos apartamentos, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, realizando uma pesquisa para obtenção do valor do apartamento de 2 quartos e do apartamento de 3 quartos na região. Foi utilizado o programa do Sistema Windows para Regressão Linear Múltipla, denominado software Infer 32 no tratamento estatístico da amostra.

As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado no qual o imóvel está inserido, buscando utilizar elementos amostrais nos quais as variáveis formadoras de valor do imóvel avaliando estivessem contidas nos intervalos de características dos elementos amostrais. Após



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

os tratamentos de homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

a) Padrão: variável independente, qualitativa, que caracteriza conjuntamente o padrão construtivo de cada imóvel, estabelecida segundo os padrões baixo, normal e alto. Elementos com bom acabamento de esquadrias, piso, teto, banheiro e infraestrutura externa (porteiro 24h, piscina, elevador, salão de festas, etc...) foram considerados de alto padrão para a região em análise. Elementos com acabamento baixo, antigo, sem qualquer infraestrutura externa foram considerados como de padrão baixo. O padrão normal foi enquadrado para elementos intermediários entre padrões baixo e alto.

b) Números de Quartos: variável independente, quantitativa, que informa o número de quartos dos elementos amostrais. Foram utilizados elementos com 02(dois) e 03(três) quartos;

c) Localização: variável independente, dicotômica, que define a proximidade ou não do polo de maior influência no preço dos imóveis da região. Segundo estudo das redondezas e a variação do preço dos elementos amostrais, o polo de maior influência na localização é a proximidade com a região da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC. Os elementos amostrais cuja distância fica em torno de no máximo 1,0 quilômetro da UFSC foram considerados próximos ao polo valorizante e os demais foram considerados distantes do polo influenciador.

Outras variáveis foram testadas no modelo, como Garagem (nº de garagens do apartamento), Elevador (presença de elevador), Área (área do apartamento), Suíte (número de suítes), porém apresentaram significância elevada, acima de 30%, não apresentando influência no valor final do modelo.

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653-2011, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme anexo II. Segue abaixo a equação de regressão:

$$\text{Valor Total} = 1/(2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}])$$

A partir do resultado dessa análise, foi possível obter os seguintes valores para os apartamentos de 02(dois) e 03(três) dormitórios:

I. Apartamento de dois dormitórios, com uma suíte e uma vaga de garagem no bairro Saco dos Limões, R\$ 473.000,00;

II. Apartamento de três dormitórios, com uma suíte e duas vagas de garagem no bairro Saco dos Limões, R\$ 555.000,00;

Os valores acima considerados para o custo dos apartamentos referem-se ao valor máximo obtido pela regressão linear múltipla por tratar-se de terreno com características particulares na região, como topografia, pedologia e zoneamento com excelente viabilidade construtiva (ARP12.5).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Além disso, o bairro Saco dos Limões, nas partes baixas próximas ao mar, sofre limitação da Secretaria de Patrimônio da União por serem áreas de marinha, fato que limita as incorporações.

Cabe ressaltar que, a NBR 14653-2011, item A.10.1.2, afirma que qualquer um dos valores obtidos tem a mesma probabilidade de ocorrência (intervalo de predição ou do intervalo de confiança igual a 80% para a estimativa de tendência central), podendo ser aceito como valor de mercado.

Considerando que o projeto hipotético prevê a edificação de 128 unidades, sendo 64 de 02 (dois) dormitórios e 64 de 03(três) dormitórios, a receita total de vendas do empreendimento pode ser assim calculada:

$$Rp = (64 \times R\$473.000,00) + (64 \times R\$550.000,00)$$

$$Rp = R\$ 65.792.000,00$$

10.1.3.4. Custo da Construção (Cc):

É obtido através da multiplicação da área edificada pelo CUB médio residencial, do SINDUSCON da Grande Florianópolis de R\$ 1.933,84/m², referente ao mês de janeiro de 2020, resultou nos valores abaixo relacionados:

$$Cc = \text{Aedificada} \times \text{CUB jan/2020} = 16.560,00\text{m}^2 \times R\$1.933,84/\text{m}^2$$

$$Cc = R\$32.024.390,40$$

10.1.3.5. Despesa Financeira (Df):

Refere-se ao valor que o investidor está deixando de receber se estivesse aplicando seu capital em outro tipo de investimento diferente do analisado. Essa taxa é formada a partir de 3 (três) componentes básicos: o custo de oportunidade, sendo o valor de outras oportunidades de investimento não escolhidas; o risco do negócio; e a liquidez do investimento.

Segundo o livro "Avaliação de Imóveis – Método Involutivo Vertical", dos autores Mônica D'Amato e Nelson Roberto Pereira Alonso, 2019, a taxa mínima de atratividade é considerada pessoal e intransferível, pois a propensão ao risco varia de pessoa para pessoa, ou ainda a TMA pode variar durante o tempo. Contudo, a taxa mínima de atratividade pode ser definida pela prática usual do mercado de incorporação imobiliária como sendo:

$$TMA = ((1 + 2 \times \text{CDI}\%) / (1 + \text{IPCA}\%)) - 1$$

onde:



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

TMA: Taxa mínima de atratividade, que representa o mínimo que um investidor se propõe a ganhar quando faz um investimento, ou o máximo que uma pessoa se propõe a pagar quando faz um financiamento.

CDI: Certificado de depósito interbancário;

IPCA: Índice de preços ao consumidor, considerado o índice oficial de inflação do país. Utilizando os valores de CDI e IPCA do último ano (2019), foi obtido um valor para essa taxa igual a 1,43.

Assim, para um período provável de construção de 30 meses e considerando o capital investido por um tempo igual à metade do período de construção, teremos:

$$Df = (1,43\% \times 30 \times Cc)/2$$

$$Df = (1,43\% \times 30 \times R\$ 32.024.390,40)/2$$

$$Df = R\$ 6.869.231,74$$

10.1.3.6. Despesas com Corretagem e Publicidade (Dp):

Considerando a prática do mercado da Grande Florianópolis para empreendimentos de porte semelhante, este item foi estimado em 5,0%(cinco) da receita provável de vendas (Rp):

$$Dp = 5\% \times Rp$$

$$Dp = 0,05 \times R\$ 65.792.000,00$$

$$Dp = R\$ 3.289.600,00$$

10.1.3.7. Despesas de Incorporação, Projetos e Urbanização (Di):

Estimados em 6,0% do custo de construção (Cc):

$$Di = 6\% \times Cc$$

$$Di = 0,06 \times R\$ 32.024.390,40$$

$$Di = R\$ 1.921.463,42$$

10.1.3.8. Remuneração do Incorporador (Ri):

Segundo D'AMATO e ALONSO (2019), existem os seguintes perfis de investidores:

- a) Conservador: Averso a riscos, prioriza segurança em seus investimentos;



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

b) Moderado: Busca segurança em seus investimentos, mas aceita correr algum risco para obter maior rendimento;

c) Arrojado: Aceita maior risco em busca de ganhos adicionais no médio e longo prazo;

d) Agressivo: Conhece o mercado, portanto aceita um risco maior e oscilações no curto prazo em busca de maiores ganhos.

O perfil típico de incorporador imobiliário é aquele que corre grandes riscos (perfil agressivo). Segundo os autores, a taxa de remuneração que pode ser estimada para esse perfil gira em torno de 18%, após a dedução do imposto de renda:

$$Di = 18\% \times Rp$$

$$Di = 0,18 \times R\$ 65.792.000,00$$

$$Di = R\$ 11.842.560,00$$

10.1.3.9. Valor Residual da Variável Terreno (VT):

No presente caso hipotético, face às considerações adotadas descritas, o valor da variável terreno, será obtido pelo seguinte modelo matemático:

$$VT = Rp - Cc - Df - Dp - Di - Ri, \text{ onde:}$$

VT – Valor do terreno

Rp – Receita provável de vendas

Cc – Custo da construção

Df – Despesas financeiras

Dp – Despesa com publicidade e comercialização

Di – Despesas de incorporação, projeto arquitetônico e urbanização

Ri – Remuneração do Incorporador

Assim temos:

$$VT = R\$65.792.000,00 - R\$32.024.390,40 - R\$6.869.231,74 - R\$3.289.600,00 - R\$1.921.463,42 -$$

$$R\$11.842.560,00$$

$$VT = R\$ 9.844.754,44$$

$$VT \text{ adotado} = R\$ 9.850.000,00$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.2 Cálculo do Valor das Edificações:

Os custos para a construção das edificações serão calculados em função do CUB - Custo Unitário de Construção por metro quadrado para a tipologia da edificação a ser construída e compatível com o da região do imóvel avaliando. Foi levado em conta ainda, o estado de conservação e obsolescência da edificação, efetuando-se o cálculo da depreciação física.

Foi adotado o CUB médio (comercial e galpão industrial) publicado pelo SINDUSCON/SC-Grande Florianópolis, com mês de referência de janeiro de 2020.

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Para o estudo em questão utilizamos o método de Ross-Heidecke para o cálculo da depreciação física, por entendermos ser o método mais adequado para o cenário e também um dos mais difundidos e consagrados no meio técnico. Para isso, será levado em consideração o estado de conservação das edificações, sendo considerado como:

a) Edifício frontal (02 pavimentos) e galpão foram considerados ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.

b) Demais edificações foram consideradas como REGULAR.

Benfeitorias	Idade Aparente - I _a (anos)	Estado de Conservação - ref	Vida Útil - I _v (anos)	Idade em % da vida Referencial	Tabela de Ross-Heidecke (DEPRECIACÃO %) *
Edifício Frontal (2 pavimentos)	40	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples - D	60	66,7	60,27%
Galpão Industrial	40	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples - D	60	66,7	60,27%
Edifício Fundos (3 pavimentos)	10	Regular - C	60	16,7	12,06%
Subestação e demais edificações anexas	40	Regular - C	60	66,7	57,86%

*Valores extraídos da tabela de Ross-Heidecke através de interpolação.

Considerando a idade aparente de 10 e 40 anos, e considerada para esta avaliação uma vida útil de 60 anos, obteve-se depreciações distintas para as benfeitorias, conforme Tabela de Ross-Heidecke anexada, sendo aplicado o modelo a seguir:

Edificações

Coeficiente de Valor Pleno (Kp):

Composição	Fator
Elevadores	0,00
Instalações Especiais	0,00
Fundações Diretas	0,00
Fundações Especiais	0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

BDI

Administração	0,03
Lucro do Incorporador	0,10
Despesas Financeiras	0,08
	1,21

Assim temos:

10.2.1. Edificações Administrativas – edifício frontal de 2 pavimentos e guarita (Vea1):

Área:	1.796,44 m²
CUB Comercial 01/2020:	2.005,42 R\$/m²
Idade Aparente:	40 anos (66,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke:	60,27% (Entre Regular e Reparos Simples)
Coeficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00

$$Vea1 = \text{Área} \times \text{CUB} \times (1 - \text{Depreciação}) \times Kp \times Flj$$

$$Vea1 = 1.819,67 \times R\$2.005,42 \times (1 - 0,6027) \times 1,21 \times 1,00$$

$$\mathbf{Vea1 = R\$ 1.754.292,12}$$

10.2.2. Galpão Industrial (Vgi):

Área:	3.353,24 m²
CUB Galpão Industrial 01/2020:	985,01 R\$/m²
Idade Aparente:	40 anos (66,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke:	60,27% (Entre Regular e Reparos Simples)
Coeficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00

$$Vgi = \text{Área} \times \text{CUB} \times (1 - \text{Depreciação}) \times Kp \times Flj$$

$$Vgi = 3.353,24 \times R\$985,01 \times (1 - 0,6027) \times 1,21 \times 1,00$$

$$\mathbf{Vgi = R\$1.587.849,05}$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10.2.3. Cobertura Metálica (Vcm):

Área:	386,74 m²
CUB Galpão Industrial 02/2018:	985,01 R\$/m²
Idade Aparente:	40 anos (66,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke :	57,86% (Regular)
Coefficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00

$$Vcm = \text{Área} \times \text{CUB}/3 \times (1 - \text{Depreciação}) \times Kp \times Flj$$

$$Vcm = 386,74 \times R\$985,01/3 \times (1 - 0,5786) \times 1,21 \times 1,00$$

$$Vcm = R\$64.754,49$$

10.2.4. Edificações Administrativas – edifício fundos de 3 pavimentos (Vea2):

Área:	583,53 m²
CUB Comercial 01/2020:	2.005,42 R\$/m²
Idade Aparente:	10 anos (16,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke:	12,06% (Regular)
Coefficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00

$$Vea2 = \text{Área} \times \text{CUB} \times (1 - \text{Depreciação}) \times Kp \times Flj$$

$$Vea2 = 583,53 \times R\$2.005,42 \times (1 - 0,1206) \times 1,21 \times 1,00$$

$$Vea2 = R\$ 1.245.274,38$$

10.2.5. Edificações Administrativas – edifícios anexos e subestação (Vea3):

Área:	659,38 m²
CUB Comercial 01/2020:	2.005,42 R\$/m²
Idade Aparente:	40 anos (66,7% da vida útil)
Depreciação tabela de Ross Heidecke:	57,86% (Regular)
Coefficiente do Valor Pleno (Kp):	1,21
Fator de Valoração Comercial (Flj):	1,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$$\text{Vea3} = \text{Área} \times \text{CUB} \times (1 - \text{Depreciação}) \times \text{Kp} \times \text{Flj}$$

$$\text{Vea3} = 659,38 \times 2.005,42 \times (1 - 0,5786) \times 1,21 \times 1,00$$

$$\text{Vea3} = \text{R\$ } 674.330,09$$

10.2.6. Valor da Variável Benfeitorias (VB):

No presente, o valor da variável benfeitorias, será obtido pelo seguinte modelo matemático:

$$\text{VB} = \text{Vea} + \text{Vgi} + \text{Vcm} + \text{Vea2} + \text{Vea3}, \text{ onde:}$$

VB – Valor das benfeitorias

Vea1 – Valor do edifício frontal

Vgi – Valor Galpão Industrial

Vcm – Valor cobertura metálica

Vea2 – Valor do edifício de 03 pavimentos (antiga Associação)

Vea3 – Valor das edificações anexos

Assim temos,

$$\text{VB} = \text{R\$ } 1.754.292,12 + \text{R\$ } 1.587.849,05 + \text{R\$ } 64.754,49 + \text{R\$ } 1.245.274,38 + \text{R\$ } 674.330,09$$

$$\text{VB} = \text{R\$ } 5.326.500,13$$

$$\text{VB adotado} = \text{R\$ } 5.350.000,00$$

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no **Grau I de Fundamentação**, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2004 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se no Anexo III.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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

O valor patrimonial estimado do imóvel, denominado DIOESC, situado no município de Florianópolis, Santa Catarina, será o somatório do valor do terreno com o valor das benfeitorias, sendo aplicado o fator de comercialização arbitrado de 1,00, considerando o arredondamento admissível pela Norma em seu item 7.7.1.

$$V_{\text{Total}} = (V_{\text{terreno adotado}} + V_{\text{benfeitorias adotado}}) \times FC$$

$$V_{\text{Total}} = (\text{R\$ } 9.850.000,00 + \text{R\$ } 5.350.000,00) \times 1,00$$

VTotal adotado = R\$ 15.200.000,00 (quinze milhões e duzentos mil reais).

13. ENCERRAMENTO:

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.

Os engenheiros responsáveis técnicos signatários do presente laudo se colocam à disposição, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo de Avaliação é composto por 20 (vinte) páginas, editadas, numeradas, impressas em uma única face e rubricadas, sendo a última assinada por seus responsáveis técnicos e os seguintes ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO II - *Enquadramento da Análise do valor dos apartamentos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;*

ANEXO III - *Enquadramento Final do Laudo de avaliações;*

ANEXO IV - *Esquema planta de implantação do terreno;*

ANEXO V – *Croquis das Benfeitorias;*

ANEXO VI – *Modelo de inferência estatística (Infer 32).*

Florianópolis, janeiro de 2020.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Engº. Grazielle Giombelli Banki

Engenheiro Civil - CREA/SC 77.416-8

Mat. 01.611.322-2

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

Eng. Robson Peres Júnior

Engenheiro Civil - CREA/RO 10.435

Mat. 01.611.361-3

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

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1

Mat. 01.611.074-6

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

Eng. Marcondes Mendes da Silva Júnior

Engenheiro Civil - CREA/SC 93.572-9

Mat. 01.611.321-4

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

Eng. Sérgio Augusto Becke

Engenheiro Civil - CREA/SC 026.569-0

Mat. 01.611.292-7

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Vista frontal do imóvel avaliando.

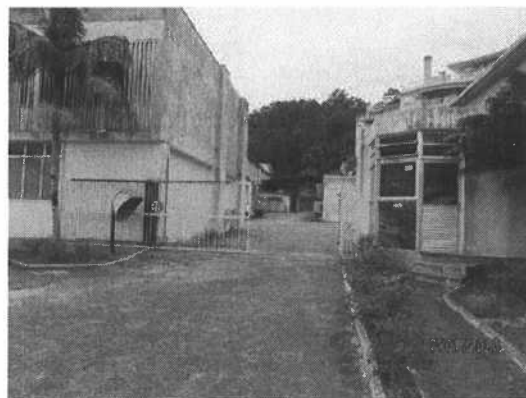


Figura 02 – Vista frontal do imóvel avaliando - guarita



Figura 03 – Vista dos fundos.



Figura 04 – Hall de entrada do bloco administrativo.



Figura 05 – Atualmente atualizado pelo arquivo público.

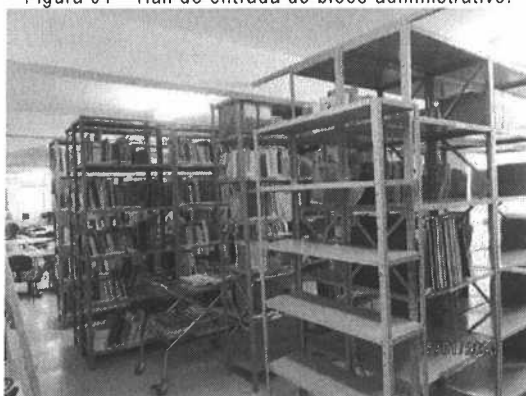


Figura 06 – Sala interna (arquivo).



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

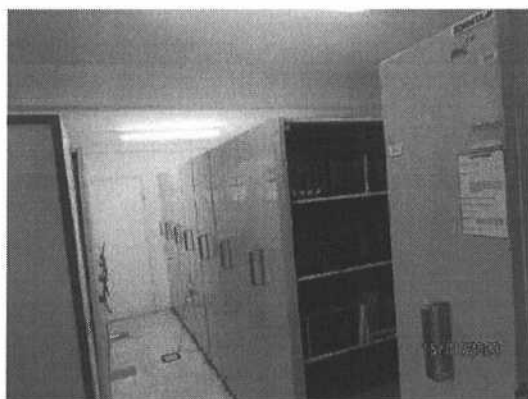


Figura 07 – Sala interna (arquivo).



Figura 08 – Sala interna (administrativo).



Figura 09 – Hall interno – acesso ao auditório e ao galpão.



Figura 10 – Sala interna (arquivo).



Figura 11 – Pavimento Superior - circulação.



Figura 12 – Pavimento Superior.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 13 – Pavimento Superior - circulação



Figura 14 – Pavimento Superior.



Figura 15 – Sala interna - .

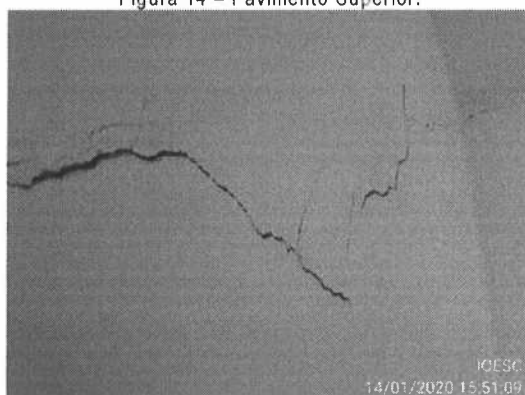


Figura 16 – Pavimento Superior – Sala com trinca em alvenaria.



Figura 17 – Pavimento Superior – circulação.



Figura 18 – Salas internas.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 19 – Sala interna.

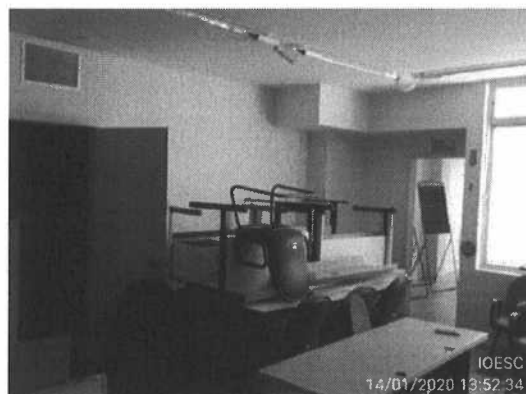


Figura 20 – Sala interna.



Figura 21 – Garagem e acesso entre o bloco administrativo e galpão.



Figura 22 – Galpão.



Figura 23 – Vista interna do galpão.



Figura 24 – Vista interna do galpão.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 25 – Vista interna do galpão.



Figura 26 – Vista interna do galpão – parte administrativa.



Figura 27 – Vista interna do galpão.

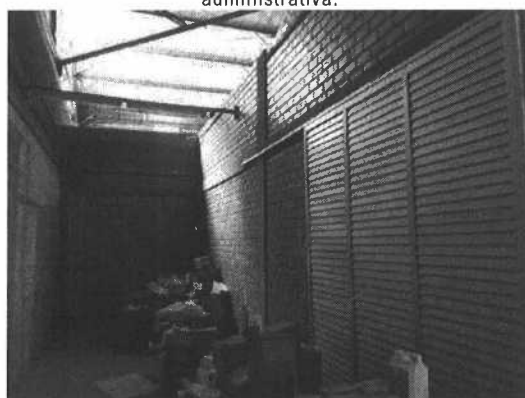


Figura 28 – Vista interna do galpão.



Figura 29 – Vista interna do galpão.



Figura 30 – Vista interna do galpão.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 31 – Edificação anexa – laboratório.

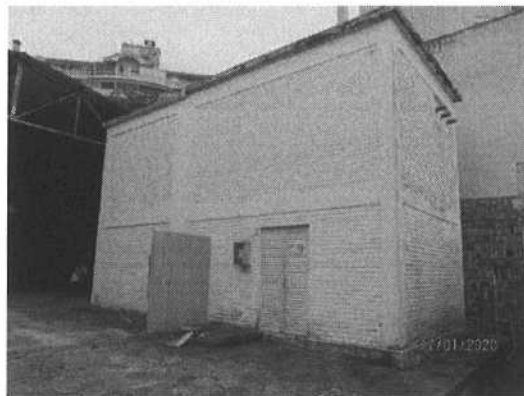


Figura 32 – Edificação anexa – subestação.



Figura 33 – Edificação anexa – expedição.



Figura 34 – Edificação anexa – cobertura metálica.



Figura 35 – Edificação anexa - depósito.



Figura 36 – Edificação anexa - refeitório.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 37 – Vista lateral do galpão.



Figura 38 – Vista superior (coberturas).



Figura 39 – Edifício localizado nos fundos – 3 (três) pavimentos (antiga associação).

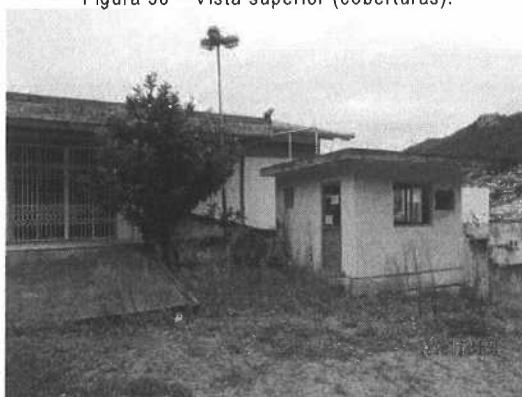


Figura 40 – Guarita – acesso terreno anexo.

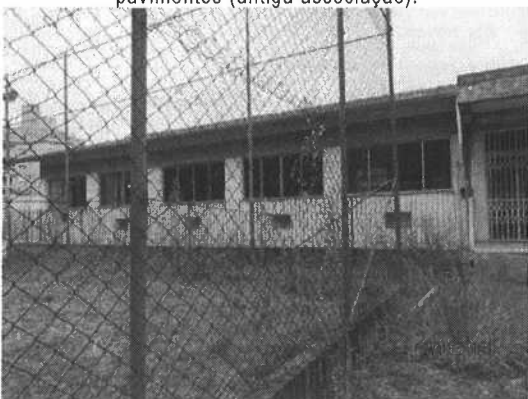


Figura 41 e 42 – Edifício localizado nos fundos – 3 (três) pavimentos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

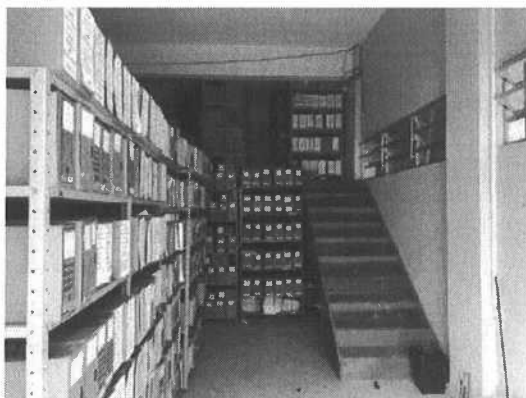


Figura 43 – Pavimento térreo - edifício dos fundos (antiga associação).



Figura 44 – Segundo pavimento - edifício dos fundos (antiga associação).

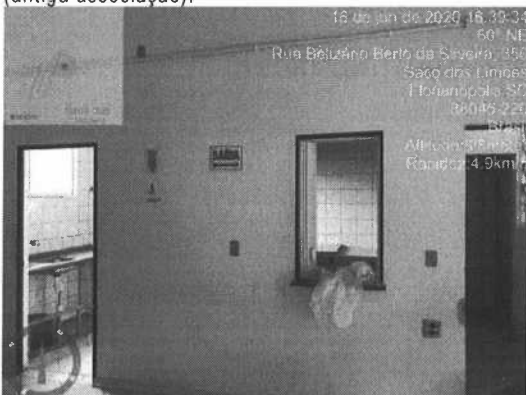


Figura 45 e 46 – Hall e cozinha. Segundo pavimento do edifício dos fundos (antiga associação).



Figura 47 – Banheiro do segundo pavimento.



Figura 48 – Vista externa do 2 pavimento. Acesso a edícula e campo de futebol.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 49 e 50 – Campo de futebol e edícula (área social).



Figura 51 – Fundos da edícula.



Figura 52 – Acesso lateral – imóvel da matrícula nº 140.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Anexo II – Enquadramento da Análise do valor dos apartamentos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado

Item	Descrição	Graus			Pontos Obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados 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 e 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 de F de Snedecor	1%	2%	5%	2

Grau de Fundamentação do Modelo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Conforme tabela acima, a análise pelo método comparativo de dados de mercado obteve grau de fundamentação II.

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

Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$ 442.105,06

Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$ 473.144,76

Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$457.098,57

Então:

Ampl. IC/Estimativa = $\frac{R\$ 473.144,76 - R\$ 442.105,06}{R\$457.098,57} \times 100\% = 6,79\%$

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Tabela de Precisão do Modelo de Regressão Linear

Como Ampl. 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

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO III – ENQUADRAMENTO FINAL DO LAUDO DE AVALIAÇÕES

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO VARIÁVEL TERRENO

Tabela 8 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método involutivo

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	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
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					11
ITENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		2	1 e 7	3,4,5,6,8 e 9	GRAU I

Tabela 10 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

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

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA

Tabela 6 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo das benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo Direto	Pela Elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS DA BENFEITORIA: GRAU II



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa dos Custos de reedição	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL DE PONTOS					4

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO: GRAU I



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV- ESQUEMA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO TERRENO

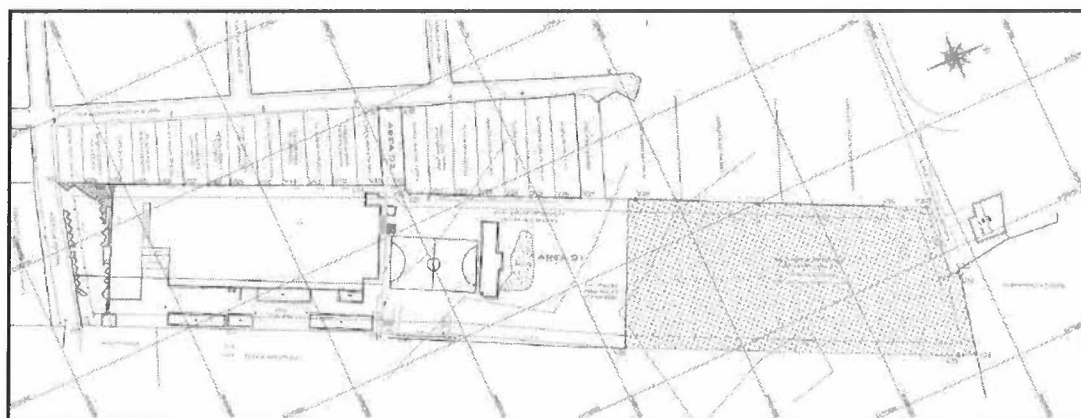


Figura 53- Croqui referente ao Levantamento Topográfico



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V- CROQUIS DAS BENFEITORIAS



Figura 54 – Bloco Administrativo – Térreo.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 55 – Bloco Administrativo – Superior.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Figura 55 – Galpão e anexos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

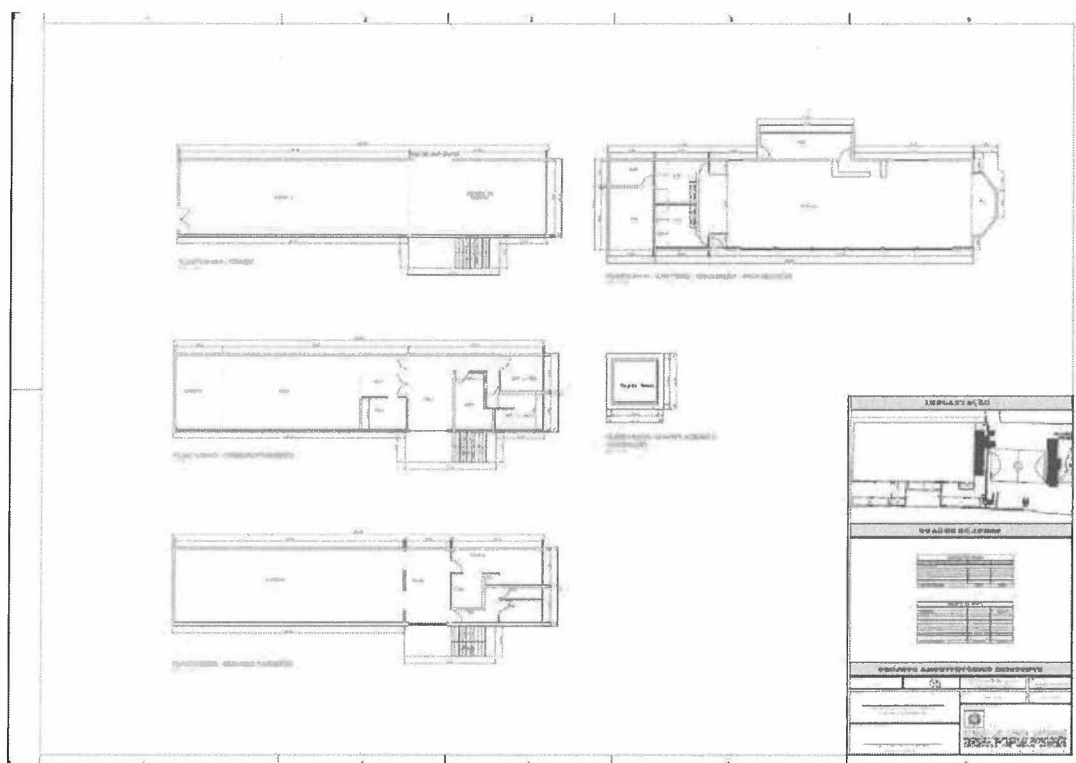


Figura 55 – Edificação de 3 (três) pavimentos.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO IV – MODELO ESTATÍSTICO (APS)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Elemento»	Valor Total	Quarto	«Suite»	«Elevador»	UFSC	«Garagem»	Padrão
1	1	310.000,00	2,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
2	2	490.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
3	3	285.000,00	2,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
«4»	4	249.000,00	2,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo
5	5	430.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Alto
6	6	390.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
7	7	489.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Normal
8	8	399.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Normal
9	9	370.000,00	2,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Normal
10	10	435.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
11	11	450.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
12	12	360.000,00	2,00	0,00	[x] sim	[] Não	1,00	Normal
13	13	350.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Baixo
14	14	650.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Alto
15	15	725.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Alto
16	16	450.000,00	3,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Normal
17	17	435.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
18	18	639.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	2,00	Alto
19	19	690.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	2,00	Alto
20	20	665.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	2,00	Alto
21	21	350.000,00	2,00	0,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo
22	22	430.000,00	2,00	0,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Normal
23	23	640.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	2,00	Alto
24	24	380.000,00	2,00	0,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Baixo
25	25	390.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Baixo
26	26	600.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Alto
27	27	380.000,00	2,00	0,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo
28	28	300.000,00	2,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
29	29	450.000,00	2,00	2,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
30	30	325.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Baixo
31	31	380.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[x] Sim	1,00	Baixo
32	32	420.000,00	3,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Normal
33	33	350.000,00	3,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo
34	34	335.000,00	3,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
35	35	335.000,00	3,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
36	36	400.000,00	3,00	1,00	[] não	[] Não	1,00	Baixo
37	37	370.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Normal
39	38	490.000,00	3,00	1,00	[x] sim	[] Não	1,00	Alto
41	39	450.000,00	2,00	1,00	[x] sim	[] Não	2,00	Alto
42	40	399.000,00	3,00	1,00	[] não	[x] Sim	1,00	Baixo



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

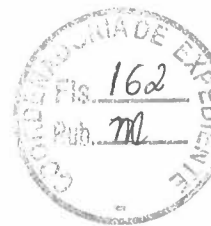
Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

43	41	295.000,00	2,00	1,00	[]Não	[]Não	1,00	Baixo
44	42	287.000,00	2,00	0,00	[x]sim	[]Não	1,00	Baixo
45	43	649.000,00	3,00	1,00	[x]sim	[]Não	1,00	Alto
46	44	420.000,00	2,00	1,00	[x]sim	[]Não	2,00	Normal
47	45	420.000,00	2,00	1,00	[x]sim	[]Não	1,00	Normal
48	46	530.000,00	2,00	2,00	[x]sim	[]Não	2,00	Alto
50	47	450.000,00	2,00	1,00	[x]sim	[]Não	2,00	Alto
51	48	360.000,00	2,00	1,00	[x]sim	[]Não	1,00	Baixo

Nº Am.	«Valor Unitário»	«Área útil»	«Fonte»	«Bairro»
1	5.344,83	58,00	Duda Imóveis (048) 39538888	Saco dos Limões
2	6.901,41	71,00	Duda Imóveis (048) 39538888	Saco dos Limões
3	4.795,65	59,43	Brognoli (048) 30295000	Saco dos Limões
«4»	4.220,34	59,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
5	5.890,41	73,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
6	5.975,18	65,27	Liderança Imob. (048) 32322490	Saco dos Limões
7	5.433,94	89,99	Liderança Imob. (048) 32322490	Saco dos Limões
8	4.483,15	89,00	Pense Imóveis (048) 41414542	Saco dos Limões
9	6.379,31	58,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Saco dos Limões
10	5.576,92	78,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
11	6.617,65	68,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
12	4.854,37	74,16	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
13	3.774,40	92,73	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
14	6.223,67	104,44	Gralha Imóveis (048) 30288383	Carvoeira
15	6.943,11	104,42	Gralha Imóveis (048) 30288383	Carvoeira
16	5.495,18	81,89	Gralha Imóveis (048) 30288383	Carvoeira
17	6.397,06	68,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
18	8.510,92	75,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
19	8.584,22	80,38	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
20	8.750,00	76,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
21	4.913,66	71,23	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
22	6.472,00	66,44	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
23	7.970,11	80,30	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
24	5.846,15	65,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Pantanal
25	5.064,94	77,00	Gralha Imóveis (048) 30288383	Saco dos Limões
26	6.521,74	92,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Carvoeira
27	5.588,24	68,00	Dimensão Imóveis (048) 30288008	Carvoeira
28	5.263,16	57,00	Paulo Jeremias Imóveis (048) 984933227	Saco dos Limões
29	4.591,84	98,00	Liderança Imob. (048) 32322490	Saco dos Limões
30	5.603,45	58,00	Paulo Roberto Lead (048) 30244800	Saco dos Limões
31	5.428,57	70,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Carvoeira
32	4.590,16	91,50	Brognoli (048) 30295000	Carvoeira
33	4.279,78	81,78	Remax Qualiê Imobiliária (048) 32118000	Carvoeira
34	4.187,50	80,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Carvoeira
35	3.988,10	84,00	Mauricio Schaeffer (048) 84057545	Saco dos Limões



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

36	4.347,83	92,00	Regente Imóveis (048) 32446464	Saco dos Limões
37	5.781,00	64,00	Clovis D Ghiorzi (048) 996576075	Saco dos Limões
39	4.900,00	100,00	Brognoli (048) 30295000	Saco dos Limões
41	6.279,65	71,66	Diogo Imóveis (048) 999714320	Saco dos Limões
42	4.483,15	89,00	Leonardo Piasseta (048) 99269629	Saco dos Limões
43	5.059,17	58,31	Brognoli (048) 30295000	Saco dos Limões
44	3.224,72	89,00	L. Forte (048) 984036880	Saco dos Limões
45	6.065,42	107,00	Maurício Silveira (048) 96390206	Carvoeira
46	5.588,08	75,16	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
47	6.086,96	69,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
48	8.281,25	64,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
50	6.081,08	74,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões
51	5.373,13	67,00	Solare Imóveis (048) 33348715	Saco dos Limões

Amostragens e variáveis marcadas com "α" e "β" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor do Imóvel

Variáveis Independentes :

- Elemento (variável não utilizada no modelo)

- Quartos

- Suíte

- Padrão

Opções : Alto|Normal

- Cobertura

Opções : Sim|Não

- Bairro (variável não utilizada no modelo)

- Informante (variável não utilizada no modelo)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

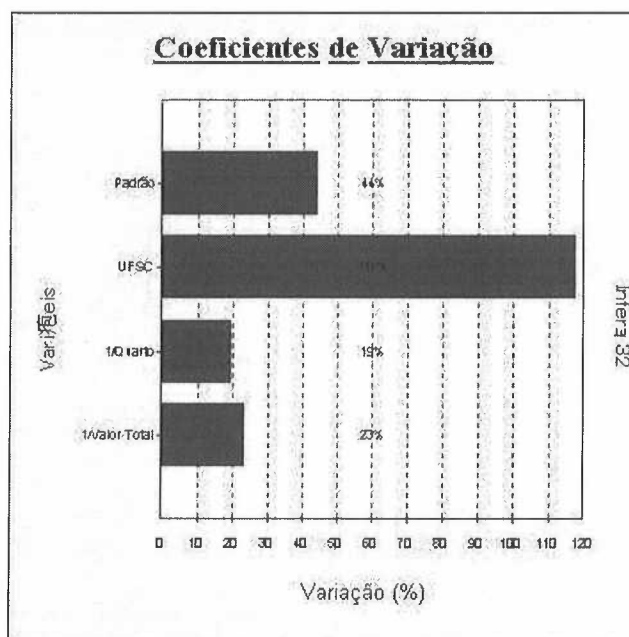
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 47
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 43
Desvio padrão da regressão : $2,1493 \times 10^{-7}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Total	$2,4208 \times 10^{-6}$	$5,5964 \times 10^{-7}$	23,12%
1/Quarto	0,4290	0,0832	19,41%
UFSC	0	0,4997	117,45%
Padrão	2	0,8965	44,36%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

Distribuição das Variáveis





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

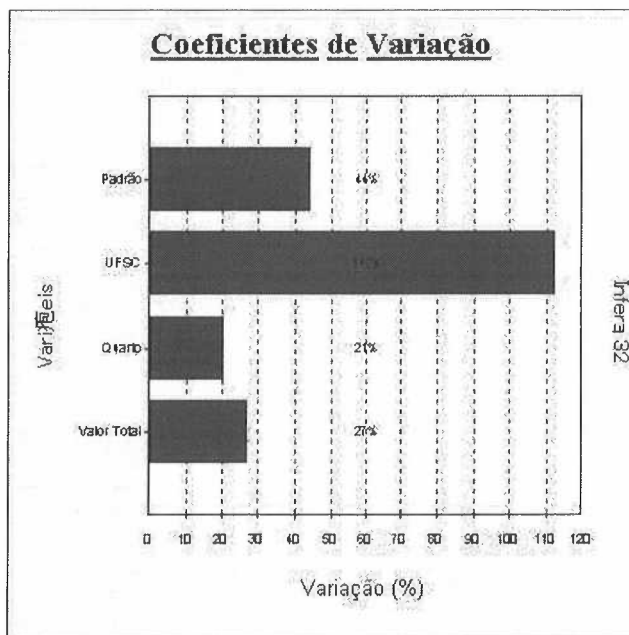
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Total	438234,04	$1,1539 \times 10^5$	285000,00	725000,00	440000,00	26,3317
Quarto	2,43	0,4997	2,00	3,00	1,00	20,6044
UFSC	0,4255	0,4997	0,0000	1,0000	1,0000	117,4456
Padrão	2,0212	0,8965	1,0000	3,0000	2,0000	44,3579

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



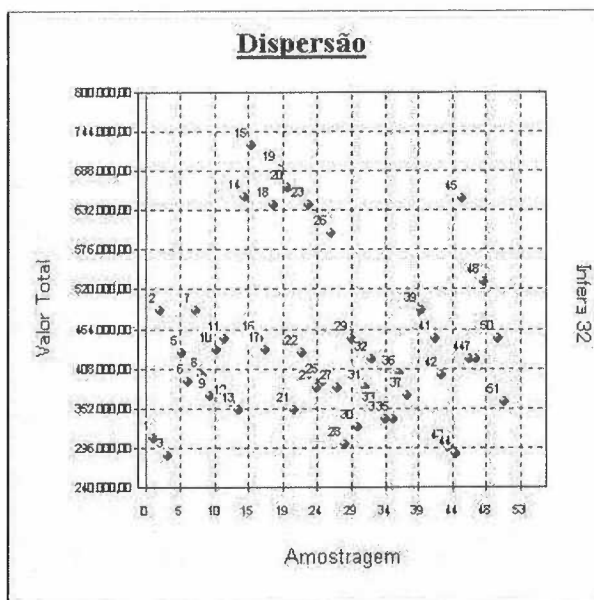
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Dispersão em Torno da Média

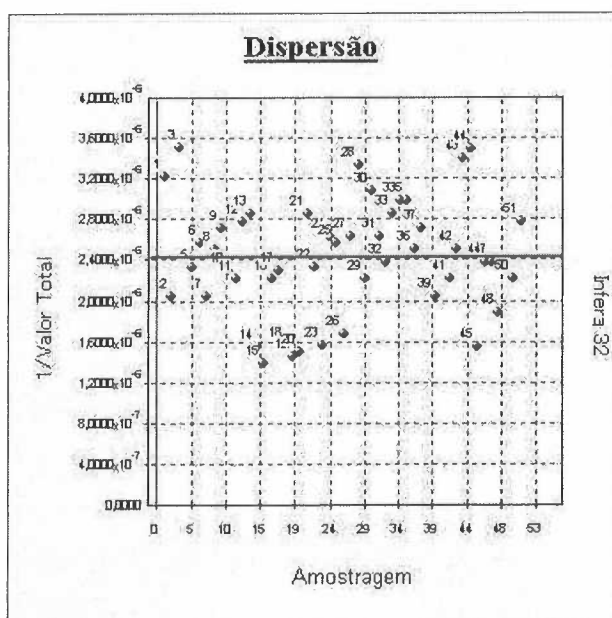


Tabela de valores estimados e observados



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Valores para a variável Valor do Imóvel.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	310.000,00	314.432,09	4.432,09	1,4297 %
2	490.000,00	457.098,57	-32.901,43	-6,7146 %
3	285.000,00	314.432,09	29.432,09	10,3270 %
5	430.000,00	457.098,57	27.098,57	6,3020 %
6	390.000,00	457.098,57	67.098,57	17,2048 %
7	489.000,00	478.392,81	-10.607,19	-2,1692 %
8	399.000,00	478.392,81	79.392,81	19,8979 %
9	370.000,00	420.687,45	50.687,45	13,6993 %
10	435.000,00	457.098,57	22.098,57	5,0801 %
11	450.000,00	457.098,57	7.098,57	1,5775 %
12	360.000,00	372.574,85	12.574,85	3,4930 %
13	350.000,00	345.589,34	-4.410,66	-1,2602 %
14	650.000,00	627.344,74	-22.655,26	-3,4854 %
15	725.000,00	627.344,74	-97.655,26	-13,4697 %
16	450.000,00	478.392,81	28.392,81	6,3095 %
17	435.000,00	457.098,57	22.098,57	5,0801 %
18	639.000,00	627.344,74	-11.655,26	-1,8240 %
19	690.000,00	627.344,74	-62.655,26	-9,0805 %
20	665.000,00	627.344,74	-37.655,26	-5,6624 %
21	350.000,00	348.022,90	-1.977,10	-0,5649 %
22	430.000,00	420.687,45	-9.312,55	-2,1657 %
23	640.000,00	627.344,74	-12.655,26	-1,9774 %
24	380.000,00	348.022,90	-31.977,10	-8,4150 %
25	390.000,00	386.601,19	-3.398,81	-0,8715 %
26	600.000,00	627.344,74	27.344,74	4,5575 %
27	380.000,00	348.022,90	-31.977,10	-8,4150 %
28	300.000,00	314.432,09	14.432,09	4,8107 %
29	450.000,00	457.098,57	7.098,57	1,5775 %
30	325.000,00	314.432,09	-10.567,91	-3,2517 %
31	380.000,00	348.022,90	-31.977,10	-8,4150 %
32	420.000,00	478.392,81	58.392,81	13,9031 %
33	350.000,00	386.601,19	36.601,19	10,4575 %
34	335.000,00	345.589,34	10.589,34	3,1610 %
35	335.000,00	345.589,34	10.589,34	3,1610 %
36	400.000,00	345.589,34	-54.410,66	-13,6027 %
37	370.000,00	372.574,85	2.574,85	0,6959 %
39	490.000,00	526.043,71	36.043,71	7,3559 %
41	450.000,00	457.098,57	7.098,57	1,5775 %
42	399.000,00	386.601,19	-12.398,81	-3,1075 %
43	295.000,00	314.432,09	19.432,09	6,5871 %
44	287.000,00	314.432,09	27.432,09	9,5582 %
45	649.000,00	526.043,71	-122.956,29	-18,9455 %
46	420.000,00	372.574,85	-47.425,15	-11,2917 %



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

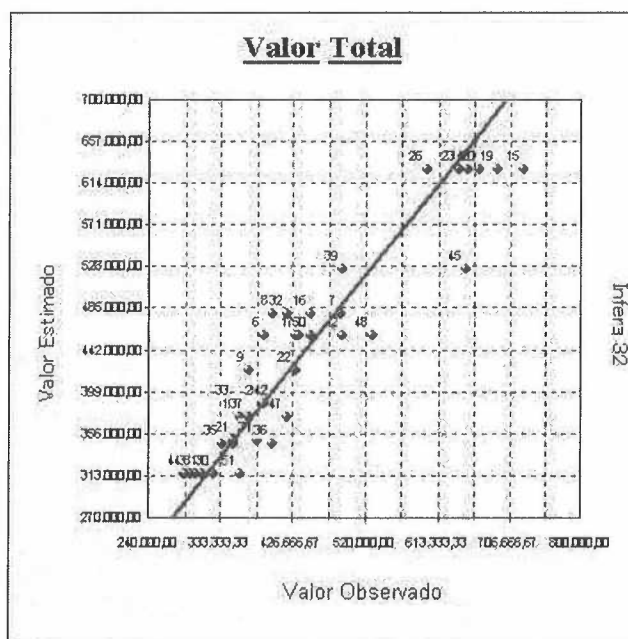
(48) 3665-1751 / 3665-1743

47	420.000,00	372.574,85	-47.425,15	-11,2917 %
48	530.000,00	457.098,57	-72.901,43	-13,7550 %
50	450.000,00	457.098,57	7.098,57	1,5775 %
51	360.000,00	314.432,09	-45.567,91	-12,6578 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

Lauda de Avaliação DIOESC, Florianópolis/SC – janeiro 2020 - 50-76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

$$1/[\text{Valor Total}] = 2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Total}] = 1 / (2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Quarto	$b_1 = 1,7203 \times 10^{-6}$	$4,3520 \times 10^{-7}$	$1,1539 \times 10^{-6}$	$2,2868 \times 10^{-6}$
UFSC	$b_2 = -3,0696 \times 10^{-7}$	$7,2337 \times 10^{-8}$	$-4,0111 \times 10^{-7}$	$-2,1281 \times 10^{-7}$
Padrão	$b_3 = -4,9631 \times 10^{-7}$	$3,5525 \times 10^{-8}$	$-5,4255 \times 10^{-7}$	$-4,5007 \times 10^{-7}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9285
 Valor t calculado : 16,40
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,017 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8621
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,8525

Classificação : *Correlação Fortíssima*

Tabela de Somatórios

	1	Valor Total	Quarto	UFSC	Padrão
Valor Total	$1,1377 \times 10^{-4}$	$2,8984 \times 10^{-10}$	$4,9780 \times 10^{-5}$	$4,3527 \times 10^{-5}$	$2,1130 \times 10^{-4}$
Quarto	20,1666	$4,9780 \times 10^{-5}$	8,9722	7,6666	40,5000
UFSC	20,0000	$4,3527 \times 10^{-5}$	7,6666	20,0000	40,0000
Padrão	95,0000	$2,1130 \times 10^{-4}$	40,5000	40,0000	229,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,2420 \times 10^{-11}$	3	$4,1402 \times 10^{-12}$	89,62
Residual	$1,9865 \times 10^{-12}$	43	$4,6199 \times 10^{-14}$	
Total	$1,4407 \times 10^{-11}$	46	$3,1320 \times 10^{-13}$	

F Calculado : 89,62



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

F Tabelado : 3,639 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $1,6 \times 10^{-16}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor Total	Quarto	UFSC	Padrão
Valor Total	1,0000	0,4478	-0,3800	-0,8090
Quarto	0,4478	1,0000	-0,4778	-0,0764
UFSC	-0,3800	-0,4778	1,0000	-0,0206
Padrão	-0,8090	-0,0764	-0,0206	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Total	Quarto	UFSC	Padrão
Valor Total	¥	3,284	-2,694	-9,026
Quarto	3,284	¥	-3,566	-0,502
UFSC	-2,694	-3,566	¥	-0,1354
Padrão	-9,026	-0,502	-0,1354	¥

Valor t tabelado (t crítico) : 2,017 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3016

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Quarto	b1	4,522	$4,8 \times 10^{-3}\%$	Sim
UFSC	b2	-4,841	$1,7 \times 10^{-3}\%$	Sim
Padrão	b3	-14,04	$1,2 \times 10^{-15}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8501$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Quarto	b1	3,953	$1,4 \times 10^{-2}\%$
UFSC	b2	-4,243	$5,8 \times 10^{-3}\%$
Padrão	b3	-13,97	$6,9 \times 10^{-16}\%$

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Total].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	$3,2258 \times 10^{-6}$	$3,1803 \times 10^{-6}$	$4,5469 \times 10^{-8}$	0,2115	0,2193	$2,0674 \times 10^{-15}$
2	$2,0408 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$-1,4689 \times 10^{-7}$	-0,6834	-0,7088	$2,1578 \times 10^{-14}$
3	$3,5087 \times 10^{-6}$	$3,1803 \times 10^{-6}$	$3,2843 \times 10^{-7}$	1,5280	1,5840	$1,0786 \times 10^{-13}$
5	$2,3255 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$1,3786 \times 10^{-7}$	0,6414	0,6652	$1,9007 \times 10^{-14}$
6	$2,5641 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$3,7639 \times 10^{-7}$	1,7511	1,8161	$1,4166 \times 10^{-13}$
7	$2,0449 \times 10^{-6}$	$2,0903 \times 10^{-6}$	$-4,5342 \times 10^{-8}$	-0,2109	-0,2176	$2,0559 \times 10^{-15}$
8	$2,5062 \times 10^{-6}$	$2,0903 \times 10^{-6}$	$4,1593 \times 10^{-7}$	1,9351	1,9961	$1,7300 \times 10^{-13}$
9	$2,7027 \times 10^{-6}$	$2,3770 \times 10^{-6}$	$3,2564 \times 10^{-7}$	1,5150	1,6021	$1,0604 \times 10^{-13}$
10	$2,2988 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$1,1113 \times 10^{-7}$	0,5170	0,5362	$1,2351 \times 10^{-14}$
11	$2,2222 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$3,4510 \times 10^{-8}$	0,1605	0,1665	$1,1909 \times 10^{-15}$
12	$2,7777 \times 10^{-6}$	$2,6840 \times 10^{-6}$	$9,3753 \times 10^{-8}$	0,4361	0,4457	$8,7896 \times 10^{-15}$
13	$2,8571 \times 10^{-6}$	$2,8936 \times 10^{-6}$	$-3,6464 \times 10^{-8}$	-0,1696	-0,1833	$1,3296 \times 10^{-15}$
14	$1,5384 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-5,5558 \times 10^{-8}$	-0,2584	-0,2701	$3,0867 \times 10^{-15}$
15	$1,3793 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-2,1470 \times 10^{-7}$	-0,9989	-1,0438	$4,6100 \times 10^{-14}$
16	$2,2222 \times 10^{-6}$	$2,0903 \times 10^{-6}$	$1,3188 \times 10^{-7}$	0,6136	0,6329	$1,7394 \times 10^{-14}$
17	$2,2988 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$1,1113 \times 10^{-7}$	0,5170	0,5362	$1,2351 \times 10^{-14}$
18	$1,5649 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-2,9074 \times 10^{-8}$	-0,1352	-0,1413	$8,4533 \times 10^{-16}$
19	$1,4492 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-1,4474 \times 10^{-7}$	-0,6734	-0,7037	$2,0950 \times 10^{-14}$
20	$1,5037 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-9,0260 \times 10^{-8}$	-0,4199	-0,4388	$8,1469 \times 10^{-15}$
21	$2,8571 \times 10^{-6}$	$2,8733 \times 10^{-6}$	$-1,6231 \times 10^{-8}$	-0,0755	-0,0807	$2,6345 \times 10^{-16}$
22	$2,3255 \times 10^{-6}$	$2,3770 \times 10^{-6}$	$-5,1480 \times 10^{-8}$	-0,2395	-0,2532	$2,6502 \times 10^{-15}$
23	$1,5625 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$-3,1519 \times 10^{-8}$	-0,1466	-0,1532	$9,9350 \times 10^{-16}$
24	$2,6315 \times 10^{-6}$	$2,8733 \times 10^{-6}$	$-2,4179 \times 10^{-7}$	-1,1249	-1,2029	$5,8464 \times 10^{-14}$
25	$2,5641 \times 10^{-6}$	$2,5866 \times 10^{-6}$	$-2,2542 \times 10^{-8}$	-0,1048	-0,1099	$5,0815 \times 10^{-16}$
26	$1,6666 \times 10^{-6}$	$1,5940 \times 10^{-6}$	$7,2646 \times 10^{-8}$	0,3379	0,3531	$5,2775 \times 10^{-15}$
27	$2,6315 \times 10^{-6}$	$2,8733 \times 10^{-6}$	$-2,4179 \times 10^{-7}$	-1,1249	-1,2029	$5,8464 \times 10^{-14}$
28	$3,3333 \times 10^{-6}$	$3,1803 \times 10^{-6}$	$1,5299 \times 10^{-7}$	0,7118	0,7379	$2,3407 \times 10^{-14}$
29	$2,2222 \times 10^{-6}$	$2,1877 \times 10^{-6}$	$3,4510 \times 10^{-8}$	0,1605	0,1665	$1,1909 \times 10^{-15}$
30	$3,0769 \times 10^{-6}$	$3,1803 \times 10^{-6}$	$-1,0341 \times 10^{-7}$	-0,4811	-0,4987	$1,0694 \times 10^{-14}$
31	$2,6315 \times 10^{-6}$	$2,8733 \times 10^{-6}$	$-2,4179 \times 10^{-7}$	-1,1249	-1,2029	$5,8464 \times 10^{-14}$
32	$2,3809 \times 10^{-6}$	$2,0903 \times 10^{-6}$	$2,9061 \times 10^{-7}$	1,3521	1,3947	$8,4459 \times 10^{-14}$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

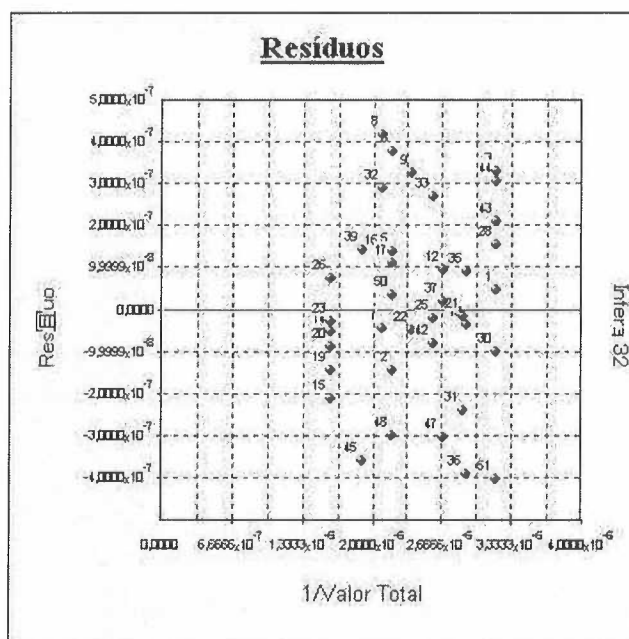
Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

33	2,8571x10 ⁻⁶	2,5866x10 ⁻⁶	2,7049x10 ⁻⁷	1,2584	1,3198	7,3169x10 ⁻¹⁴
34	2,9850x10 ⁻⁶	2,8936x10 ⁻⁶	9,1466x10 ⁻⁸	0,4255	0,4599	8,3661x10 ⁻¹⁵
35	2,9850x10 ⁻⁶	2,8936x10 ⁻⁶	9,1466x10 ⁻⁸	0,4255	0,4599	8,3661x10 ⁻¹⁵
36	2,5000x10 ⁻⁶	2,8936x10 ⁻⁶	-3,9360x10 ⁻⁷	-1,8312	-1,9794	1,5492x10 ⁻¹³
37	2,7027x10 ⁻⁶	2,6840x10 ⁻⁶	1,8678x10 ⁻⁸	0,0869	0,0888	3,4887x10 ⁻¹⁶
39	2,0408x10 ⁻⁶	1,9009x10 ⁻⁶	1,3983x10 ⁻⁷	0,6505	0,6947	1,9553x10 ⁻¹⁴
41	2,2222x10 ⁻⁶	2,1877x10 ⁻⁶	3,4510x10 ⁻⁸	0,1605	0,1665	1,1909x10 ⁻¹⁵
42	2,5062x10 ⁻⁶	2,5866x10 ⁻⁶	-8,0379x10 ⁻⁸	-0,3739	-0,3922	6,4608x10 ⁻¹⁵
43	3,3898x10 ⁻⁶	3,1803x10 ⁻⁶	2,0949x10 ⁻⁷	0,9746	1,0104	4,3887x10 ⁻¹⁴
44	3,4843x10 ⁻⁶	3,1803x10 ⁻⁶	3,0398x10 ⁻⁷	1,4142	1,4661	9,2406x10 ⁻¹⁴
45	1,5408x10 ⁻⁶	1,9009x10 ⁻⁶	-3,6015x10 ⁻⁷	-1,6755	-1,7892	1,2970x10 ⁻¹³
46	2,3809x10 ⁻⁶	2,6840x10 ⁻⁶	-3,0307x10 ⁻⁷	-1,4100	-1,4410	9,1852x10 ⁻¹⁴
47	2,3809x10 ⁻⁶	2,6840x10 ⁻⁶	-3,0307x10 ⁻⁷	-1,4100	-1,4410	9,1852x10 ⁻¹⁴
48	1,8867x10 ⁻⁶	2,1877x10 ⁻⁶	-3,0091x10 ⁻⁷	-1,4000	-1,4520	9,0552x10 ⁻¹⁴
50	2,2222x10 ⁻⁶	2,1877x10 ⁻⁶	3,4510x10 ⁻⁸	0,1605	0,1665	1,1909x10 ⁻¹⁵
51	2,7777x10 ⁻⁶	3,1803x10 ⁻⁶	-4,0255x10 ⁻⁷	-1,8728	-1,9415	1,6205x10 ⁻¹³

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

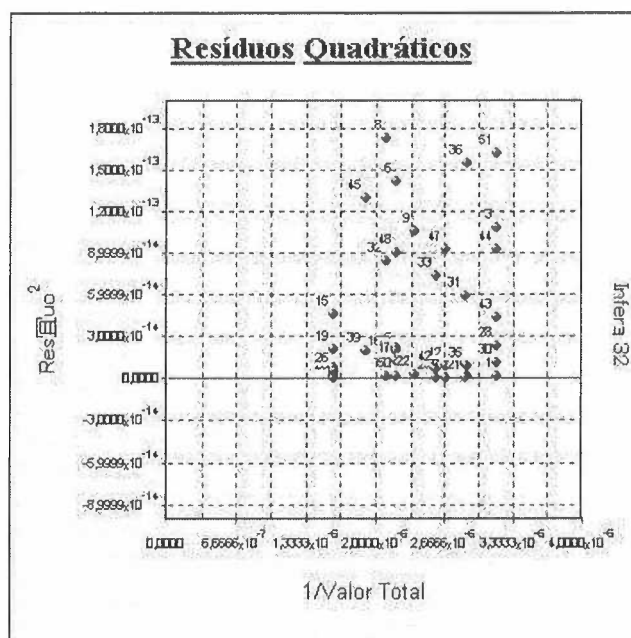


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor Total].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	4,8866x10 ⁻⁸	4,7246x10 ⁻¹⁴	0,2091	0,2168
2	-1,5800x10 ⁻⁷	4,6746x10 ⁻¹⁴	-0,6794	-0,7046
3	3,5297x10 ⁻⁷	4,4538x10 ⁻¹⁴	1,5562	1,6133
5	1,4830x10 ⁻⁷	4,6812x10 ⁻¹⁴	0,6372	0,6608
6	4,0486x10 ⁻⁷	4,3670x10 ⁻¹⁴	1,8011	1,8680
7	-4,8249x10 ⁻⁸	4,7246x10 ⁻¹⁴	-0,2086	-0,2151
8	4,4259x10 ⁻⁷	4,2915x10 ⁻¹⁴	2,0077	2,0711
9	3,6417x10 ⁻⁷	4,4475x10 ⁻¹⁴	1,5441	1,6329
10	1,1954x10 ⁻⁷	4,6982x10 ⁻¹⁴	0,5127	0,5317
11	3,7121x10 ⁻⁸	4,7268x10 ⁻¹⁴	0,1587	0,1646
12	9,7925x10 ⁻⁸	4,7080x10 ⁻¹⁴	0,4320	0,4415
13	-4,2606x10 ⁻⁸	4,7262x10 ⁻¹⁴	-0,1677	-0,1813
14	-6,0671x10 ⁻⁸	4,7218x10 ⁻¹⁴	-0,2556	-0,2671
15	-2,3447x10 ⁻⁷	4,6100x10 ⁻¹⁴	-0,9999	-1,0450



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

16	1,4034x10 ⁻⁷	4,6858x10 ⁻¹⁴	0,6092	0,6285
17	1,1954x10 ⁻⁷	4,6982x10 ⁻¹⁴	0,5127	0,5317
18	-3,1750x10 ⁻⁸	4,7277x10 ⁻¹⁴	-0,1337	-0,1397
19	-1,5806x10 ⁻⁷	4,6754x10 ⁻¹⁴	-0,6694	-0,6995
20	-9,8567x10 ⁻⁸	4,7087x10 ⁻¹⁴	-0,4159	-0,4346
21	-1,8559x10 ⁻⁸	4,7291x10 ⁻¹⁴	-0,0746	-0,0798
22	-5,7571x10 ⁻⁸	4,7228x10 ⁻¹⁴	-0,2368	-0,2505
23	-3,4420x10 ⁻⁸	4,7273x10 ⁻¹⁴	-0,1449	-0,1514
24	-2,7647x10 ⁻⁷	4,5707x10 ⁻¹⁴	-1,1309	-1,2093
25	-2,4795x10 ⁻⁸	4,7285x10 ⁻¹⁴	-0,1036	-0,1087
26	7,9332x10 ⁻⁸	4,7161x10 ⁻¹⁴	0,3345	0,3495
27	-2,7647x10 ⁻⁷	4,5707x10 ⁻¹⁴	-1,1309	-1,2093
28	1,6442x10 ⁻⁷	4,6700x10 ⁻¹⁴	0,7079	0,7339
29	3,7121x10 ⁻⁸	4,7268x10 ⁻¹⁴	0,1587	0,1646
30	-1,1113x10 ⁻⁷	4,7025x10 ⁻¹⁴	-0,4768	-0,4943
31	-2,7647x10 ⁻⁷	4,5707x10 ⁻¹⁴	-1,1309	-1,2093
32	3,0925x10 ⁻⁷	4,5159x10 ⁻¹⁴	1,3675	1,4107
33	2,9752x10 ⁻⁷	4,5382x10 ⁻¹⁴	1,2697	1,3316
34	1,0687x10 ⁻⁷	4,7066x10 ⁻¹⁴	0,4216	0,4557
35	1,0687x10 ⁻⁷	4,7066x10 ⁻¹⁴	0,4216	0,4557
36	-4,5989x10 ⁻⁷	4,2989x10 ⁻¹⁴	-1,8983	-2,0520
37	1,9509x10 ⁻⁸	4,7290x10 ⁻¹⁴	0,0858	0,0877
39	1,5945x10 ⁻⁷	4,6768x10 ⁻¹⁴	0,6466	0,6904
41	3,7121x10 ⁻⁸	4,7268x10 ⁻¹⁴	0,1587	0,1646
42	-8,8411x10 ⁻⁸	4,7129x10 ⁻¹⁴	-0,3702	-0,3883
43	2,2514x10 ⁻⁷	4,6176x10 ⁻¹⁴	0,9749	1,0106
44	3,2669x10 ⁻⁷	4,4934x10 ⁻¹⁴	1,4340	1,4866
45	-4,1068x10 ⁻⁷	4,3777x10 ⁻¹⁴	-1,7213	-1,8381
46	-3,1656x10 ⁻⁷	4,5014x10 ⁻¹⁴	-1,4284	-1,4599
47	-3,1656x10 ⁻⁷	4,5014x10 ⁻¹⁴	-1,4284	-1,4599
48	-3,2368x10 ⁻⁷	4,4979x10 ⁻¹⁴	-1,4188	-1,4715
50	3,7121x10 ⁻⁸	4,7268x10 ⁻¹⁴	0,1587	0,1646
51	-4,3263x10 ⁻⁷	4,3152x10 ⁻¹⁴	-1,9378	-2,0089

Resíduo x Resíduo Deletado

Laudo de Avaliação DIOESC, Florianópolis/SC – janeiro 2020 - 56-76



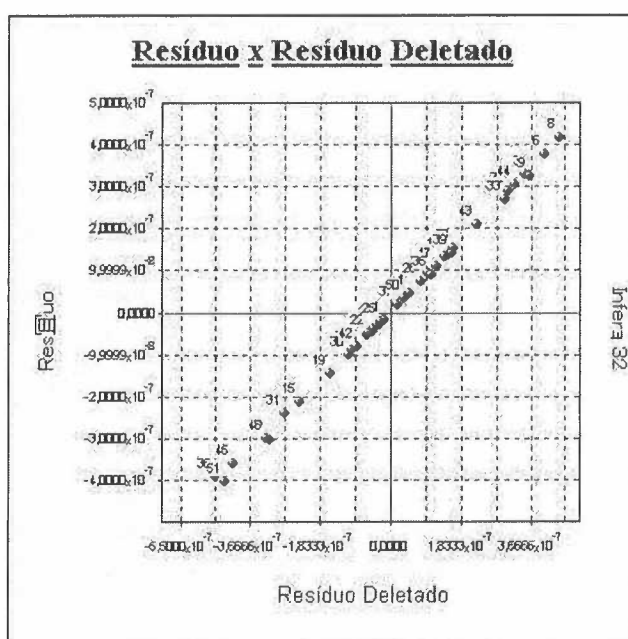
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

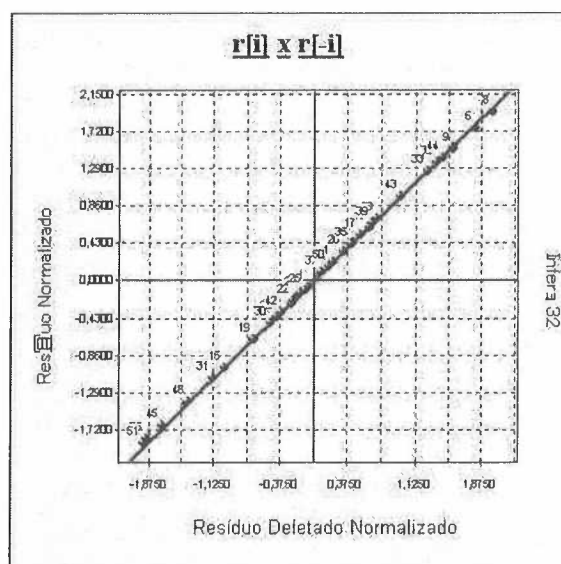
Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Resíduos Deletados Normalizados



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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

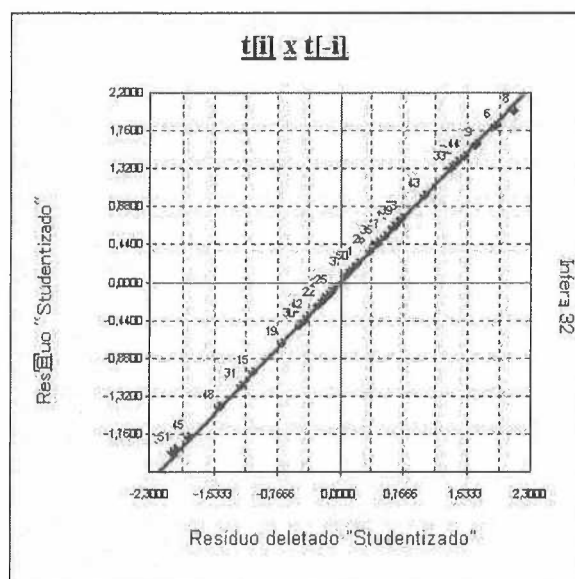
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 52
Graus de liberdade	: 51
Valor médio	: -3,3360x10 ⁻¹⁹
Variância	: 5,8833x10 ⁻³
Desvio padrão	: 0,0767
Desvio médio	: 0,0657
Variância (não tendenciosa)	: 6,5092x10 ⁻³
Desvio padrão (não tend.)	: 0,0806
Valor mínimo	: -0,1255
Valor máximo	: 0,1601
Amplitude	: 0,2857
Número de classes	: 6
Intervalo de classes	: 0,0476

Momentos Centrais

Laud de Avaliação DIOESC, Florianópolis/SC - janeiro 2020 - 58-76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Momento central de 1ª ordem : $1,5839 \times 10^{-25}$
 Momento central de 2ª ordem : $4,2267 \times 10^{-14}$
 Momento central de 3ª ordem : $-4,9804 \times 10^{-22}$
 Momento central de 4ª ordem : $-1,0596 \times 10^{-23}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0573	0	0
Curtose	-5934,4369	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-4,0255 \times 10^{-7}$	$-2,6614 \times 10^{-7}$	6	12,77	$-3,4389 \times 10^{-7}$
2	$-2,6614 \times 10^{-7}$	$-1,2972 \times 10^{-7}$	6	12,77	$-2,0528 \times 10^{-7}$
3	$-1,2972 \times 10^{-7}$	$6,6870 \times 10^{-9}$	11	23,40	$-5,1115 \times 10^{-8}$
4	$6,6870 \times 10^{-9}$	$1,4310 \times 10^{-7}$	15	31,91	$7,8892 \times 10^{-8}$
5	$1,4310 \times 10^{-7}$	$2,7951 \times 10^{-7}$	3	6,38	$2,1099 \times 10^{-7}$
6	$2,7951 \times 10^{-7}$	$4,1593 \times 10^{-7}$	6	12,77	$3,4016 \times 10^{-7}$

Histograma



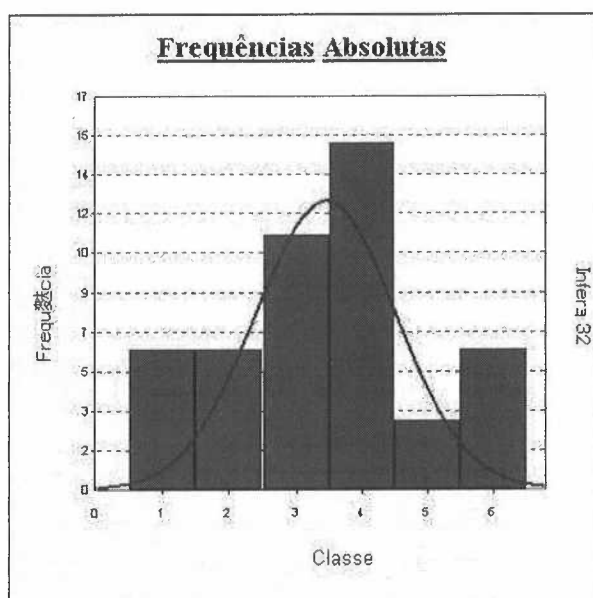
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

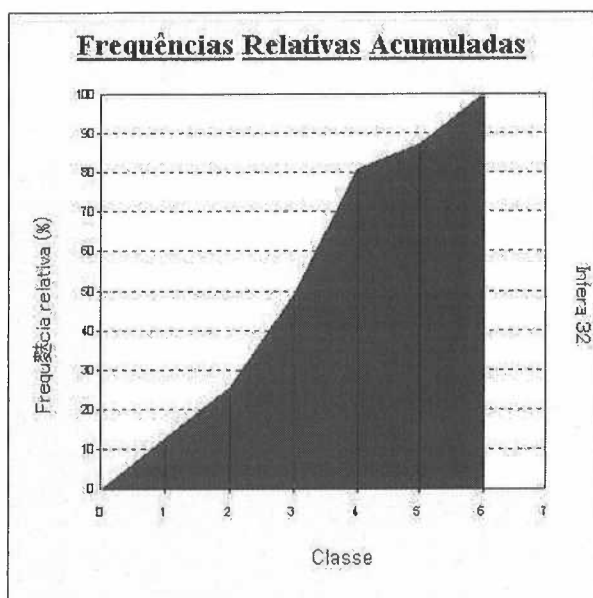
Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Lauda de Avaliação DIOESC, Florianópolis/SC – janeiro 2020 - 60-76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor Total	Erro/Desvio Padrão(*)
4	2,4900x10 ⁵	5,3163

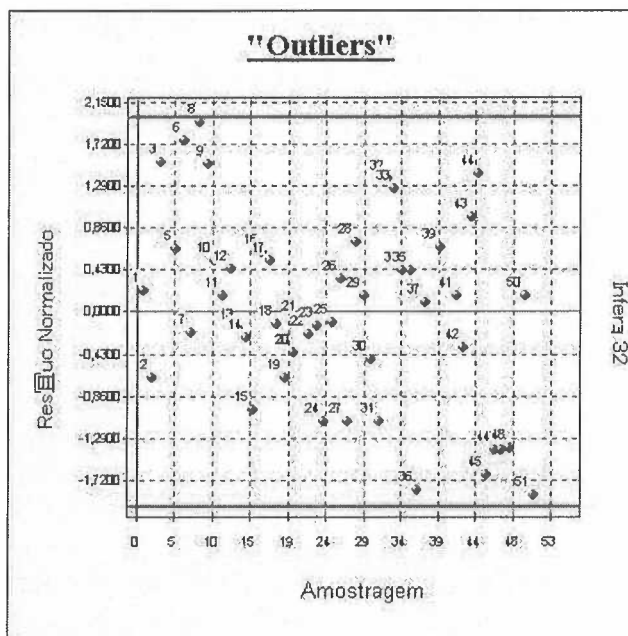
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

F tabelado : 5,613 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$8,9826 \times 10^{-4}$	0,0695	Sim
2	$9,5028 \times 10^{-3}$	0,0703	Sim
3	0,0468	0,0695	Sim
5	$8,3708 \times 10^{-3}$	0,0703	Sim
6	0,0623	0,0703	Sim
7	$7,5900 \times 10^{-4}$	0,0602	Sim
8	0,0638	0,0602	Sim
9	0,0759	0,1058	Sim
10	$5,4395 \times 10^{-3}$	0,0703	Sim
11	$5,2448 \times 10^{-4}$	0,0703	Sim
12	$2,2110 \times 10^{-3}$	0,0426	Sim
13	$1,4159 \times 10^{-3}$	0,1441	Sim
14	$1,6788 \times 10^{-3}$	0,0842	Sim
15	0,0250	0,0842	Sim
16	$6,4217 \times 10^{-3}$	0,0602	Sim
17	$5,4395 \times 10^{-3}$	0,0703	Sim
18	$4,5976 \times 10^{-4}$	0,0842	Sim
19	0,0113	0,0842	Sim
20	$4,4310 \times 10^{-3}$	0,0842	Sim
21	$2,3383 \times 10^{-4}$	0,1254	Sim
22	$1,8976 \times 10^{-3}$	0,1058	Sim
23	$5,4035 \times 10^{-4}$	0,0842	Sim
24	0,0518	0,1254	Sim
25	$3,0225 \times 10^{-4}$	0,0908	Sim
26	$2,8703 \times 10^{-3}$	0,0842	Sim
27	0,0518	0,1254	Sim
28	0,0101	0,0695	Sim
29	$5,2448 \times 10^{-4}$	0,0703	Sim
30	$4,6464 \times 10^{-3}$	0,0695	Sim
31	0,0518	0,1254	Sim
32	0,0311	0,0602	Sim
33	0,0435	0,0908	Sim
34	$8,9088 \times 10^{-3}$	0,1441	Sim
35	$8,9088 \times 10^{-3}$	0,1441	Sim
36	0,1649	0,1441	Sim
37	$8,7759 \times 10^{-5}$	0,0426	Sim
39	0,0169	0,1230	Sim
41	$5,2448 \times 10^{-4}$	0,0703	Sim
42	$3,8429 \times 10^{-3}$	0,0908	Sim
43	0,0190	0,0695	Sim
44	0,0401	0,0695	Sim
45	0,1123	0,1230	Sim



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

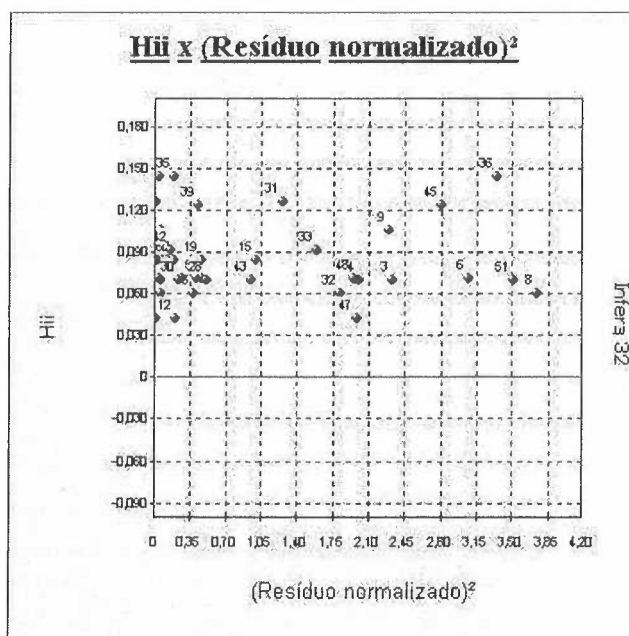
46	0,0231	0,0426	Sim
47	0,0231	0,0426	Sim
48	0,0398	0,0703	Sim
50	$5,2448 \times 10^{-4}$	0,0703	Sim
51	0,0704	0,0695	Sim

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	65,96 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,36 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
51	-4,0255x10 ⁻⁷	0,0305	0,0213	0,0305	9,2648x10 ⁻³
36	-3,9360x10 ⁻⁷	0,0335	0,0426	0,0122	9,0214x10 ⁻³
45	-3,6015x10 ⁻⁷	0,0469	0,0638	4,3560x10 ⁻³	0,0169
46	-3,0307x10 ⁻⁷	0,0793	0,0851	0,0154	5,8414x10 ⁻³
47	-3,0307x10 ⁻⁷	0,0793	0,1064	5,8414x10 ⁻³	0,0271
48	-3,0091x10 ⁻⁷	0,0808	0,1277	0,0256	0,0469
27	-2,4179x10 ⁻⁷	0,1303	0,1489	2,6467x10 ⁻³	0,0186
31	-2,4179x10 ⁻⁷	0,1303	0,1702	0,0186	0,0399
24	-2,4179x10 ⁻⁷	0,1303	0,1915	0,0399	0,0611
15	-2,1470x10 ⁻⁷	0,1589	0,2128	0,0325	0,0538
2	-1,4689x10 ⁻⁷	0,2472	0,2340	0,0344	0,0131
19	-1,4474x10 ⁻⁷	0,2503	0,2553	0,0162	4,9789x10 ⁻³
30	-1,0341x10 ⁻⁷	0,315	0,2766	0,0598	0,0386
20	-9,0260x10 ⁻⁸	0,337	0,2979	0,0606	0,0393
42	-8,0379x10 ⁻⁸	0,354	0,3191	0,0563	0,0350
14	-5,5558x10 ⁻⁸	0,398	0,3404	0,0788	0,0575
22	-5,1480x10 ⁻⁸	0,405	0,3617	0,0649	0,0436
7	-4,5342x10 ⁻⁸	0,416	0,3830	0,0547	0,0334
13	-3,6464x10 ⁻⁸	0,433	0,4043	0,0496	0,0283
23	-3,1519x10 ⁻⁸	0,442	0,4255	0,0374	0,0161
18	-2,9074x10 ⁻⁸	0,446	0,4468	0,0206	6,0895x10 ⁻⁴
25	-2,2542x10 ⁻⁸	0,458	0,4681	0,0114	9,8487x10 ⁻³
21	-1,6231x10 ⁻⁸	0,470	0,4894	1,8171x10 ⁻³	0,0194
37	1,8678x10 ⁻⁸	0,535	0,5106	0,0452	0,0239
29	3,4510x10 ⁻⁸	0,564	0,5319	0,0531	0,0318
11	3,4510x10 ⁻⁸	0,564	0,5532	0,0318	0,0105
41	3,4510x10 ⁻⁸	0,564	0,5745	0,0105	0,0106
50	3,4510x10 ⁻⁸	0,564	0,5957	0,0106	0,0319
1	4,5469x10 ⁻⁸	0,584	0,6170	0,0119	0,0332
26	7,2646x10 ⁻⁸	0,632	0,6383	0,0152	5,9844x10 ⁻³
35	9,1466x10 ⁻⁸	0,665	0,6596	0,0264	5,2064x10 ⁻³
34	9,1466x10 ⁻⁸	0,665	0,6809	5,2064x10 ⁻³	0,0160
12	9,3753x10 ⁻⁸	0,669	0,7021	0,0122	0,0334



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

10	$1,1113 \times 10^{-7}$	0,697	0,7234	$4,6816 \times 10^{-3}$	0,0259
17	$1,1113 \times 10^{-7}$	0,697	0,7447	0,0259	0,0472
16	$1,3188 \times 10^{-7}$	0,730	0,7660	0,0144	0,0356
5	$1,3786 \times 10^{-7}$	0,739	0,7872	0,0265	0,0478
39	$1,3983 \times 10^{-7}$	0,742	0,8085	0,0448	0,0661
28	$1,5299 \times 10^{-7}$	0,762	0,8298	0,0468	0,0680
43	$2,0949 \times 10^{-7}$	0,835	0,8511	$5,3488 \times 10^{-3}$	0,0159
33	$2,7049 \times 10^{-7}$	0,896	0,8723	0,0448	0,0235
32	$2,9061 \times 10^{-7}$	0,912	0,8936	0,0394	0,0182
44	$3,0398 \times 10^{-7}$	0,921	0,9149	0,0277	$6,4656 \times 10^{-3}$
9	$3,2564 \times 10^{-7}$	0,935	0,9362	0,0202	$1,0520 \times 10^{-3}$
3	$3,2843 \times 10^{-7}$	0,937	0,9574	$5,7765 \times 10^{-4}$	0,0206
6	$3,7639 \times 10^{-7}$	0,960	0,9787	$2,5928 \times 10^{-3}$	0,0186
8	$4,1593 \times 10^{-7}$	0,974	1,0000	$5,2113 \times 10^{-3}$	0,0264

Maior diferença obtida : 0,0788

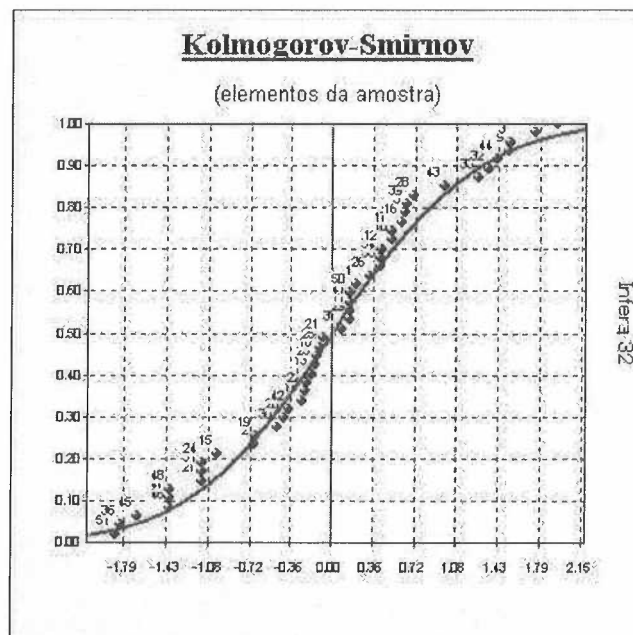
Valor crítico : 0,2020 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 24
Número de elementos negativos . : 23
Número de sequências : 20
Média da distribuição de sinais : 23,5
Desvio padrão : 3,428

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -1,1772
Limite superior . : -1,4723
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,1459
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

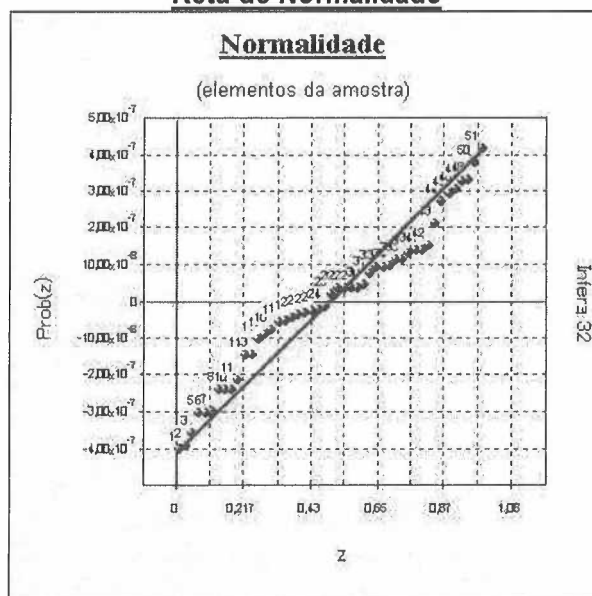
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5232
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,42

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,58

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

DU = 1,67 4-DU = 2,33

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

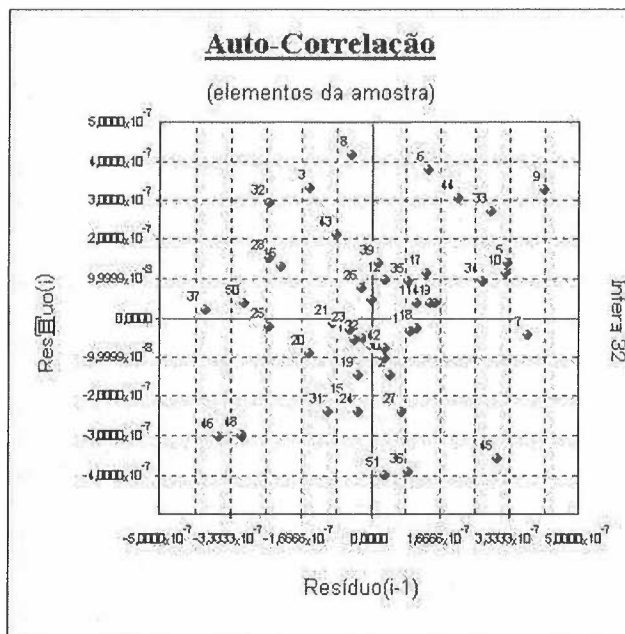
Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Gráfico de Auto-Correlação



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

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



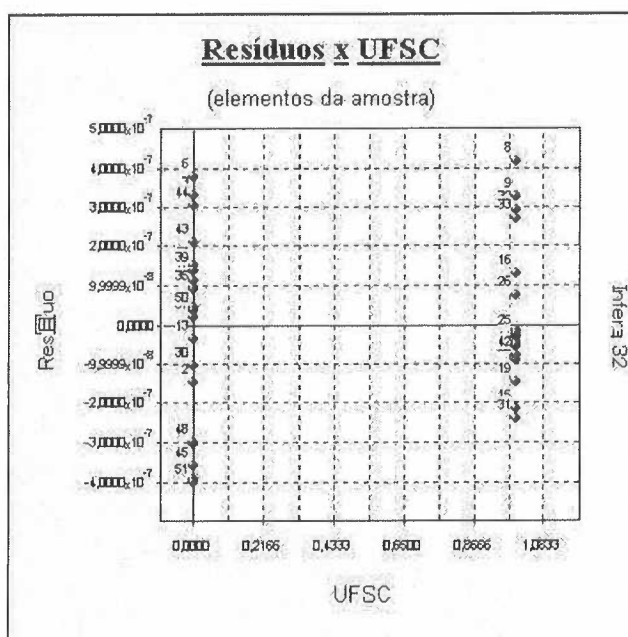
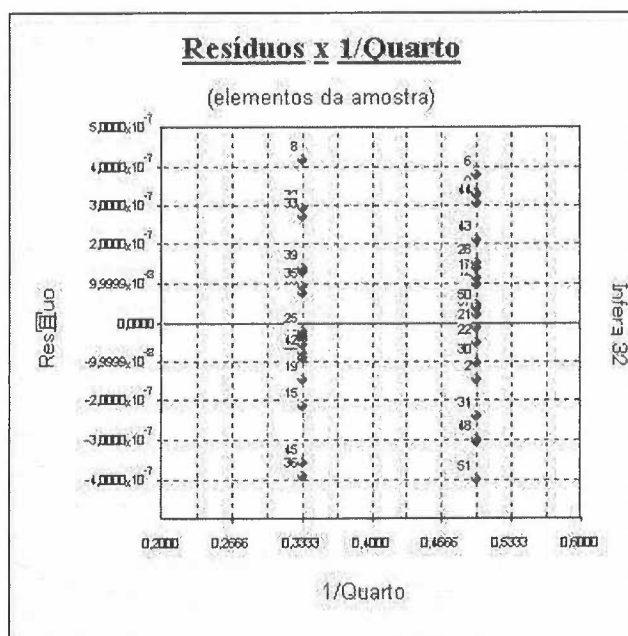
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743





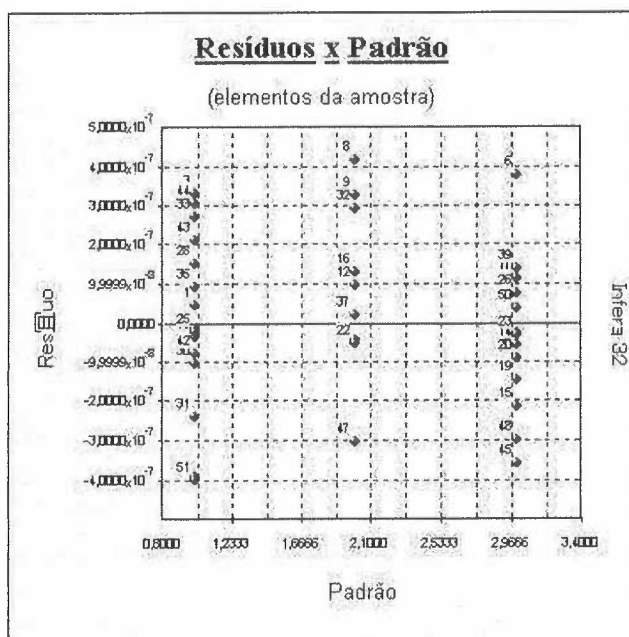
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

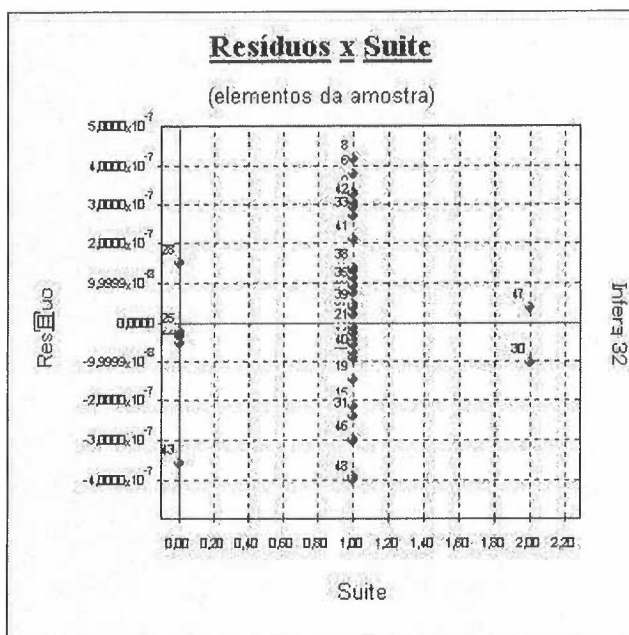
Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Resíduos x Variáveis Omitidas





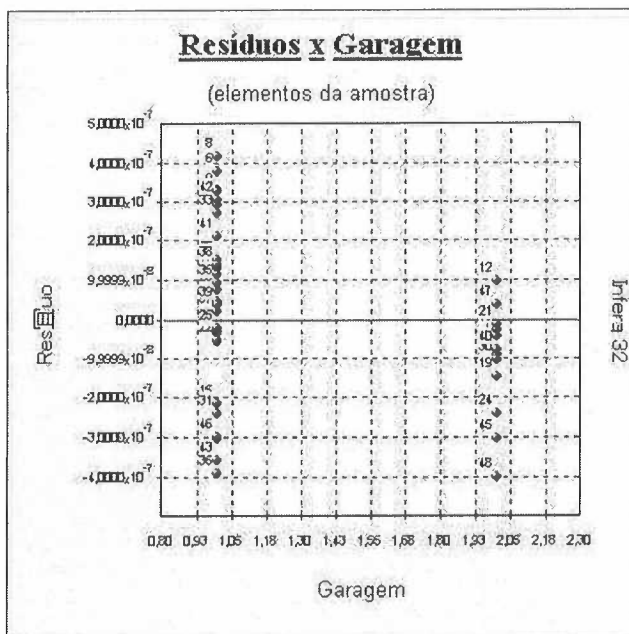
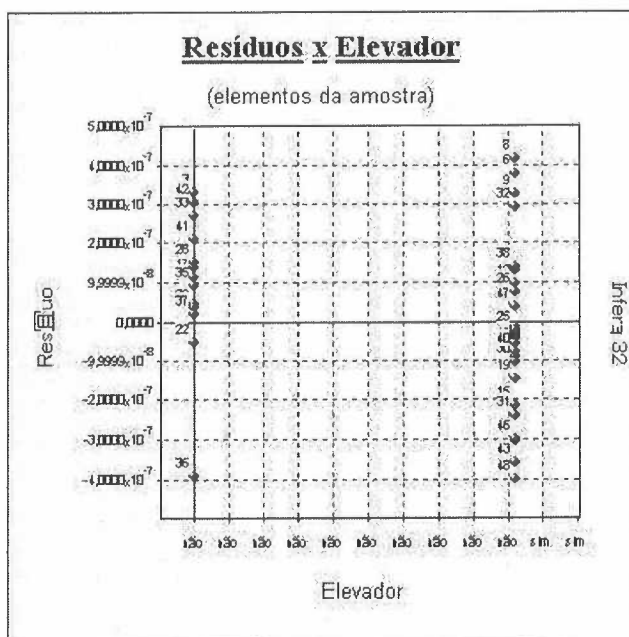
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743





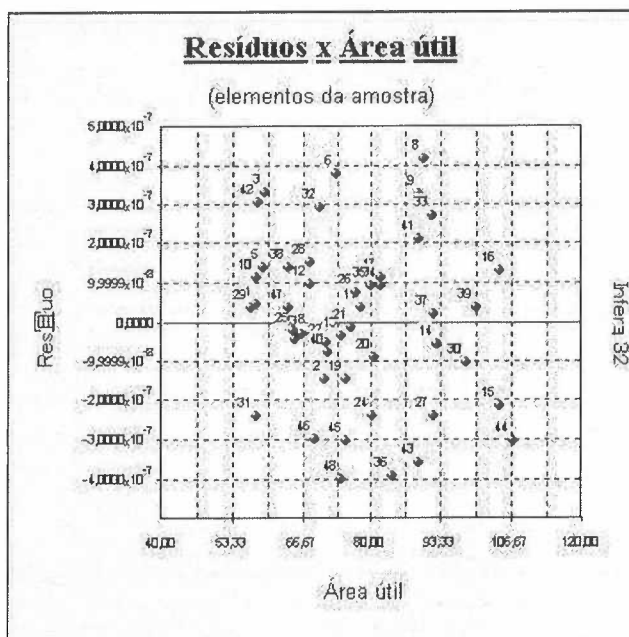
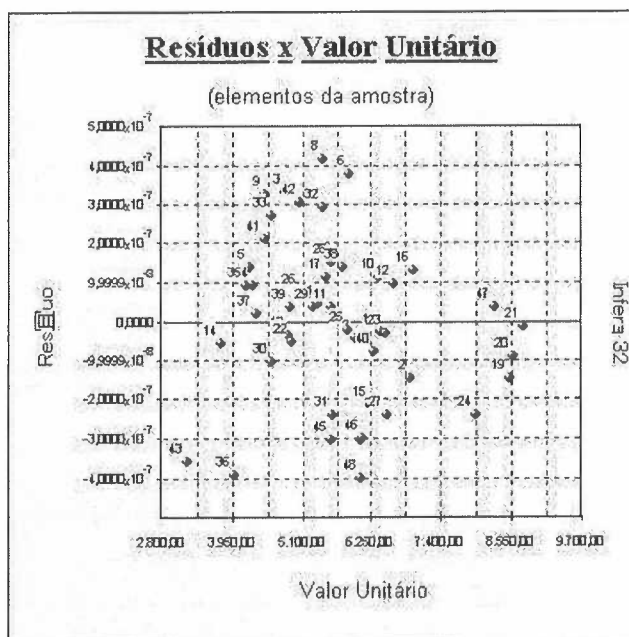
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Quarto	2,00	3,00	3,00
UFSC	Não	Sim	Não
Padrão	Baixo	Alto	Alto

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

Formação dos Valores (2 Quartos)

Variáveis independentes :

- Quarto = 2,00
- UFSC = Não
- Padrão = Alto

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Elemento = ???
- Suite = 1,00
- Elevador = sim
- Garagem = 1,00
- Valor Unitário = ???
- Área útil = 100,00
- Fonte = ???
- Bairro = ???

Estima-se Valor Total do Apartamento = R\$ 457.098,57

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Total}] = 1/(2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}])$$

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

Mínimo : R\$ 442.105,06

Máximo : R\$ 473.144,76



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Formação dos Valores (3 Quartos)

Variáveis independentes :

- Quarto = 3,00
- UFSC = Não
- Padrão = Alto

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Elemento = ???
- Suite = 1,00
- Elevador = sim
- Garagem = 1,00
- Valor Unitário = ???
- Área útil = 100,00
- Fonte = ???
- Bairro = ???

Estima-se Valor Total do Apartamento = R\$ 526.043,71

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Total}] = 1 / (2,8165 \times 10^{-6} + 1,7204 \times 10^{-6} / [\text{Quarto}] - 3,0696 \times 10^{-7} \times [\text{UFSC}] - 4,9631 \times 10^{-7} \times [\text{Padrão}])$$

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

Mínimo : R\$ 500.220,51
Máximo : R\$ 554.678,20



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Quarto	2,00	3,00	3,00	Dentro do intervalo	Aprovada
UFSC	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão	Baixo	Alto	Alto	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Quarto	457.098,57	526.043,71	526.043,71	Dentro do intervalo	Aprovada
UFSC	526.043,71	627.344,74	526.043,71	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão	345.589,34	526.043,71	526.043,71	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Intervalos de Confiança (2 Quartos)

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Quarto	448.856,22	465.649,30	16.793,08	3,67
UFSC	448.878,15	465.625,70	16.747,55	3,66
Padrão	447.834,83	466.753,66	18.918,83	4,14
E(Valor Total)	403.691,63	526.791,13	123.099,50	26,46
Valor Estimado	442.105,06	473.144,76	31.039,70	6,78

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



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Intervalos de Confiança (3 Quartos)

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Quarto	511.452,38	541.492,05	30.039,67	5,71
UFSC	515.185,91	537.369,03	22.183,12	4,22
Padrão	513.812,06	538.871,92	25.059,86	4,76
E(Valor Total)	455.072,70	623.241,54	168.168,84	31,19
Valor Estimado	500.220,51	554.678,20	54.457,69	10,32

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



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 5981C62A-BBBF-A05ACD5BFEB9



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Escrevente Substituto

MATRÍCULA

- 140 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1 -

FLORIANÓPOLIS 17 de Fevereiro de 1976

MATRÍCULA
- 140 -

Inóvel: Um terreno com a área de 310,00m² situado no lado par * da rua Belizário Berto da Silveira, a 100,00m da Fiambreria Karla, no Saco dos Limões, 3º Sub-Distrito desta Capital, com as seguintes confrontações: frente para a dita rua, medindo 10,00m fundos com terras de Imprensa Oficial do Estado, medindo também 10,00m, laterais estremam: de um lado, Sul, com Maria Cecilia * Daussen, e do outro lado, Norte, com Intahi Pedro da Silveira,* medindo em ambos os lados 31,00m de comprimento.

Proprietários: WALTER AGENOR LUIZ, mecânico, e sua mulher Edi Rosa Luiz, do lar, CPF nº 102.911.059, domiciliados e residentes à rua Luiz Pasteur s/nº, na Trindade.

Registro anterior: 11.648 fls. 149 do livro 3/J deste Cartório.

A Oficial:

Gleci Palma Ribeiro Melo

R. 1/140 em 17 de Fevereiro de 1976

Título: Compra e Venda - Escritura Pública lavrada em 10.02.76, às fls. 116 do livro 57 do Escrivão Jorge Alves, do Saco dos Limões.

Transcritos: Walter Agenor Luiz e sua mulher Edi Rosa Luiz, a cima qualificados.

Adquirente: MILTON LUIZ COLUSSI, brasileiro, casado, bancário,* CPF nº 047.384.629, domiciliado e residente à rua Tiradentes nº 14, Campinas, São José, neste Estado.

Valor: R\$ 15.000,00

Condições: Não constam

Registrado por: Selva Palma Ribeiro - Oficial Maior

R. 2/140 - em 21 de Setembro de 1978.

TÍTULO: Compra e Venda - Escritura Pública datada de 18.08.78 -

Continua no verso.

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 5981C62A-BBBF-A05ACD5BFEB9



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Escrevente Substituto

MATRÍCULA

- 140 -

FOLHA

- 1v -

VERSO

lavrada no livro 113 fls. 396/7 do 3º Ofício de Notas desta Capital.
TRANSMITENTES: MILTON LUIZ COLUSSI, bancário, e s/m. OIGA CARMEM MA
FRA COLUSSI, do lar, brasileiros, CPF nº 047.384.629-20, residentes
nesta Capital.

ADQUIRENTE: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A., -IOESC
com CGC/ME nº 83.931.659/0001-99, com sede nesta Capital, representa
da por João Bayer Neto, advogado, casado, e Laércio Uller, adminis-
trador, desquitado, brasileiros, residentes nesta Capital.

VALOR: R\$ 220.000,00.

CONDIÇÕES: Não constam.

Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo -A Oficial.

M

Av-3-140 - 26 de agosto de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 306.460 em 24/08/2016.

Proceda-se a esta averbação, nos termos do Espelho de Cadastro
emitido em 24/08/2016, pela Prefeitura Municipal de
Florianópolis/SC, para constar que: a) o imóvel desta matrícula
está localizado na Rua Belizário Berto da Silveira, s/nº, ao lado
esquerdo do imóvel de nº 340, Saco dos Limões, Florianópolis/SC;
b) o imóvel desta matrícula tem inscrição imobiliária sob nº
52.54.050.0720.001-467. Selo: R\$ 1,70.
Selo(s): EIO45521-R98C.

() Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

R-4-140 - 05 de outubro de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 307.018 em 06/09/2016.

TÍTULO: **TRANSFERÊNCIA** - Ofício nº 4388/2016, expedido por Túlio
Tavares Santos, em 29/08/2016, e Ofício nº 4395/2016, expedido por
Túlio Tavares Santos, em 01/09/2016.

TRANSMITENTE: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A -
IOESC, já qualificada.

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ sob nº
82.951.229/0001-76, com sede na SC-401, nº 4.600, Km 05, Saco
Grande, Florianópolis/SC.

VALOR: R\$ 5.590.000,00, junto com o imóvel da matrícula nº 1.220.

CONDIÇÕES: Não tem.

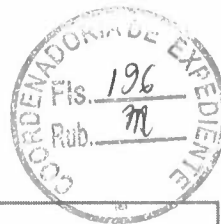
OBSERVAÇÕES: ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Intervivos e
Fundo de Reaparelhamento da Justiça: Isento, de acordo com o

Continua na ficha 02

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 5981C62A-BBBF-A05ACD5BFEB9



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Substituto Legal

Escrevente Substituto

Continuação da Matrícula: 140

MATRÍCULA

- 140 -

FOLHA

- 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 05 de outubro de 2016

artigo 152, VI, "a", da Constituição Federal. A D.O.I será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ Isento - Selo: R\$ Isento. Selo(s): DOG49125-FG6F.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

GLECI PALMA RIBEIRO MELO, Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, **CERTIFICA**, que esta reprodução inteiro teor da ficha de matrícula arquivada neste 2º ORI, e foi extraída conforme previsto no § 1º artigo 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos: Isento - Selo: Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 24 de junho de 2020.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Oficial Substituto
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
() Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
() Alexandre Luiz Pires - Escrevente
() Rafael Mallmann Leal - Escrevente
() Douglas Tadeu Hermes - Escrevente

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal





Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3B6CBF60-511A-7DCD9BF2FC18



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Substituto Legal

Escrevente Substituto

MATRÍCULA
- 1220 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA
- 1 -

FLORIANÓPOLIS 03 DE Setembro DE 1976

MATRÍCULA
- 1220 -

Imóvel: Um terreno situado no Saco dos Limões, 3º Sub-Distrito desta Capital com a área de 21.964,08m² com as seguintes dimensões e confrontações: frente em 58,30m à rua Duque de Caxias, fundos em 58,30m com propriedade da ELETROSUL, lado direito numa extensão de 376,75m confrontando com propriedade da ELETROSUL, de José E. Rigo, Antônio R. Evangelista e de Cilene V. Sardá e lado esquerdo em 376,75m confrontando com propriedade de Hipólito Jenuino Mafra e um prédio com dois blocos de alvenaria, nele construído.

Proprietário: SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DE SANTA CATARINA.

Registro anterior: Livro 3-2 fls 94 sob nº 553 neste Cartório.

A Oficial:


Gleci Palma Ribeiro Melo

R. 1/1220 em 03 de Setembro de 1976.

Título: INCORPORAÇÃO DE BENS - Escritura Pública lavrada em 18.06.76 no livro 114 fls 10 do 4º Tabelionato de Notas desta Comarca.

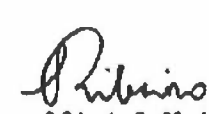
Transmitente: Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina, neste ato representada pelo seu Diretor de Patrimônio Sr. Waldir Albany brasileiro, casado, residente nesta Capital.

Adquirente: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA - IOESC, Empresa Pública sob forma de Sociedade Anônima conforme art. 1º do Decreto nº 921/17-9-75 neste ato representada pelo Sr. ONACLI LUIZ FABRIN, brasileiro, casado, CPF nº 006.477.729, Diretor Financeiro da IOESC, residente nesta Capital.

Valor: Cr\$4.572.276,00.

Condições: As constantes no título.

Registrado por:


Selva Palma Ribeiro - Oficial Maior

Av-2-1220 - 26 de agosto de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL N.º: 306.459 em 24/08/2016.

Proceda-se a esta averbação, nos termos do Espelho de Cadastro

Continua no verso.

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3B6CBF60-511A-7DCD9BF2FC18



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Substituto Legal

Escrevente Substituto

MATRÍCULA

- 1220 -

FOLHA

- 1v -

VERSO

emitido em 16/08/2016, pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, para constar: a) que o imóvel desta matrícula está localizado na Rua Duque de Caxias, nº 261, Saco dos Limões, Florianópolis/SC; b) o imóvel desta matrícula tem inscrição imobiliária sob nº 52.54.050.0557.001-947. Selo: R\$ 1,70. Selo(s): EIO45017-LOBH.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(X) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

R-3-1220 - 05 de outubro de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 307.018 em 06/09/2016.

TÍTULO: TRANSFERÊNCIA - Ofício nº 4388/2016, expedido por Túlio Tavares Santos, em 29/08/2016, e Ofício nº 4395/2016, expedido por Túlio Tavares Santos, em 01/09/2016.

TRANSMITENTE: IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A - IOESC, já qualificada.

ADQUIRENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76, com sede na SC-401, nº 4.600, Km 05, Saco Grande, Florianópolis/SC.

VALOR: R\$ 5.590.000,00, junto com o imóvel da matrícula nº 140.

CONDIÇÕES: Não tem.

OBSERVAÇÕES: ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Intervivos e Fundo de Reaparelhamento da Justiça: Isento, de acordo com o artigo 152, VI, "a", da Constituição Federal. A D.O.I será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ Isento - Selo: R\$ Isento.

Selo(s): DOG49124-S2PP.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
(X) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3B6CBF60-511A-7DCD9BF2FC18



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Substituto Legal

Escrevente Substituto

GLECI PALMA RIBEIRO MELO, Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, **CERTIFICA**, que esta reprodução inteiro teor da ficha de matrícula arquivada neste 2º ORI, e foi extraída conforme previsto no § 1º artigo 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos: Isento - Selo: Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 24 de junho de 2020.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Oficial Substituto
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- () Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
- () Alexandre Luiz Pires - Escrevente
- () Rafael Mallmann Leal - Escrevente
- () Douglas Tadeu Hermes - Escrevente

Documento Assinado Digitalmente por Rafael Mallmann Leal





DADOS DO IMÓVEL Nº 01368

DADOS GERAIS

NOME: SIE TERRENO URBANO
INSCRIÇÃO RFB: SIE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANÓPOLIS
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:

TRAVESSA RUA VISCONDE DE CAIRÚ
RUA VISCONDE DE CAIRÚ
ESTREITO FLORIANÓPOLIS - SC

CONFRONTANTES:

ADDO VÂNIO DE AQUINO FARACO
FRENTE: RUA VISCONDE DE CAIRÚ
TERRAS DO D.E.R.

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 15855

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: DEINFRA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 429,16
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 31/12/1969
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 29/05/2020
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 832.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 832.000,00
VALOR DO TERRENO: 832.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

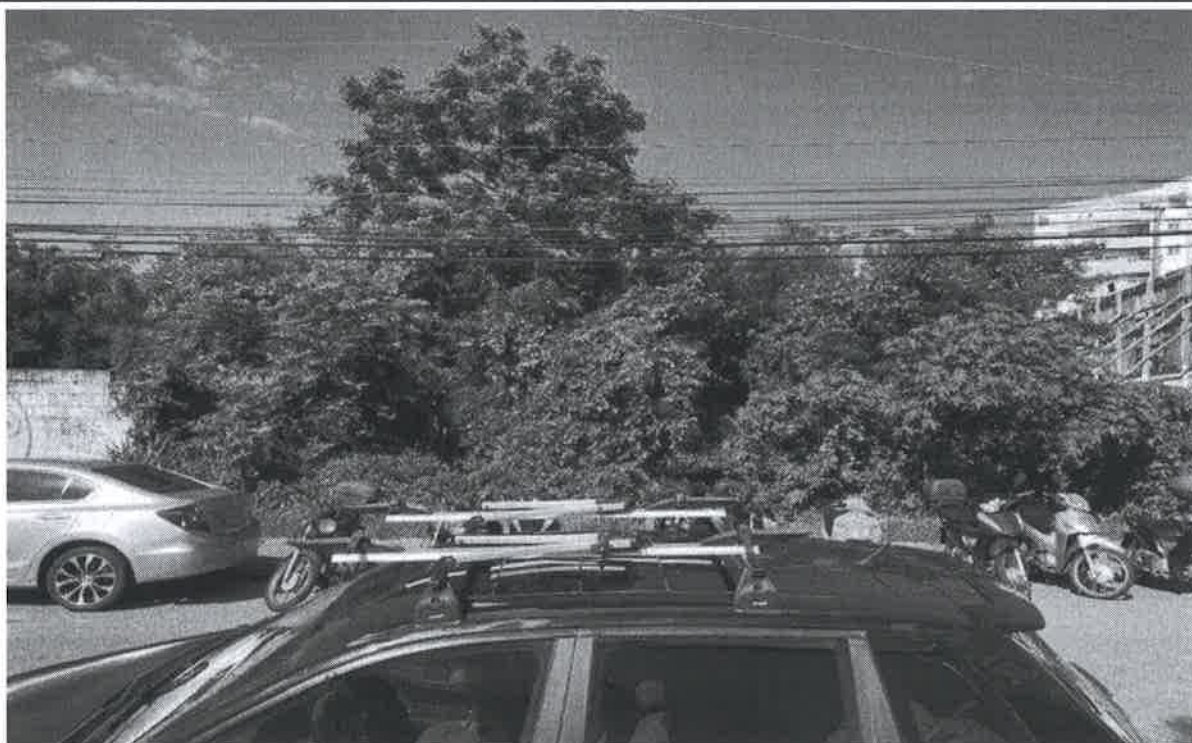
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Laudo de Avaliação Imóvel Urbano do DER- Rua Visconde de Cairú





SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Objetivo:	<i>Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.</i>
Interessado:	<i>Estado de Santa Catarina – Secretaria de Estado da Administração – SEA</i>
Endereço:	<i>Rua Visconde de Cairú, bairro Estreito, Florianópolis (SC).</i>
Referência:	<i>Imóvel destinado a alienação.</i>
Método utilizado:	<i>Método Comparativo de Dados de Mercado.</i>
Norma utilizada:	<i>NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1 e 2 (2011 e 2019) da Associação Brasileira de Normas Técnicas.</i>
Data:	<i>Junho de 2020.</i>
Especificação:	<i>Método Comparativo de Dados de Mercado.</i>
Responsável Técnico:	<i>Eng. Nilo Fries Filho - Mat. 01.611.074 - 6 – CREA-SC 016503-1</i>

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R\$ 832.000,00(oitocentos e trinta e dois mil reais)
-------------------------------	---

1 – IDENTIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES:

Estado de Santa Catarina, Secretaria de Estado da Administração.

2 - IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

Estado de Santa Catarina.



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

3 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Objetivo:

O presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado do seguinte bem imóvel: Terreno urbano sem benfeitorias, situado a Rua Visconde de Cairú, Estreito, município de Florianópolis/SC, de propriedade do Estado de Santa Catarina, atualmente está cadastrado junto na SEA no Sigep1368. A elaboração do presente instrumento avaliatório foi determinada pelos Srs. William Wisbeck Gerente de Bens Imóveis e Welliton Saulo da Costa, Diretor de Gestão Patrimonial ambos da Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina, em função de possível alienação do referido imóvel.

Entende-se por valor de mercado, como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições de mercado vigente.

4 – OBJETO:

Conforme a matrícula nº 15.855 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, anexa, o terreno tem área de 429,16 m² e sobre ele nada está edificado. Pertencia ao antigo DER Departamento de Estradas e Rodagem de Santa Catarina, atualmente em nome do DER.

Mas segundo a Lei Estadual nº15.316 de 18 de novembro de 2010 o imóvel foi cedido a Loja Simbólica Alferes Tiradentes pelo prazo de 20(vinte) anos. Apesar que a lei e epígrafe refere-se ao dobro da área e ao Sigep 1367, sendo que a matrícula nº 15.855 refere-se ao Sigep 1368.

Ainda está se realizando o levantamento dos confrontantes do imóvel avaliando, nem o 1º Ofício de Registro de Florianópolis sabe sobre os estremantes.

5.- CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O imóvel avaliando encontra-se em região privilegiada da cidade de Florianópolis, com todas as condições de infraestrutura, tais como: pavimentação, água tratada, energia elétrica (força e luz), tv a cabo, recolhimento de lixo, telefonia, tratamento de esgoto sanitário, etc...

6.- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Florianópolis apresenta um grande crescimento nos investimentos do setor imobiliário, o imóvel está localizado na região continental da cidade, em área residencial/comercial, com possibilidade de construção de edificações multifamiliares. Temos o seguinte diagnóstico de mercado: número de oferta e demanda estáveis. Não existe previsão de absorção e liquidez do bem a curto prazo. Em função da crise econômica e a pandemia provocada pelo Covid 19, que assola o país na presente data.



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 imóvel avaliando pertence a ARM 5,5, Área Residencial Mista de acordo com a Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014 da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

No nosso acaso, a área em tela apesar de pertencer a ARM 5,5, exige a testada mínima de 15,00(quinze) metros e área mínima de 450,00 m², em nosso caso com 13,40 metros e 429,16 m², respectivamente. Com certeza o ente municipal não dará viabilidade de construção para o imóvel em tela. Neste caso, para sucesso de qualquer empreendimento comercial ou residencial faz-se necessário a aquisição do(s) terreno(s) lindeiros para amembramento.

7 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

- O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- Partimos do pressuposto de veracidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos;
- Salientamos que consideramos no Laudo a área do terreno constante na matrícula do imóvel de 429,16m².

8 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Foi realizada vistoria do imóvel objeto do Laudo de Avaliação em conformidade com o item 7.3.2 da NBR-14.653-1/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

"A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações como o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados"

adotando os procedimentos técnicos abaixo relacionados:

- Levantamento Fotográfico;
- Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: Pavimentação, energia elétrica (força e luz), telefonia, sistema viário e outros;



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

- Verificação dos aspectos ligados a Lei de Zoneamento e os índices fiscais do município.

9 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1-2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2011 Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

- A NBR-14.653-1/2001 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.5:

“avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

- Ainda em seus itens 3.44 e 8.2.1 a aludida Norma conceitua:

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

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

9.1 – COEFICIENTES E TESTES

9.1.1 – COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente de correlação encontrado $r = 0,8382$ (varia de -1 a +1) significa uma correlação forte entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

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

9.1.2 – COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO



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 coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,6621$ (varia de 0 a 1) significa que 66,21% são explicados pelas variáveis pesquisadas.

R2 Ajustado

19 - 0,6621 / 0,6267

9.1.3 – ANÁLISE DA VARIÂNCIA

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

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma significância de $F = 17,33 \times 10^{-15} \%$, aceitando-se a hipótese da regressão.

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

9.1.4 – VERIFICAÇÃO DE AUTOCORRELAÇÃO

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

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

I. Variável	Tran...	Alias	x1	x2	x3	y
Coeficiente aprovei...	ln(x)	x1	0	-0,22	-0,01	0,27
Localização	x	x2	-0,22	0	-0,02	0,68
Área total	1/x	x3	-0,01	-0,02	0	-0,25
Valor unitário	ln(y)	y	0,27	0,68	-0,25	0

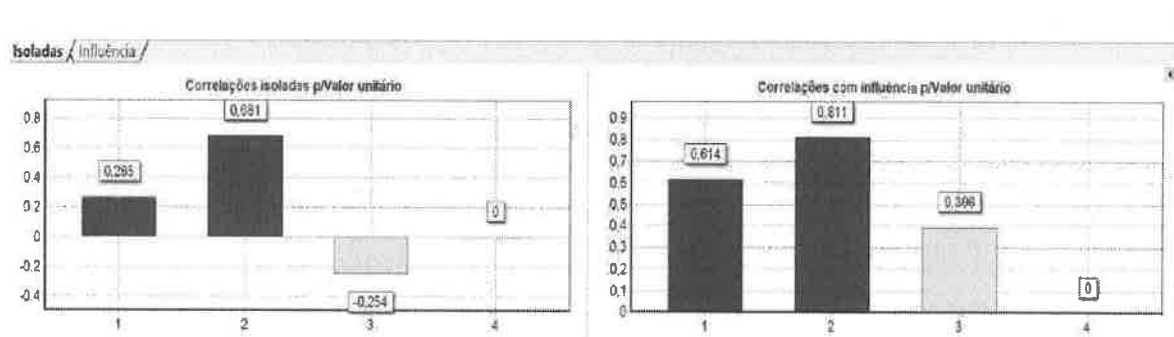


Gráfico das Correlações

9.1.5 – NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e +1s	68%	65%
Resíduos situados entre -1,64s e +1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e +1,96s	95%	100%



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 – ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,307	3	0,769	17,326
Não Explicada	0,976	22	0,044	
Total	3,283	25		

9.1.7- EQUAÇÃO DA REGRESSÃO

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,832068556 + 0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total}$

- **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +886,857873 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização}) - 61,20660114 / \text{Área total}}$

- **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +927,106602 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização}) - 61,20660114 / \text{Área total}}$

- **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +947,9108574 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização}) - 61,20660114 / \text{Área total}}$

9.1.8 – INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado para a componente terreno, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14653-2 de 80%.

10 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE OFERTA DO IMÓVEL:

Para a avaliação do terreno, foi adotado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, sendo o que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2011, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando

O método de comparação com dados de mercado consiste em estabelecer uma equação de regressão para estimar o valor unitário para o terreno alvo do



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

presente instrumento avaliatório, utilizando-se dados coletados de terrenos em oferta nas proximidades do imóvel e, considerando e obedecendo tanto quanto possível às características de similaridade.

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados, 26 (vinte e seis) ao todo, e para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04(quatro)variáveis: Valor Unitário, Área Territorial, Localização e Coeficiente de Aproveitamento.

Assim Temos:

$$VO = AT \times V_{unit. \max}$$

Onde:

VO – Valor de Oferta do Terreno;

AT – Área Territorial em m²;

Vunit.adotado – Valor Unitário Mínimo em R\$ para o metro quadrado de oferta encontrado no modelo estatístico para Windows (Sisdea 1.50 da Pelli Sistemas Engenharia).

$$VO = 429,16 \text{ m}^2 \times R\$ 1.939,20/\text{m}^2$$

VO = R\$ 832.227,07 adoto R\$ 832.000,00(oitocentos e trinta e dois mil reais).

VALOR DO TERRENO –

Área Total: 429,16 m²

Localização: 1,00

Coeficiente de Aproveitamento: 2,50

O modelo adotado obteve o seguinte intervalo de confiança de 80% para o valor unitário estimado.



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

Regressão Linear	
Valor Total	
Mínimo (7,89%)	1.939,20
Médio	2.105,22
Máximo (8,56%)	2.285,45
Intervalo Predição	
Mínimo (25,19%)	1.574,99
Máximo (33,67%)	2.813,95
Mínimo (IP)	
Máximo (IP)	
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	1.789,43
RL Máximo	2.421,00
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

Foi adotado o valor mínimo da estimacão por entender-se o mais representativo, da realidade do mercado imobiliário, em razão das características do imóvel, de sua localizao, da pesquisa de mercado ser representado por ofertas, testada do imóvel e área mínima não compatível com o Plano Diretor vigente. Em especial, a crise econômica e sanitária que assola o país atualmente. Qualquer valor no campo de arbrio do avaliador abaixo exibido no item 9.3 pode ser considerado válido.

Valor do terreno =R\$ 832.000,00(oitocentos e trinta e dois mil reais).

10.1.- Campo de Arbrio do Avaliador

Campo de Arbrio	
RL Mínimo	1.789,43
RL Máximo	2.421,00

10.2.- Intervalo de Confiança de Grau de Precisão para Estimativa de Valor

$$LI_{ic} = 429,16m^2 \times R\$ 1.939,20/m^2 = R\$ 832.227,07$$

$$LS_{ic} = 429,16m^2 \times R\$ 2.285,45/m^2 = R\$ 980.823,72$$

Então:

$$Ampl_IC/Estimativa = \frac{980.823,72 - 832.227,72}{903.476,21} = 16,44\%$$



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743



Como Amp_IC/Estimativa é $\leq 30\%$, foi atingido **Grau III** na precisão da estimativa do valor, conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de Regressão Linear ou do Tratamento de Fatores, página 26 da ABNT NBR 14.653-2: 2011

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50,00\%$

10.3. Fundamentação da Avaliação

A Fundamentação da avaliação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** aplicado para a obtenção do valor do terreno atingiu para Fundamentação o **Grau II**, e a Precisão **Grau III**, conforme as **Tabelas 1 e Tabela 5** da ABNT NBR 14.653-2.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado** no **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**, conforme recomenda-se a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

A fundamentação da avaliação do **Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias** aplicado para obtenção do valor das edificações atingiu **Grau II**, conforme tabelas 7 e 8 da ABNT 14.653-2

O detalhamento do enquadramento do Laudo encontra-se no Anexo II.

12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

É importante ressaltar que o valor definido para o valor de mercado do imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do preço pelo qual se negociaria



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

voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

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

O valor que se deseja é o valor de transação. Registre-se, que o imóvel está localizado na Rua Visconde de Cairú, sendo via de acesso secundário a Ponte Pedro Ivo em direção a Ilha de Santa Catarina, no logradouro há comércio e habitações residenciais com fácil acesso aos bairros Coqueiros, Capoeiras e o próprio Estreito.

Além disto, foram utilizados somente dados de oferta na avaliação. Logo, será arbitrado, de modo prudente, um valor de oferta igual ao preço de transação, ou seja, um fator de comercialização $F_c = 1,00$.

O valor de mercado estimado do imóvel, terreno urbano, localizado na Rua Visconde de Cairú, Estreito, município de Florianópolis, Santa Catarina, será o Valor de Oferta (VO), encontrado no item 9, sendo aplicado o fator de comercialização $(F_c) = 1,00$, considerando o arredondamento admissível pela Norma em seu item 7.7.1.

$$VM = VO \times (F_c = 1)$$

$$VM = VO \times 1,00 = R\$ 832.000,00 \times 1,00$$

$$VM = 832.000,00 \text{ (oitocentos e trinta e dois mil reais).}$$

Onde:

- VM = Valor de Mercado do Imóvel Adotado;
- F_c (Fator de Comercialização Adotado) = 1,00

ENCERRAMENTO: 13 -

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias a formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.





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 engenheiro responsável técnico signatário do presente laudo se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo de Avaliação é composto por 25(vinte e cinco) páginas, editadas, numeradas, impressas em uma única face e rubricadas, sendo a última assinada por seus responsáveis técnicos e os seguintes ANEXOS:

- ANEXO I *Relatório Fotográfico*
- ANEXO II *Enquadramento do Laudo*
- ANEXO III *Modelo Estatístico SISDEA para Windows*
- ANEXO IV *Ficha de Matrículas e Plantas do Imóvel*

Florianópolis (SC), junho de 2020.

Eng. Nilo Fries Filho

Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

CREA Nº 016503-1 - SC – Matrícula 06.611.074-6

Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Entrada da Rua Visconde de Cairú, o imóvel avaliando está logo atrás do outdoor



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



Testada do imóvel avaliando



Localização do 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

ANEXO III – MODELO ESTATÍSTICO

SISDEA - Modo de Estatística Inferencial.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terreno da Rua Visconde de Cairú DER (atualmente pertence ao DEINFRA)

2) **Data de referência:**

- treça feira, 30 de junho de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	26

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8382235 / 0,8194622
Coefficiente de determinação:	0,7026187
Fisher - Snedecor:	17,33
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,307	3	0,769	17,326
Não Explicada	0,976	22	0,044	
Total	3,283	25		

1) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,832068556 + 0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total}$

- Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +886,857873 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total})}$

- Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +927,106602 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total})}$

- Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +947,9108574 * e^{(+0,4982796011 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 0,55053986 * \text{Localização} - 61,20660114 / \text{Área total})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Coeficiente aproveitamento	$\ln(x)$	3,65	0,14
Localização	x	6,49	0,01
Área total	1/x	-2,02	5,55
Valor unitário	$\ln(y)$	36,22	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Coeficiente aproveitamento	Isoladas	Influência
Localização	-0,22	0,60
Área total	-0,01	0,23
Valor unitário	0,27	0,61



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Área total	-0,02	0,31
Valor unitário	0,68	0,81

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,25	0,40



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 de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	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	II
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	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, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	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

ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		ÍTENS 1,2,3,5,6		GRAU II
--	--	-----------------	--	---------

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens 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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

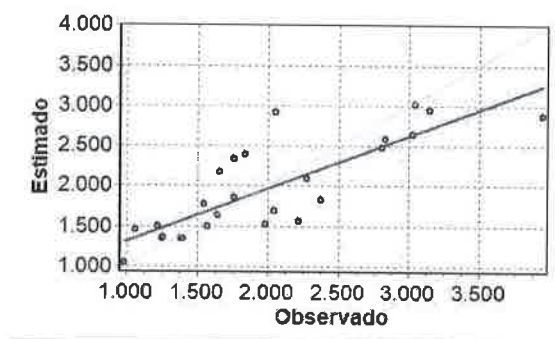
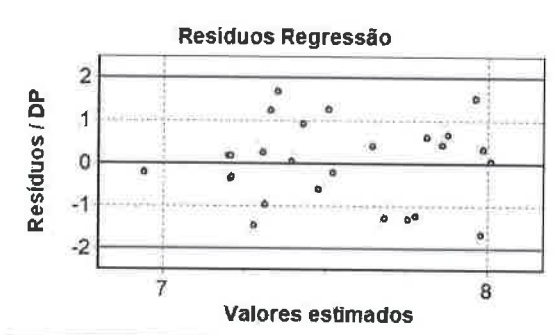


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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

Endereço	Complemento	Bairro
Casa velha (Cod. 7042- viabilidade residencial - https://www.evolutaoimovel.com.br/brimoveis/detalhes/terreno-bai		Baieiro Estreito
Casa velha (24x30 -		Estreito
TE0430-INA/ viabilidade de 5 pavimentos multifamiliar/ rua do Forum do Estreito		Estreito
TE0119-INA/ ??? 20x36,80		Estreito
TE0554-INA Rua Afonso Pena no Bairro		Estreito
TE0395-INA 10x38		Estreito
TE0001-Ser/ https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-97m2-venda-R\$18000		Estreito
TE0597-Av. https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-baieiro-bairros-florianopolis-80m2-venda-R\$1900		Baieiro Estreito
TE0570-R. https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-65m2-venda-R\$70000		Estreito
PT 2401-R. https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-730m2-venda-R\$17000		Estreito
TE0376-R. https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-353m2-venda-R\$99000		Estreito
CF19286- en https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-330m2-venda-R\$10000		Estreito
COD. 11922- https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-capoeiras-bairros-florianopolis-2483m2-venda-R\$594		Capoeiras
Cod 3624- R. https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-299m2-venda-R\$36500		Estreito
COD. 18775 https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-162m2-venda-R\$2500		Estreito
COD. 1E353 https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-580m2-venda-R\$11500		Estreito
COD. TE011 https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-736m2-venda-R\$15000		Estreito
Cod. 105061 Próximo a biblioteca pública, colégio, hospital e comércio- http://cesarvazimoveis.com.br/imoveis/ind-Estreito		Estreito
Cod. 104083 http://cesarvazimoveis.com.br/imoveis/imovel/104083 - próximo a Praça de Nossa Senhora de Fátima Estreito		Estreito
COD. 5208 - https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-1803m2-venda-R\$2800		Estreito
COD. TE056 https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-estreito-bairros-florianopolis-300m2-venda-R\$85000		Estreito
Cod. 80069 - https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-estreito-2948126216.html		Estreito
estrem. TE04 https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-estreito-florianopolis-sc-210m		Estreito
R. Afonso Pq 600 metros do Posto de Gasolina da Gal Gaspar Dutra		Estreito
R. Visconde https://www.vivareal.com.br/venda/santa-catarina/florianopolis/bairros/estreito/lote-terreno-comercial-Estreito		Estreito
R. Visconde https://imovel.mercadobivre.com.br/MLB-1571211663-terreno-venda-720-m-por-1-1272000-estreito-fl-Estreito		Estreito
R. 14 de Julh https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-estreito-florianopolis-2949-Estreito		Estreito



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

Informante	Telefone do Informante	Coefficiente aproveitamento	Gabário	Zona mento	Localização	Área total	Valor total	Valor unitário
Evolution Imóveis	3247-8865	1,5	3	3,5	0	650	650000	984,84
Invista Imóveis	3222-3222	3,36	6	6,5	0	720	1590000	2220,83
Invista Imóveis	3222-3222	2,96	5	6,5	0	360	500000	1388,88
Invista Imóveis	3222-3222	3,92	6	8,5	0	733	1500000	2046,38
Invista Imóveis	3222-3222	3,92	3	3,5	1	792	2490000	3143,93
Invista Imóveis	3222-3222	2,96	6	6,5	0	380	480000	1263,15
San Carlos Im.	3207-6874	2,5	5	5,5	1	979	1800000	1838,61
Invista Imóveis	3222-3222	1,5	3	3,5	1	800	1900000	2375
Invista Imóveis	3222-3222	2,96	5	6,5	0	658	700000	1063,83
Perda da Ilha	3233-6806	2,96	5	6,5	0	730	1700000	2328,76
Invista Imóveis	3222-3222	3,36	6	6,5	1	352	990000	2812,5
Carl Ferrari Im.	11 2287-6666	3,92	6	8,5	1	330	1000000	3030,3
Galina Im.	3028-8383	3,36	6	8,5	1	2482	9800000	3948,42
Jean Packer	3248 1555	3,96	6	6,5	0	299	365000	1220,73
Heider Resende Im.	99185-6995	3,36	6	6,5	0	1522	2500000	1642
Savas	3024-2004	3,36	6	8,5	0	580	1150000	1982,75
Invista Imóveis	3222-3222	3,92	6	8,5	1	730	1500000	2054,79
César Vaz	3244-3444	3,92	6	8,5	0	200	250000	1250
César Vaz	3244-3444	3,92	6	8,5	0	200	280000	1400
Smolka Imóveis	99940-9000	3,92	6	8,5	0	1803	2800000	1552,96
Invista Imóveis	3222-3222	3,92	10	12,5	1	300	850000	2833,33
Regente Imóveis	3244-6464	4,8	0	0	0	680	1200000	1764,7
MOBILIARIA DRUMOND	3259-5808	2,96	5	6,5	1	220	500000	2272,72
Leonardo Cordeiro	84272533	3,92	6	8,5	1	1150	3500000	3043,47
		2,5	5	2,5	1	391,6	650000	1659,85
Imobilinadrumond	3259 5808	2,5	5	5,5	1	720	1272000	1766,66
Alex Caetano		1,5	2	2,5	1	222	350000	1576,57
		0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0



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

Endereço	C. Bairro	Al. IT. Coeficiente aproveitam.	Gabár.	Zonamento	Localização	Área t.	Valor total	Valor u.
1. Rua Visconde de Cairú TERPENÓ DER.	Estreito	2,50	5,00	6,50	1,00	429,16	0,00	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



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
Oficial Titular: Zolê Lacerda Westrupp

Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -

Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@lori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs

LIVRO Nº 1 REGISTRO DONAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS FLORIANÓPOLIS

Boleto Ocorrida

matrícula	folha
15.855	01
Florianópolis, 23 de Setembro de 2011.	
DESCRIÇÃO: UM TERRENO sito no lado par da rua Cairu, no 2º sub-districto de Florianópolis, com a área de 429,16m², medindo 13,40m de frente, por 33,52m de fundos, onde confronta com propriedade de DER; do lado esquerdo mede 32,72m e confronta com propriedade de Heráclio de Aquino e do lado direito, mede 32,67m e confronta com propriedade de DER; distando aproximadamente 60,00m da Av. Ivo Silveira.	
PROPRIETÁRIOS: Adão Vário de Aquino Farnaco e esposa, Nely Firmiano Farnaco, brn silveira, advogado e da lot. CEP nº 007.276.520/15, domiciliados e residentes na cidade de Orleans-SC. (50%); e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina (50%). REPRESENTANTES: NAs 34.349 e 37.935, fls 054 e 184 dos LAs 1/AN e 3/AN, em 02.03.73 e 05.12.73, respectivamente, deste cartório. ESPICIL: <i>Adão Vário de Aquino Farnaco</i> JD.	
E.L.15.855, em 23 de Setembro de 1981, Pela Escritura Pública de compra e venda datada de 21.07.81, lavrada nas notas do 1º Ofício desta cidade, cartório Salles, fls 075 do Lº 149, ADO VÁRIO DE AQUINO FARNACO e esposa, NELLY FIRMILIO FARNACO, venderam 50% do imóvel desta matrícula, dos quais eram proprietários, ao DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA, DO nº 83.822-400/0001-99, neste ato representado por seu procurador, Mui Arino Cardoso, conforme procuração lavrada nas notas do cartório acima, de fls 173 do Lº 13, em 03.04.81; pelo preço de CR\$78.954,00 em condições. O referido é verdade e dou fé. ESPICIL: <i>Adão Vário de Aquino Farnaco</i> JD.	

Documento Assinado Digitalmente por ZOLÊ LACERDA WESTRUPP, CPF: 25750240891

Documento Assinado Digitalmente por ZOLÊ LACERDA WESTRUPP, CPF: 25750240891

Página 1/2



SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Documento Assinado Digitalmente por ZOE LACERDA WESTRUPP, CPF: 25750240991



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FLORIANÓPOLIS - SC
Oficial Titular: ZOE LACERDA WESTRUPP
Av. Prof. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: comarato@1orj.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedida nº 121.640 B.P.

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art. 41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 15.855.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 12 de fevereiro de 2020.

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

Emolumentos:

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



CERTIFICO que deu entrada neste Cartório UM REQUERIMENTO DO DEINFRA, protocolado sob nº 92.150 de 05/11/2013, devolvido para complementações. E sem retorno até a presente data, O referido é verdade e dou fé.

Documento Assinado Digitalmente por ZOE LACERDA WESTRUPP, CPF: 25750240991



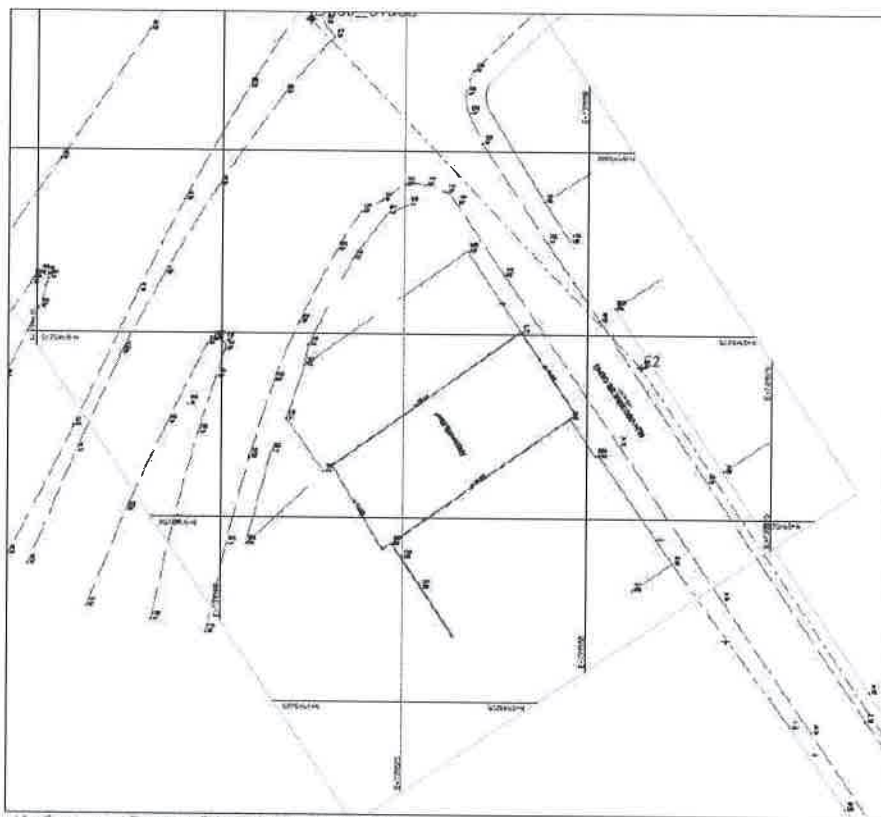
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



AnyConv.com LT_200211_FLN_EST 16/07/2020 14:29:45



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC

Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -

Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023

E-mail: contato@1ori.com.br

Expediente das 09:00 às 18:00hs



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
FLORIANÓPOLIS — Santa Catarina

matrícula	folha
15.855	01

Florianópolis, 23 de Setembro de 1981.

IMÓVEL: UM TERRENO sito no lado par da rua Cairú, no 2º sub-distrito de Florianópolis, com a área de 429,16m², medindo 13,40m de frente, por 13,52m de fundos, onde confronta com propriedade do DER; do lado esquerdo mede 32,22m e confronta com propriedade de Hercílio de Aquino e do lado direito, mede 31,67m e confronta com propriedade do DER.; distando aproximadamente 60,00m da Av. Ivo Silveira.
PROPRIETÁRIOS: Adão Vânio de Aquino Paraco e s/esposa, Nely Firmino Paraco, brasileiros, advogado e do lar, CPF nº007.276.529/15, domiciliados e residentes na cidade de Criciúma-SC. (50%); e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Santa Catarina (50%). **REGISTROS ANTERIORES:** N.ºs 34.349 e 37.935, fls 054 e 184 dos L.ºs 3/AN e 3/AN, em 02.03.78 e 05.12.73, respectivamente, deste cartório. **OFICIAL:** *Zoê Lacerda Westrupp* JD.

R.1/15.855, em 23 de Setembro de 1981, Pela Escritura Pública de compra e venda datada de 21.07.81, lavrada nas notas do 4º Ofício desta cidade, cartório Sales, fls 075 do L.º 149, ADDO VÂNIO DE AQUINO PARACO e s/esposa, NELLY FIRMINO PARACO, venderam 50% do imóvel desta matrícula, dos quais eram proprietários, ao DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC nº83.882.-480/0001-99, neste ato representado por seu procurador, Rui Arino Cardoso, conforme procuração lavrada nas notas do cartório acima, às fls 173 do L.º 33, em 03.04.81; pelo preço de Cr\$278.954,00 sem condições. O referido é verdade e dou fé. **OFICIAL:** *Zoê Lacerda Westrupp* JD.

Matrícula Nº



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - FPOLIS - SC
Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp

Av. Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center - Centro -
Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021 / 32074023
E-mail: contato@1ori.com.br
Expediente das 09:00 às 18:00hs



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Pedido nº 121.640 B.P

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula nº 15.855.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI.

Florianópolis-SC, 12 de fevereiro de 2020.

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

Emolumentos:

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



CERTIFICO que deu entrada neste Cartório UM REQUERIMENTO DO DEINFRA, protocolado sob nº 92.150 de 05/11/2013, devolvido para complementações. E sem retorno até a presente data. O referido é verdade e dou fé.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **L10S77QT**



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



ZOE LACERDA WESTRUPP (CPF: 257.XXX.409-XX) em 12/02/2020 às 13:12:55

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 15/05/2019 - 17:13:42 e válido até 14/05/2022 - 17:13:42.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3MI8yMDIwX0wxMFM3N1FU> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **L10S77QT** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DADOS DO IMÓVEL Nº 4584

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO URBANO
INSCRIÇÃO RFB: 805.041.006.998-55
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: RIO DO SUL
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:

RODOVIA SC 350, 283
KM 283 (ANTIGO KM 10)
LAUTERBACH AURORA - SC
CEP: 89816-000

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: ASFALTO

CONFRONTANTES:

AO NORTE COM TERRAS DA PREFEITURA DE AURORA E ARÃO HEINZ
AO OESTE COM A RODOVIA SC 302
AO SUL E LESTE, COM COM TERRAS DE PROPRIEDADE DA AGROPEL INDÚSTRIA DE PAPEL E MADEIRA LTDA.



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 38413

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: RIO DO SUL
ÁREA: 90.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 13524 DE 10/10/2005
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
VALOR VENAL: R\$ 550.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 07/11/2011

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AValiação

VALOR TOTAL: 550.000,00
VALOR DO TERRENO: 550.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



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



Laudo de Avaliação



SIGEP: 4584
Imóvel: Terreno parte em perímetro urbano, parte em linha rural no município de Aurora.
Matrícula(s): Nº 38.413 – Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul.
Endereço: SC-350 – Localidade Lauterbach - Município de Aurora/SC.
Interessado: Estado de Santa Catarina.
Objetivo: Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.
Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado.
Valor Adotado: R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais).



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



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

02 de agosto de 2020.

DATA DA VISTORIA:

01 de setembro de 2020.

OBJETO:

Terreno parte urbano parte rural.

FINALIDADE:

Determinação do valor patrimonial para subsídio de processo de alienação.

METODOLOGIA(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

LOCALIZAÇÃO:

SC-350 – Localidade Lauterbach - Município de Aurora/SC.

ÁREAS:

90.000,00 m²

DOCUMENTAÇÃO:

Matrícula nº 38.413 – Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul.

MERCADO:

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

**AVALIAÇÃO DE
MERCADO:**

Mínimo: R\$ 468.180,00.

Adotado: R\$ 550.000,00.

Máximo: R\$ 633.420,00.



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



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO

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

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

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

4. FINALIDADE

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor patrimonial do seguinte bem imóvel: Terreno parte dos lotes de terras designados sob nº 09 e 10, da linha Itajaí do Sul, margem direita, na localidade denominada Lauterbach, situado parte no perímetro urbano, Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



parte na linha rural acima mencionada, na cidade de Aurora/SC, possuindo a área total de 90.000,00 m². O imóvel está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 4584.

O imóvel avaliando foi doado em 07 de agosto de 2007 pela empresa Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda, para instalação da sede do 7º Pelotão de Polícia de Proteção Ambiental. É um terreno de mata preservada e com reflorestamento de Pinus.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

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

- a) Matrícula nº 38.413, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, atualizada em 21 de maio de 2020;
- b) Lei nº 13.524, de 10 de outubro de 2005, que autoriza a aquisição do imóvel, por doação da Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda, para instalação da sede do 7º Pelotão de Polícia de Proteção Ambiental;
- c) Certidão Negativa de Débito nº 834/2020, de 18 de agosto de 2020, da Prefeitura Municipal de Aurora;
- d) Vistoria realizada em 01 de setembro de 2020, pelos Engenheiros Nilo Fries e Robson Peres;
- e) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- f) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água, recolhimento de resíduos sólidos, telefonia e outros;
- g) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo II.



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros no imóvel objeto desta avaliação, caracterizando assim, sua independência;
- c) Parte-se do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;
- d) O resultado desta avaliação está condicionado às premissas especificadas neste Laudo, e não tem relação com quaisquer outras análises feitas para o imóvel;
- e) O imóvel, objeto deste laudo de avaliações, foi doado pela empresa Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda, para instalação da sede do 7º Pelotão de Polícia de Proteção Ambiental, em 02 de agosto de 2007;

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁCULOS APLICADOS

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

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

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis levantados, e o total de 34 (trinta e quatro) efetivamente utilizados no modelo estatístico final, localizados na cidade de Aurora.



8.1. VARIÁVEIS ESTUDADAS

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

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

- a) **Área** – variável numérica que representa a área total do imóvel em metros quadrados;
- b) **Topografia** – variável qualitativa de código alocado, estabelecida segundo os padrões: Acidentada = 1, Irregular = 2 e Plana = 3;
- c) **Urbano/Rural** – variável dicotômica, estabelecida segundo os padrões: Urbano = 1 e Rural = 0;
- d) **Distância SC** – variável numérica que representa a distância do imóvel em metros até a Rodovia Estadual SC-350.

8.2. ANÁLISE DO MODELO

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

[Preço Unitário] = $\text{Exp}(9,5813 - 0,6594 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,15050 \times \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + 0,8811 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,26720 \times [\text{Urbano/Rural}])$.

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,0 %.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,659	5,884x10 ⁻²	-0,736	-0,582
Distância SC	b2 = -0,150	4,430x10 ⁻²	-0,208	-9,240x10 ⁻²
Topografia	b3 = 0,881	0,184	0,638	1,123
Urbano/Rural	b4 = -0,267	0,254	-0,601	6,679x10 ⁻²

Tabela 1 - Valor obtido dos regressores para o modelo



8.2.1. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. O coeficiente encontrado $r = 0,9816$ significa uma **correlação fortíssima** entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado.

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

8.2.2. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação encontrado $r^2 = 0,9635$ significa que 96,35% da variação dos valores em torno da média são explicados pelas variáveis pesquisadas. Esse valor está condizente com os parâmetros normativos.

8.2.3. Análise da Variância

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

No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma significância de $2,1 \times 10^{-18}\%$, aceitando-se a hipótese da regressão.

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

8.2.4. Significância dos Regressores

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



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



Teste bicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0553$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-22,96	0%	Sim
Distância SC	b2	-4,184	$2,4 \times 10^{-2}\%$	Sim
Topografia	b3	5,948	$1,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Urbano/Rural	b4	-2,074	4,7%	Sim

Tabela 2 - Teste Bicaudal

Observação:

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Teste unicaudal - significância 30,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5302$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-11,21	$2,3 \times 10^{-10}\%$
Distância SC	b2	-3,397	0,10%
Topografia	b3	4,769	$2,4 \times 10^{-30}\%$
Urbano/Rural	b4	-1,049	15%

Tabela 3 - Teste Unicaudal

8.2.5. Verificação de autocorrelação

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

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

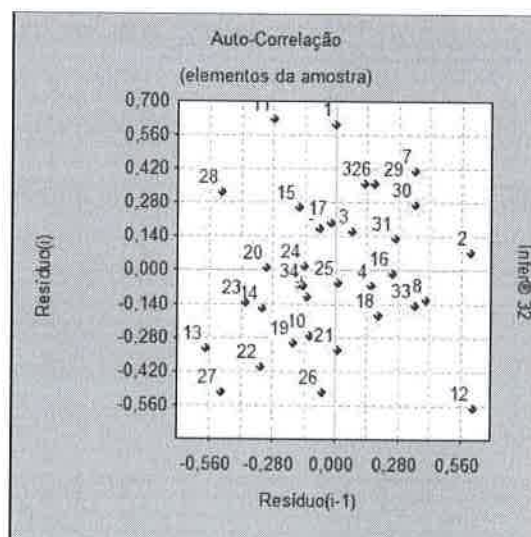


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação



8.2.6. Distribuição dos resíduos normalizados

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	67,65 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,18 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 4 – Análise dos resíduos normalizados

8.2.7. Homocedasticidade

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

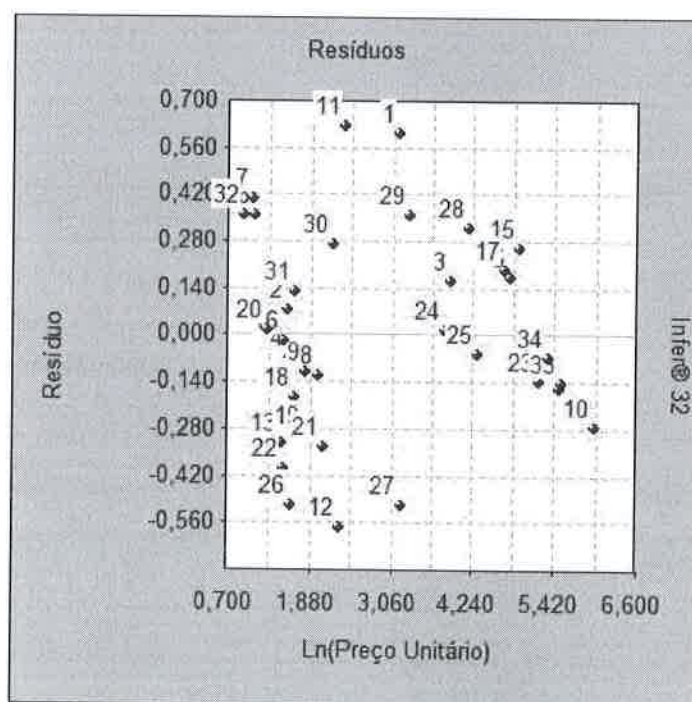


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade



8.2.8. Linearidade

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

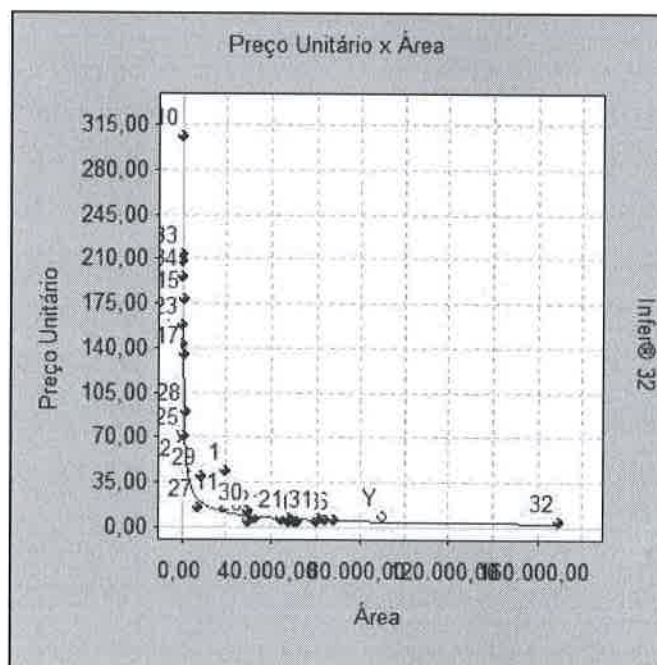


Gráfico 3– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Área

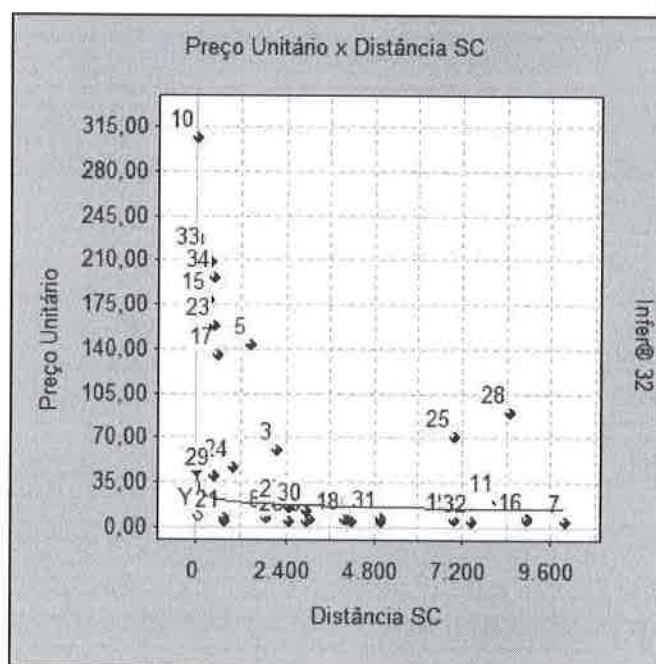


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Preço Unitário x Distância ao Centro

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



8.2.9. Intervalo de Confiança

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

Para o imóvel com área total de 90.000,00m², topografia Irregular, localizado em zona rural, distante 300 metros da SC, o intervalo de confiança apresenta os seguintes valores:

Mínimo: R\$/m² 4,99;
Estimado: R\$/m² 6,12 (estimativa de tendência central);
Máximo: R\$/m² 7,51.

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

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

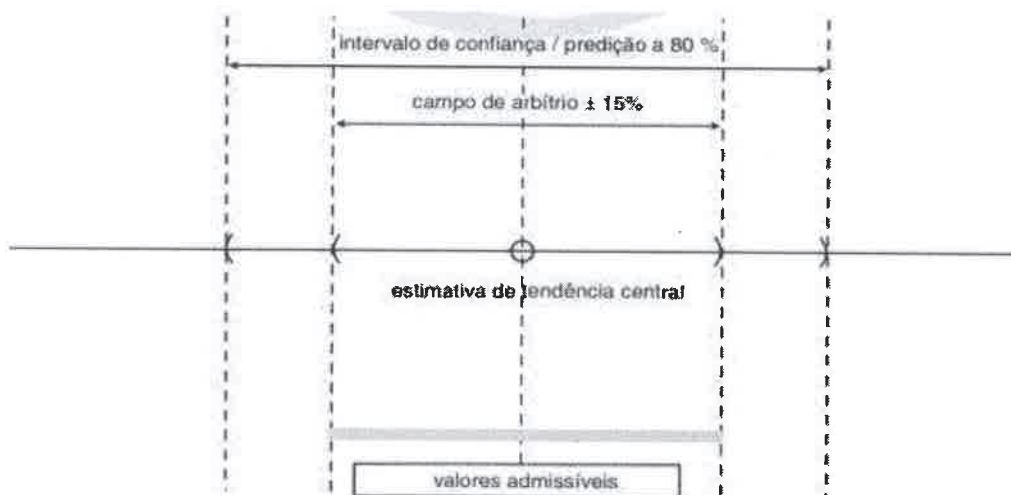


Gráfico 3 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

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

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



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



ao campo de arbítrio, conforme abaixo:

Mínimo: R\$/m² 5,20

Estimado: R\$/m² 6,12

Máximo: R\$/m² 7,04

8.2.10. Cálculo do valor de mercado do imóvel

Para esta avaliação, o valor de mercado do imóvel foi obtido através da multiplicação da área total do terreno de 90.000,00 m² pelo preço unitário estimado para o metro quadrado obtido do modelo de regressão (6,12 R\$/m²).

Assim temos:

$$V = P_u \times A$$

Onde:

V – valor do imóvel, em R\$;

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

A – Área total do terreno, em m²;

$$V = 6,12 \text{ R\$/m}^2 \times 90.000,00 \text{ m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 550.800,00$$

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

Valor adotado para o imóvel = R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).

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

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



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



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:



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



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

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1
TOTAL DE PONTOS					12
ÍTEM ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTEM 1,2,3, 4, 5 e 6		GRAU I

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
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



9.2. GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 40,32%, Grau I de precisão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R\$/m² 4,99;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R\$/m² 7,51;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R\$/m² 6,25.

$$\text{Logo: Amplitude IC/Valor central} = \frac{(7,51 - 4,99)}{6,25} \times 100\% = 40,32\%$$

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

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

Como a Amplitude do Intervalo de Confiança sobre o Valor Central é menor que 50% foi atingido grau I de precisão da estimativa de valor.

Florianópolis, 03 de setembro de 2020.

Engº. Civil Leonardo H. Maciel

CREA/SC 103.325-7

Mat. 02-657.797-0



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



ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Imagem 1 – Vista aérea do imóvel desde a SC-350.



Imagem 2 – Vista aérea dos fundos do terreno, com reflorestamento.

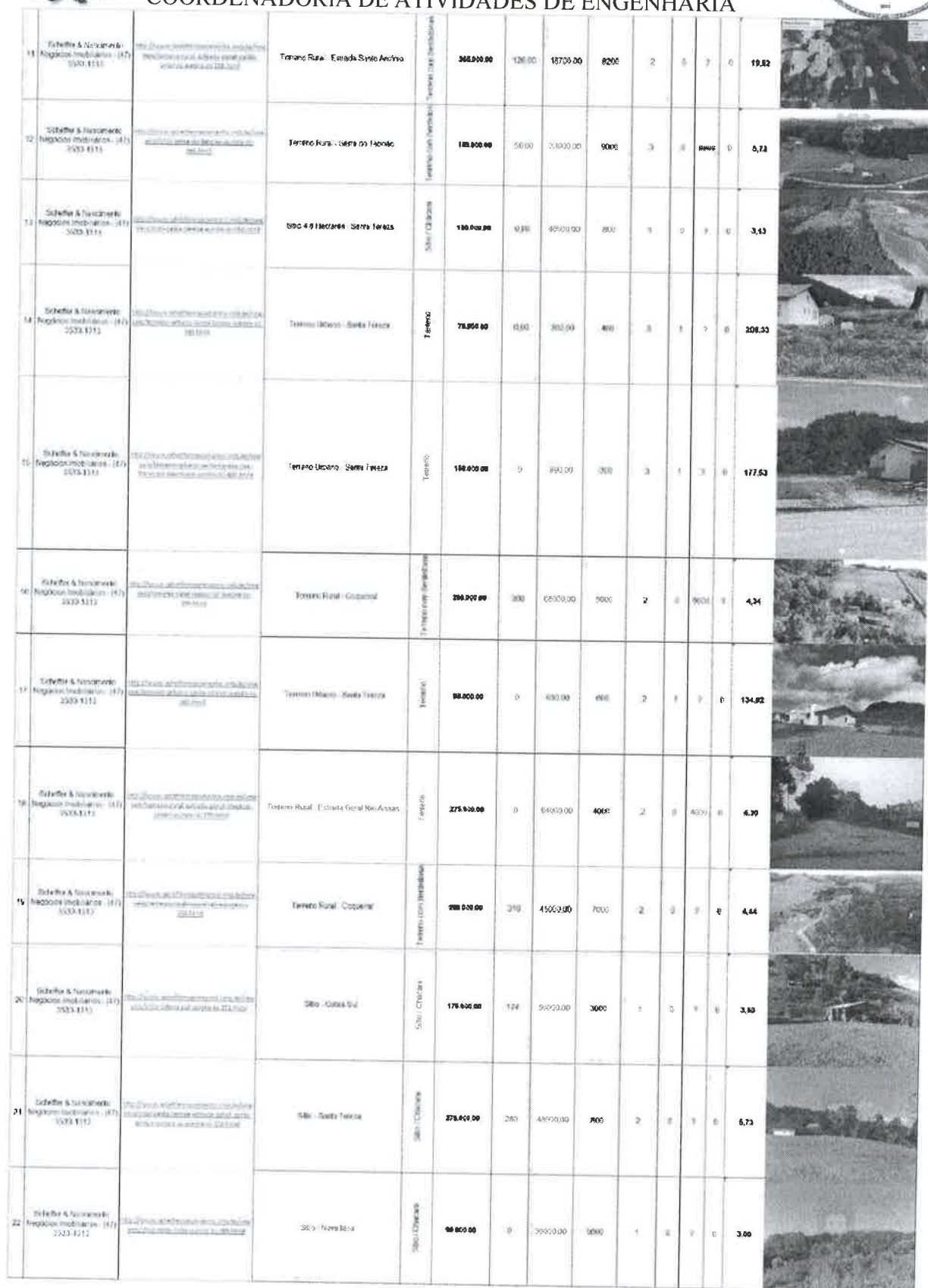
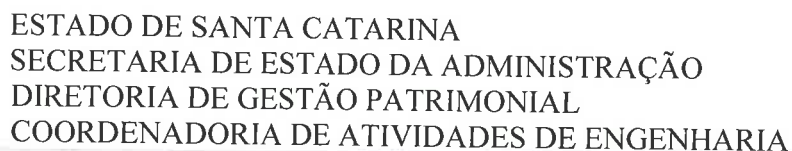
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ANEXO II – Planilha de elementos utilizados na amostra



PESQUISA DE MERCADO - 17/08/2009 - AURORA/SC AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL EM AURORA/SC													
Elemento	Fonte de Informação	Endereço/Propriedade	Descrição	Uso	Valor R\$	Área Útil (m²)	Área do Terreno (m²)	Distância SC	Topografia	Tipos:	Distância em Caminho (km)	Foto	
						m²	m²	m	Plano 1: 3 m Inclinação 2: 1 Achamento 1: 1	Urbaniz - 1 Bairro - 0			
1	Ribeirão Preto - (47) 30623.4300	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Terreno com Casa - Município de SC	Terreno com Casa	250.000,00	120,00	12000,00	10	2	1	1	42,87	
2	Araruama - (47) 30884.5465	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Terreno com Casa - Município de SC	Solo - Cultivo	150.000,00	80,00	30000,00	4000	1	1	1	5,90	
3	Douglas Túlio Cordeiro de Almeida - (47) 34115.4000	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Terreno em Loteamento - L23456	Terreno em Loteamento	50.000,00	0,00	1548,73	2200	2	1	1	88,88	
4	Araruama - (47) 30884.5465	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Terreno Rural - Fls. 000000	Terreno	100.000,00	0,00	30000,00	2500	1	1	1	4,88	
5	VII Condomínio Imóveis - (47) 30227.000	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Terreno em Loteamento - Condomínio A	Terreno em Loteamento	55.000,00	0,00	487,00	1500	2	1	1	142,25	
6	Araruama - (47) 30884.5465	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Terreno Rural - Solo	Solo - Cultivo	250.000,00	0,00	10000,00	4000	1	1	1	4,17	
7	Araruama - (47) 30884.5465	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Terreno - 5,2 Hectares	Solo - Cultivo	150.000,00	0,00	32000,00	10000	1	1	1	4,23	
8	Araruama - (47) 30884.5465	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Solo - 1 Hectare de SC	Solo - Cultivo	750.000,00	900,00	44302,00	1000	2	1	1	6,63	
9	Araruama - (47) 30884.5465	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Solo - 4 Hectares	Solo - Cultivo	270.000,00	80,00	49373,00	4100	2	1	1	8,81	
10	Elcio R. & Nascimento Negreiros - (47) 3043.0303	Imóvel rural, propriedade de João Carlos de Souza, situado no município de Aurora, SC, com área de 12.000,00 m².	Terreno Urbano - Centro	Terreno	120.000,00	0,00	200,00	10	3	1	1	304,12	





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



23	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Urbano - Santa Tereza	Territo	85.000,00	0	240,00	500	2	1	3	0	167,41	
24	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Chácara - Santa Tereza	Solo - Chácara	143.980,00	179	323,63	1000	2	0	2	0	46,37	
25	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Rural - Estrada Santo Antonio	Territo com Benefícios	70.000,00	280	1505,00	3000	2	0	0	0	70,00	
26	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Rural - Estrada Geral Central Sul	Solo - Chácara	90.000,00	0	3000,00	2500	1	0	1	0	3,00	
27	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Rural - Fundo	Territo	100.000,00	70	690,00	2000	2	0	3	0	14,71	
28	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Rural - Fundo	Territo com Benefícios	180.000,00	292	2021,00	8550	3	0	1	0	88,20	
29	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Rural - Fidei 150 17000	Solo - Chácara	220.000,00	0	6400,00	500	2	0	3	0	38,80	
30	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Rural - Estrada Colinas Sul	Solo - Chácara	300.000,00	110	30000,00	3000	2	0	3	0	11,87	
31	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Rural - Ribeirão Colinas Sul	Territo com Benefícios	300.000,00	110	41170,00	3000	2	0	3	0	6,87	
32	Chelito & Passos eiro Engenharia e Arquitetura - (47) 3533.1313	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo Rural - Estrada Geral Ribeirão Anitta	Solo - Chácara	600.000,00	100	159427,36	7500	2	0	3	0	3,84	
33	Varma eiro - (47) 3521.3000	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo em Loteamento - Lote 00	Territo em Loteamento	00.000,00	0	297,50	200	3	1	2400	0	212,84	
34	Varma eiro - (47) 3521.3000	Projeto de urbanização e loteamento para a construção de 200 casas	Territo em Loteamento - Lote 10	Territo em Loteamento	00.000,00	0	425,00	500	3	1	2400	0	198,40	



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA
ANEXO III - MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32



Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data de realização: 18 de agosto de 2020.

Eng.º Responsável: Leonardo H. Maciel

Amostra

Nº Am.	«Descrição»	«Valor»	Área	Distância SC
1	Terreno com Casa - Margem da SC	850.000,00	19800,00	30
2	Sítio em Stroy - 4Km da SC	150.000,00	30000,00	4000
3	Terreno em Loteamento - L23/QD	92.000,00	1544,73	2200
4	Terreno Rural - Ribeirão Areias	135.000,00	30000,00	3100
5	Terreno em Loteamento - Quadra A	65.000,00	457,00	1500
6	Terreno Rural - Stroy	250.000,00	60000,00	4200
7	Sítio - 5,2 Hectares	220.000,00	52000,00	10000
8	Sítio - 1,9Km da SC	290.000,00	44382,00	1900
9	Sítio - 4,9 Hectares	270.000,00	49000,00	4100
10	Terreno Urbano - Centro	120.000,00	392,00	10
11	Terreno Rural - Estrada Santo Antônio	365.000,00	18700,00	8200
12	Terreno Rural - Serra do Taboão	189.000,00	33000,00	9000
13	Sítio 4,8 Hectares - Santa Tereza	150.000,00	48000,00	800
14	Terreno Urbano - Santa Tereza	75.000,00	360,00	400
15	Terreno Urbano - Santa Tereza	158.000,00	890,00	350
16	Terreno Rural - Coqueiral	295.000,00	68000,00	9000
17	Terreno Urbano - Santa Tereza	85.000,00	630,00	600
18	Terreno Rural - Estrada Geral Rio Areias	275.000,00	64000,00	4000
19	Terreno Rural - Coqueiral	200.000,00	45000,00	7000
20	Sítio - Cobra Sul	175.000,00	50000,00	3000
21	Sítio - Santa Tereza	275.000,00	48000,00	800
22	Sítio - Nova Itália	90.000,00	30000,00	5000
23	Terreno Urbano - Santa Tereza	85.000,00	540,00	500
24	Chácara - Santa Tereza	149.900,00	3232,83	1000
25	Terreno Rural - Estrada Santo Antônio	70.000,00	1000,00	7000
26	Terreno Rural - Estrada Geral Cobras Sul	90.000,00	30000,00	2500
27	Terreno Rural - Fundos	100.000,00	6800,00	2500
28	Terreno Rural - Fundos	180.000,00	2025,00	8500
29	Terreno Rural - Ribeirão Pacas	325.000,00	8400,00	500
30	Terreno Rural - Estrada Cobras Sul	350.000,00	30000,00	3000
31	Terreno Rural - Ribeirão Cobras Sul	360.000,00	61379,00	5000
32	Terreno Rural - Estrada Geral Ribeirão Aurora	600.000,00	169427,38	7500
33	Terreno em Loteamento - Lote 6C	85.000,00	397,50	240
34	Terreno em Loteamento - Lote 5H	85.000,00	435,00	500

Nº Am.	Topografia	Urbano/Rural	Preço Unitário
1	Irregular	[] 0	42,93
2	Acidentada	[] 0	5,00
3	Irregular	[x] 1	59,56
4	Acidentada	[] 0	4,50
5	Irregular	[x] 1	142,23
6	Acidentada	[] 0	4,17
7	Acidentada	[] 0	4,23

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



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



8	Irregular	[]0	6,53
9	Irregular	[]0	5,51
10	Plana	[x]1	306,12
11	Irregular	[]0	19,52
12	Plana	[]0	5,73
13	Acidentada	[]0	3,13
14	Plana	[x]1	208,33
15	Plana	[x]1	177,53
16	Irregular	[]0	4,34
17	Irregular	[x]1	134,92
18	Irregular	[]0	4,30
19	Irregular	[]0	4,44
20	Acidentada	[]0	3,50
21	Irregular	[]0	5,73
22	Acidentada	[]0	3,00
23	Plana	[x]1	157,41
24	Irregular	[]0	46,37
25	Irregular	[]0	70,00
26	Acidentada	[]0	3,00
27	Irregular	[]0	14,71
28	Plana	[]0	88,89
29	Irregular	[]0	38,69
30	Irregular	[]0	11,67
31	Irregular	[]0	5,87
32	Irregular	[]0	3,54
33	Plana	[x]1	213,84
34	Plana	[x]1	195,40

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9836	0,9629	215,2383	4 em 4	1	Sim
2	0,9827	0,9610	204,0741	4 em 4	0	Sim
3	0,9822	0,9611	272,7248	3 em 3	0	Sim
4	0,9816	0,9585	191,5973	4 em 4	0	Sim
5	0,9816	0,9584	191,1684	4 em 4	2	Sim
6	0,9809	0,9584	254,2426	3 em 3	1	Sim
7	0,9808	0,9582	253,1764	3 em 3	1	Sim
8	0,9801	0,9551	176,3195	4 em 4	2	Sim
9	0,9790	0,9528	167,4559	4 em 4	0	Sim
10	0,9788	0,9539	228,5470	3 em 3	1	Não
11	0,9784	0,9513	162,2420	3 em 4	1	Sim
12	0,9783	0,9528	223,0937	3 em 3	1	Sim
13	0,9781	0,9524	221,2402	3 em 3	1	Sim
14	0,9773	0,9506	212,6325	3 em 3	1	Não
15	0,9771	0,9485	153,0521	3 em 4	1	Sim
16	0,9771	0,9502	210,7628	3 em 3	3	Não
17	0,9770	0,9500	209,8829	3 em 3	1	Sim
18	0,9769	0,9480	151,4147	4 em 4	3	Sim
19	0,9766	0,9475	149,7687	3 em 4	1	Sim
20	0,9764	0,9488	204,8351	3 em 3	1	Sim

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



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



21	0,9764	0,9487	204,5352	3 em 3	2	Sim
22	0,9760	0,9460	145,4052	4 em 4	1	Sim
23	0,9756	0,9470	197,5707	3 em 3	1	Sim
24	0,9752	0,9460	193,7896	2 em 3	1	Sim
25	0,9751	0,9477	300,2346	2 em 2	1	Sim
26	0,9745	0,9426	136,5718	4 em 4	3	Sim
27	0,9744	0,9425	136,1947	3 em 4	1	Sim
28	0,9742	0,9439	186,2416	3 em 3	1	Sim
29	0,9742	0,9439	186,1942	2 em 3	1	Sim
30	0,9741	0,9456	288,0266	2 em 2	1	Sim
31	0,9740	0,9455	286,9916	2 em 2	2	Não
32	0,9740	0,9436	184,9326	3 em 3	3	Sim
33	0,9736	0,9407	131,9580	4 em 4	1	Sim
34	0,9731	0,9416	178,2021	3 em 3	1	Sim
35	0,9727	0,9388	127,4739	4 em 4	3	Sim
36	0,9723	0,9398	172,7827	3 em 3	3	Sim
37	0,9719	0,9369	123,5668	4 em 4	1	Sim
38	0,9717	0,9385	168,9128	2 em 3	2	Sim
39	0,9715	0,9403	260,7082	2 em 2	2	Sim
40	0,9697	0,9343	157,4658	3 em 3	3	Não
41	0,9691	0,9353	239,4966	2 em 2	3	Não
42	0,9687	0,9298	110,3536	4 em 4	1	Sim
43	0,9669	0,9284	143,7315	3 em 3	1	Sim
44	0,9667	0,9254	103,3798	4 em 4	1	Sim
45	0,9664	0,9297	219,3092	2 em 2	1	Sim
46	0,9648	0,9239	134,6207	3 em 3	1	Sim
47	0,9640	0,9196	95,4128	4 em 4	2	Sim
48	0,9636	0,9214	129,8855	3 em 3	2	Sim
49	0,9627	0,9195	126,6474	2 em 3	1	Sim
50	0,9627	0,9220	196,0677	2 em 2	1	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	17,00	12,36	21,64
2	Não há	6,32	5,17	7,72
3	Não há	6,40	5,24	7,81
4	Não há	6,12	4,99	7,51
5	Não há	17,21	12,07	22,34
6	Não há	6,20	5,05	7,61
7	Negativa	17,25	12,33	22,18
8	Não há	16,79	11,28	22,29
9	Não há	5,77	4,65	7,15
10	Não há	17,52	12,11	22,92
11	Não há	4,42	3,75	5,20
12	Não há	4,47	3,85	5,20
13	Não há	5,84	4,71	7,24
14	Não há	17,14	11,38	22,90
15	Não há	4,28	3,63	5,05
16	Não há	12,23	7,30	17,16
17	Não há	4,36	3,74	5,08
18	Não há	39,79	30,38	49,21
19	Não há	5,14	4,07	6,49
20	Não há	5,16	4,10	6,49
21	Não há	40,43	31,15	49,71



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



22	Não há	5,09	4,02	6,45
23	Não há	5,11	4,05	6,46
24	Não há	4,35	3,67	5,16
25	Positiva	4,38	3,74	5,12
26	Não há	39,97	29,94	49,99
27	Não há	4,04	3,41	4,77
28	Não há	4,12	3,53	4,82
29	Não há	4,23	3,57	5,02
30	Não há	4,28	3,65	5,01
31	Não há	12,40	7,25	17,54
32	Não há	40,61	30,75	50,48
33	Não há	4,86	3,80	6,20
34	Não há	4,87	3,82	6,20
35	Não há	39,51	29,06	49,97
36	Não há	40,18	29,89	50,46
37	Não há	2,21	-6,63	11,05
38	Não há	3,99	3,36	4,75
39	Não há	4,06	3,45	4,76
40	Não há	35,32	24,98	45,66
41	Não há	35,98	25,79	46,17
42	Não há	0,96	-8,68	10,61
43	Não há	4,74	3,68	6,10
44	Não há	-0,88	-11,01	9,24
45	Não há	4,80	3,74	6,15
46	Não há	-6,16	-14,76	2,44
47	Não há	23,69	12,24	35,13
48	Não há	25,02	14,08	35,96
49	Não há	3,26	2,73	3,89
50	Não há	3,29	2,81	3,85

MODELOS

- (1): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot [Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
(2): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot 1/[Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
(3): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot 1/[Topografia]$
(4): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot \ln([Topografia]) + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
(5): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot \ln([Topografia]) + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
(6): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot \ln([Topografia])$
(7): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot [Topografia]$
(8): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot 1/[Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
(9): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot [Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
(10): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot \ln([Topografia])$
(11): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot 1/[Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
(12): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot 1/[Topografia]$
(13): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot [Topografia]$
(14): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot 1/[Topografia]$
(15): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot \ln([Topografia]) + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$
(16): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot [Urbano/Rural]$
(17): $\ln([Preço\ Unitário]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([Área]) + b_2 \cdot 1/[Distância\ SC] + b_3 \cdot \ln([Topografia])$
(18): [Preço Unitário] = $b_0 + b_1 \cdot 1/[Área] + b_2 \cdot \ln([Distância\ SC]) + b_3 \cdot [Topografia] + b_4 \cdot [Urbano/Rural]$

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



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



- (19): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(20): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}]$
(21): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$
(22): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(23): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}])$
(24): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(25): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Topografia}]$
(26): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(27): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(28): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$
(29): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(30): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}])$
(31): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}]$
(32): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}])$
(33): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(34): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$
(35): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(36): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}]$
(37): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(38): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(39): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Topografia}]$
(40): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(41): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}])$
(42): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(43): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(44): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(45): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância SC}])$
(46): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(47): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}] + b_4 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(48): $[\text{Preço Unitário}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Topografia}]$
(49): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}] + b_3 \cdot [\text{Urbano/Rural}]$
(50): $\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância SC}]$

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
(b) Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%
(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Preço Unitário



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



Variáveis Independentes:

- Descrição (variável não utilizada no modelo)
- Valor (variável não utilizada no modelo)
- Área
- Distância SC
- Topografia

Classificação:

Acidentada = 1; Irregular = 2; Plana = 3;

- Urbano/Rural

Opções: 1|0

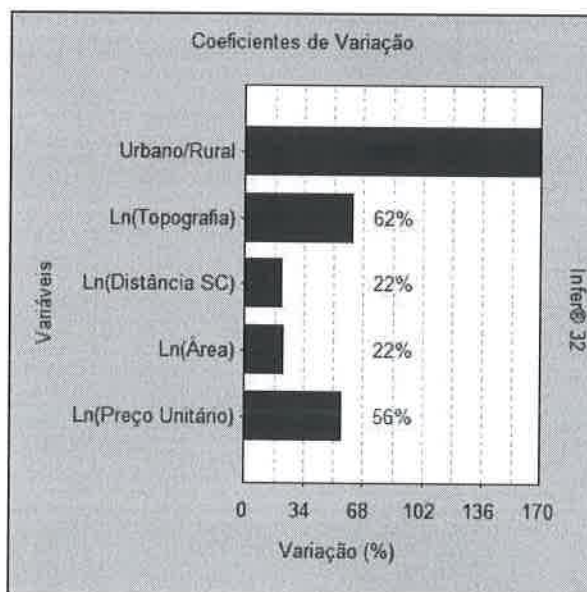
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 34
Nº de variáveis independentes : 4
Nº de graus de liberdade : 29
Desvio padrão da regressão : 0,331

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Preço Unitário)	2,914	1,626	55,82%
Ln(Área)	9,140	2,008	21,97%
Ln(Distância SC)	7,441	1,603	21,55%
Ln(Topografia)	0,625	0,389	62,25%
Urbano/Rural	0	0,447	169,17%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Distribuição das Variáveis





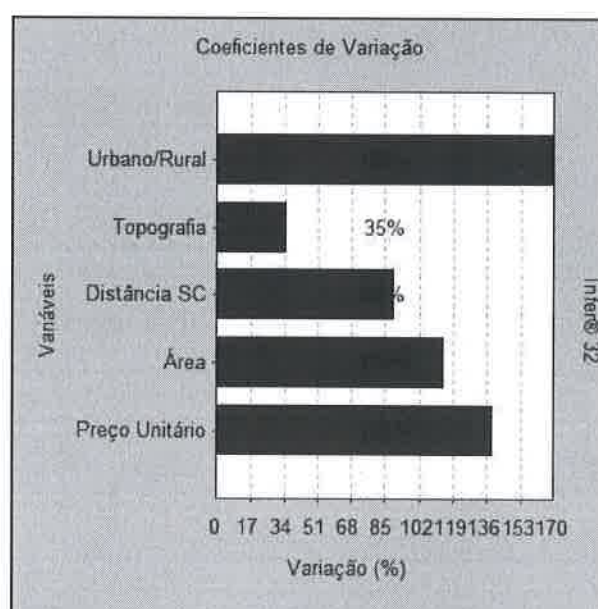
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



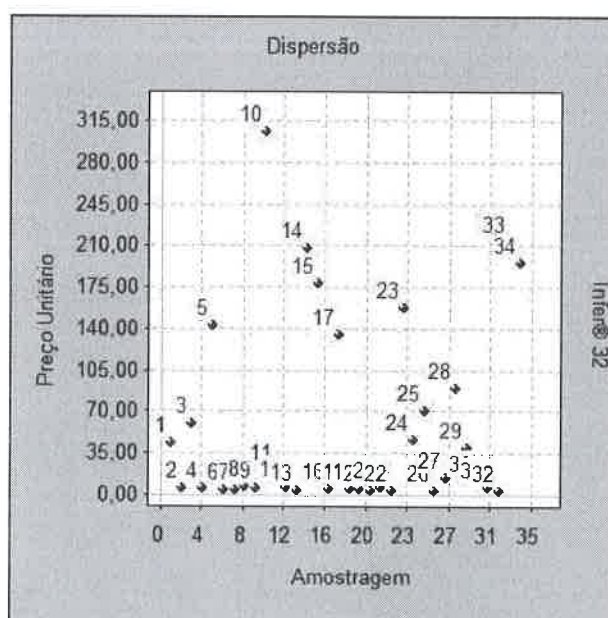
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Preço Unitário	58,96	81,740	3,00	306,12	303,12	138,637
Área	29640,95	3,375x10 ⁴	360,00	169427,38	169067,38	113,874
Distância SC	3469	3102,723	10	10000	9990	89,453
Topografia	2,000	0,696	1,000	3,000	2,000	34,815
Urbano/Rural	0,264	0,447	0,000	1,000	1,000	169,173

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





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



Dispersão em Torno da Média

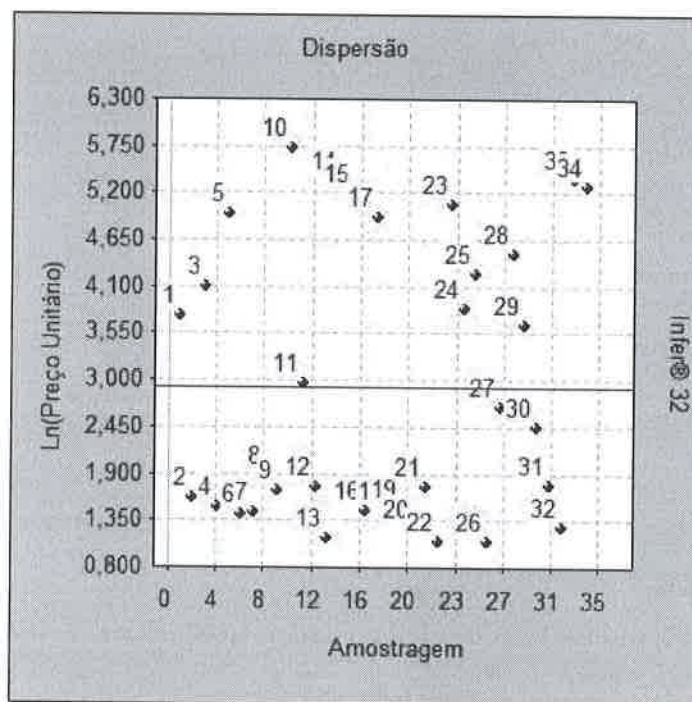


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Preço Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	42,93	23,48	-19,45	-45,2967 %
2	5,00	4,64	-0,36	-7,1566 %
3	59,56	50,64	-8,92	-14,9766 %
4	4,50	4,82	0,32	7,1937 %
5	142,23	119,76	-22,47	-15,7984 %
6	4,17	2,92	-1,25	-30,0328 %
7	4,23	2,81	-1,42	-33,4775 %
8	6,53	7,39	0,86	13,1245 %
9	5,51	6,16	0,65	11,8659 %
10	306,12	402,64	96,52	31,5306 %
11	19,52	10,48	-9,04	-46,3056 %
12	5,73	10,16	4,43	77,2845 %
13	3,13	4,34	1,21	38,6043 %
14	208,33	244,45	36,12	17,3374 %
15	177,53	137,31	-40,22	-22,6537 %
16	4,34	4,41	0,07	1,6545 %
17	134,92	111,24	-23,68	-17,5502 %
18	4,30	5,19	0,89	20,6464 %
19	4,44	6,02	1,58	35,4844 %
20	3,50	3,46	-0,04	-1,1064 %
21	5,73	7,99	2,26	39,4479 %



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

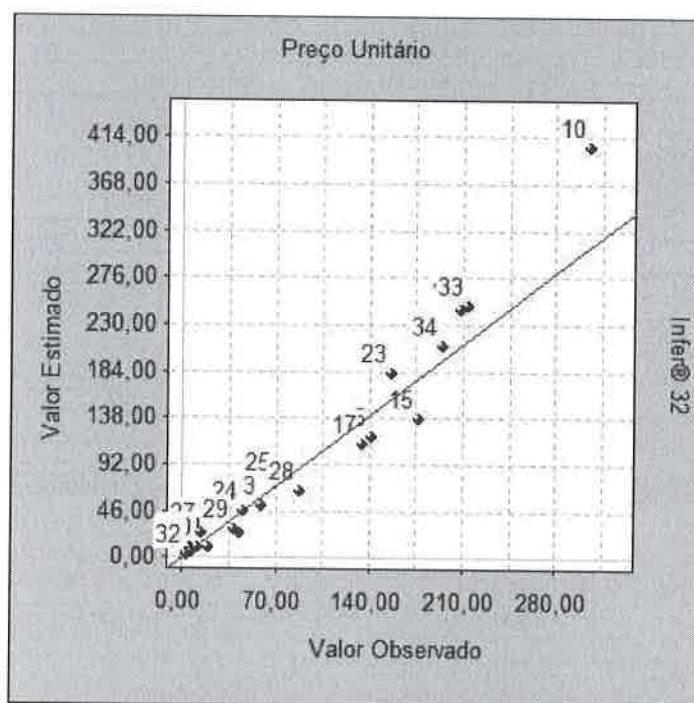


22	3,00	4,49	1,49	49,6285 %
23	157,41	180,92	23,51	14,9356 %
24	46,37	45,77	-0,60	-1,2938 %
25	70,00	74,03	4,03	5,7584 %
26	3,00	4,98	1,98	66,0814 %
27	14,71	24,42	9,71	66,0111 %
28	88,89	64,54	-24,35	-27,3946 %
29	38,69	27,07	-11,62	-30,0423 %
30	11,67	8,93	-2,74	-23,4933 %
31	5,87	5,16	-0,71	-12,1515 %
32	3,54	2,48	-1,06	-29,8397 %
33	213,84	247,29	33,45	15,6408 %
34	195,40	208,65	13,25	6,7784 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\text{Ln}([\text{Preço Unitário}]) = 9,5813 - 0,6594 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,15050 \times \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + 0,8811 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,26720 \times [\text{Urbano/Rural}]$$



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



Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Preço Unitário}] = \text{Exp}(9,5813 - 0,6594 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,15050 \times \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + 0,8811 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,26720 \times [\text{Urbano/Rural}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,659	5,884x10 ⁻²	-0,736	-0,582
Distância SC	b2 = -0,150	4,430x10 ⁻²	-0,208	-9,240x10 ⁻²
Topografia	b3 = 0,881	0,184	0,638	1,123
Urbano/Rural	b4 = -0,267	0,254	-0,601	6,679x10 ⁻²

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9816
 Valor t calculado : 27,68
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,699 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²): 0,9635
 Coeficiente r² ajustado : 0,9585

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Preço Unitário	Área	Distância SC	Topografia	Urbano/Rural
Preço Unitário	99,095	376,151	802,419	683,114	76,836	45,890
Área	310,767	802,419	2973,608	2370,910	179,009	56,913
Distância SC	253,004	683,114	2370,910	1967,534	150,731	53,468
Topografia	21,265	76,836	179,009	150,731	18,303	8,671
Urbano/Rural	9,000	45,890	56,913	53,468	8,671	9,000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	84,146	4	21,036	191,6
Residual	3,184	29	0,109	
Total	87,331	33	2,646	

F Calculado: 191,6

F Tabelado: 2,701 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 2,1x10⁻¹⁸⁰%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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



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



Correlações Parciais

	Preço Unitário	Área	Distância SC	Topografia	Urbano/Rural
Preço Unitário	1,0000	-0,9584	-0,6306	0,7107	0,8178
Área	-0,9584	1,0000	0,5494	-0,5953	-0,8540
Distância SC	-0,6306	0,5494	1,0000	-0,3646	-0,5699
Topografia	0,7107	-0,5953	-0,3646	1,0000	0,5287
Urbano/Rural	0,8178	-0,8540	-0,5699	0,5287	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Preço Unitário	Área	Distância SC	Topografia	Urbano/Rural
Preço Unitário	∞	-18,07	-4,376	5,441	7,652
Área	-18,07	∞	3,541	-3,990	-8,840
Distância SC	-4,376	3,541	∞	-2,109	-3,735
Topografia	5,441	-3,990	-2,109	∞	3,354
Urbano/Rural	7,652	-8,840	-3,735	3,354	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,699 (para o nível de significância de 10,0%)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0553

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-22,96	0%	Sim
Distância SC	b2	-4,184	$2,4 \times 10^{-2}\%$	Sim
Topografia	b3	5,948	$1,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Urbano/Rural	b4	-2,074	4,7%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,5302

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-11,21	$2,3 \times 10^{-10}\%$
Distância SC	b2	-3,397	0,10%
Topografia	b3	4,769	$2,4 \times 10^{-3}\%$
Urbano/Rural	b4	-1,049	15%



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



Tabela de Resíduos

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

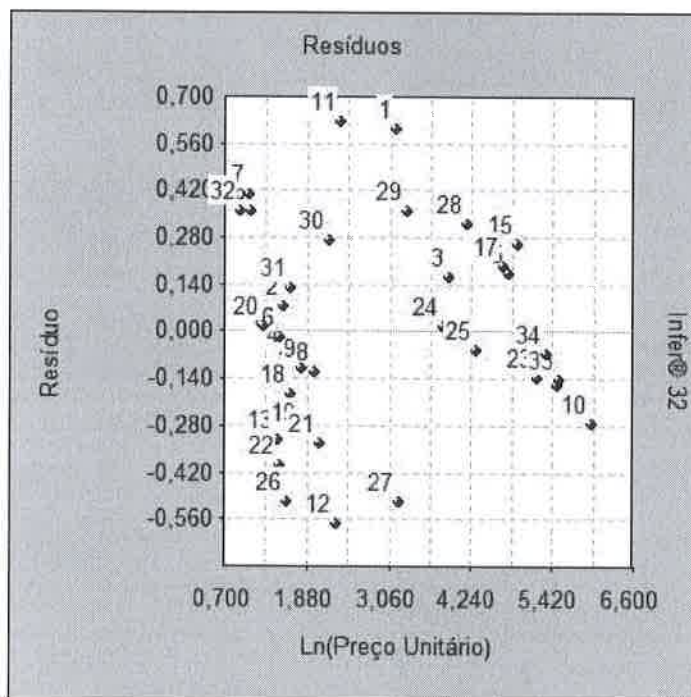
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	3,759	3,156	0,603	1,820	2,374	0,363
2	1,609	1,535	$7,425 \times 10^{-2}$	0,224	0,238	$5,513 \times 10^{-3}$
3	4,086	3,924	0,162	0,489	0,544	$2,632 \times 10^{-2}$
4	1,504	1,573	$-6,946 \times 10^{-2}$	-0,209	-0,222	$4,825 \times 10^{-3}$
5	4,957	4,785	0,171	0,518	0,570	$2,956 \times 10^{-2}$
6	1,427	1,070	0,357	1,077	1,145	0,127
7	1,442	1,034	0,407	1,230	1,318	0,166
8	1,876	1,999	-0,123	-0,372	-0,386	$1,520 \times 10^{-2}$
9	1,706	1,818	-0,112	-0,338	-0,351	$1,257 \times 10^{-2}$
10	5,723	5,998	-0,274	-0,827	-1,020	$7,511 \times 10^{-2}$
11	2,971	2,349	0,621	1,876	1,949	0,386
12	1,745	2,318	-0,572	-1,728	-1,916	0,327
13	1,141	1,467	-0,326	-0,985	-1,069	0,106
14	5,339	5,499	-0,159	-0,482	-0,514	$2,556 \times 10^{-2}$
15	5,179	4,922	0,256	0,775	0,830	$6,598 \times 10^{-2}$
16	1,467	1,484	$-1,640 \times 10^{-2}$	$-4,952 \times 10^{-2}$	$-5,249 \times 10^{-2}$	$2,692 \times 10^{-4}$
17	4,904	4,711	0,192	0,582	0,626	$3,724 \times 10^{-2}$
18	1,458	1,646	-0,187	-0,566	-0,593	$3,522 \times 10^{-2}$
19	1,490	1,794	-0,303	-0,916	-0,955	$9,222 \times 10^{-2}$
20	1,252	1,241	$1,112 \times 10^{-2}$	$3,357 \times 10^{-2}$	$3,562 \times 10^{-2}$	$1,237 \times 10^{-4}$
21	1,745	2,078	-0,332	-1,003	-1,060	0,110
22	1,098	1,501	-0,402	-1,216	-1,294	0,162
23	5,058	5,198	-0,139	-0,420	-0,447	$1,937 \times 10^{-2}$
24	3,836	3,823	$1,302 \times 10^{-2}$	$3,930 \times 10^{-2}$	$4,308 \times 10^{-2}$	$1,695 \times 10^{-4}$
25	4,248	4,304	$-5,598 \times 10^{-2}$	-0,168	-0,213	$3,134 \times 10^{-3}$
26	1,098	1,605	-0,507	-1,531	-1,628	0,257
27	2,688	3,195	-0,506	-1,529	-1,603	0,256
28	4,487	4,167	0,320	0,966	1,154	0,102
29	3,655	3,298	0,357	1,078	1,148	0,127
30	2,457	2,189	0,267	0,808	0,830	$7,171 \times 10^{-2}$
31	1,769	1,640	0,129	0,390	0,409	$1,678 \times 10^{-2}$
32	1,264	0,909	0,354	1,069	1,190	0,125
33	5,365	5,510	-0,145	-0,438	-0,467	$2,111 \times 10^{-2}$
34	5,275	5,340	$-6,558 \times 10^{-2}$	-0,197	-0,210	$4,301 \times 10^{-3}$



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

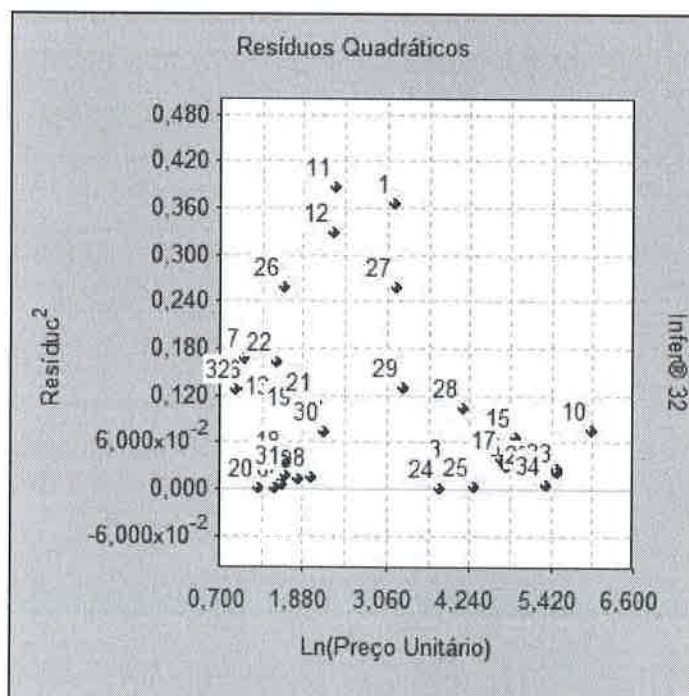


Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos





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



Tabela de Resíduos Deletados

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

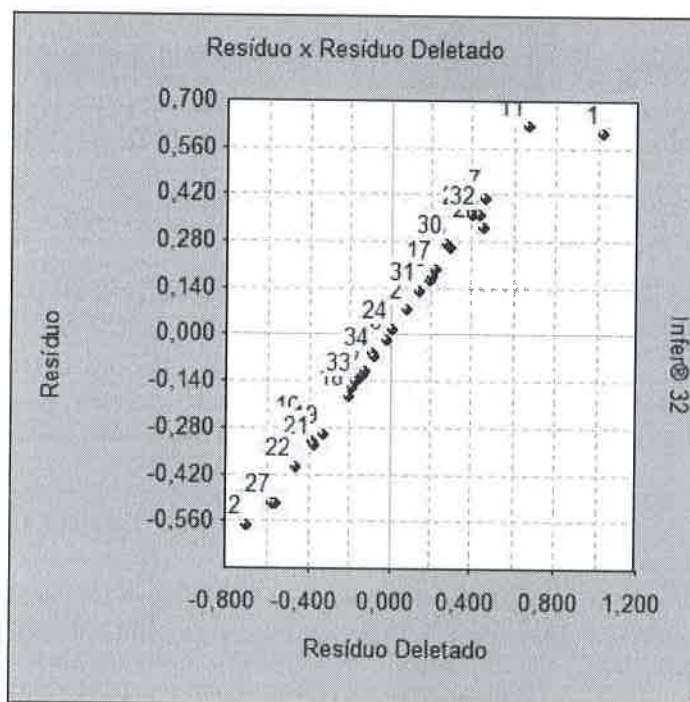
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	1,026	$9,160 \times 10^{-2}$	1,993	2,599
2	$8,392 \times 10^{-2}$	0,113	0,220	0,234
3	0,200	0,112	0,483	0,537
4	$-7,845 \times 10^{-2}$	0,113	-0,206	-0,219
5	0,207	0,112	0,512	0,563
6	0,403	0,108	1,083	1,151
7	0,468	0,106	1,246	1,336
8	-0,132	0,113	-0,366	-0,380
9	-0,120	0,113	-0,333	-0,346
10	-0,417	0,109	-0,827	-1,021
11	0,670	$9,882 \times 10^{-2}$	1,978	2,054
12	-0,704	$9,931 \times 10^{-2}$	-1,816	-2,014
13	-0,384	0,109	-0,987	-1,071
14	-0,181	0,112	-0,476	-0,507
15	0,294	0,111	0,770	0,825
16	$-1,844 \times 10^{-2}$	0,113	$-4,866 \times 10^{-2}$	$-5,158 \times 10^{-2}$
17	0,223	0,112	0,576	0,619
18	-0,205	0,112	-0,559	-0,586
19	-0,329	0,110	-0,915	-0,953
20	$1,252 \times 10^{-2}$	0,113	$3,299 \times 10^{-2}$	$3,500 \times 10^{-2}$
21	-0,371	0,109	-1,005	-1,062
22	-0,456	0,107	-1,231	-1,310
23	-0,157	0,112	-0,414	-0,441
24	$1,565 \times 10^{-2}$	0,113	$3,861 \times 10^{-2}$	$4,233 \times 10^{-2}$
25	$-8,977 \times 10^{-2}$	0,113	-0,166	-0,210
26	-0,573	0,103	-1,578	-1,678
27	-0,557	0,103	-1,574	-1,650
28	0,456	0,108	0,971	1,161
29	0,405	0,108	1,084	1,155
30	0,283	0,111	0,803	0,826
31	0,142	0,113	0,385	0,403
32	0,438	0,108	1,077	1,198
33	-0,165	0,112	-0,432	-0,461
34	$-7,441 \times 10^{-2}$	0,113	-0,194	-0,207



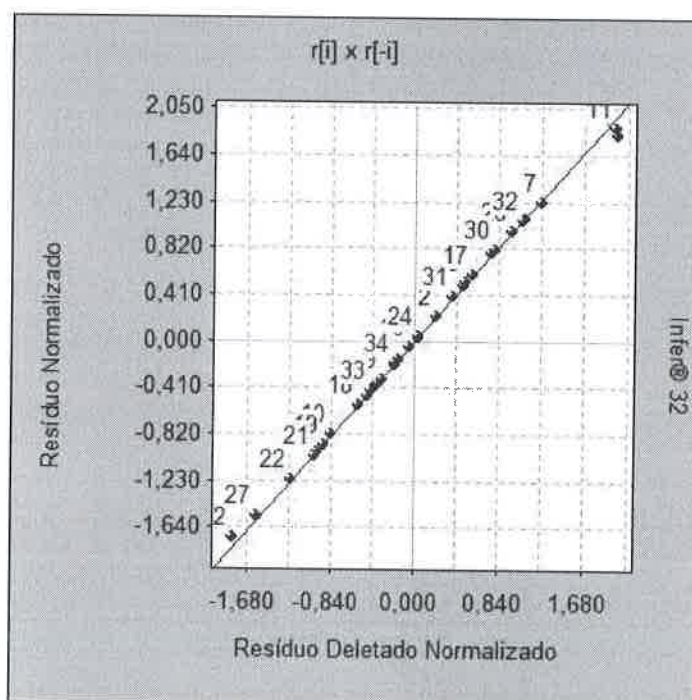
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



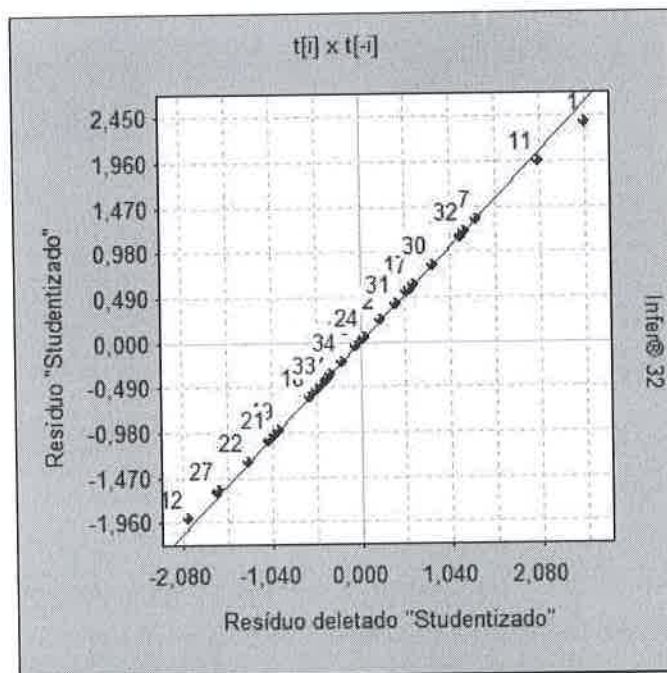
As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



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



Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 34
Graus de liberdade : 33
Valor médio : $-8,833 \times 10^{-19}$
Variância : $9,365 \times 10^{-2}$
Desvio padrão : 0,306
Desvio médio : 0,253
Variância (não tendenciosa) : 0,109
Desvio padrão (não tend.) : 0,331
Valor mínimo : -0,572
Valor máximo : 0,621
Amplitude : 1,194
Número de classes : 6
Intervalo de classes : 0,199

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-8,833 \times 10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem : $9,365 \times 10^{-2}$
Momento central de 3ª ordem : $2,848 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $8,376 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$9,937 \times 10^{-2}$	0	0
Curtose	-2,990	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

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



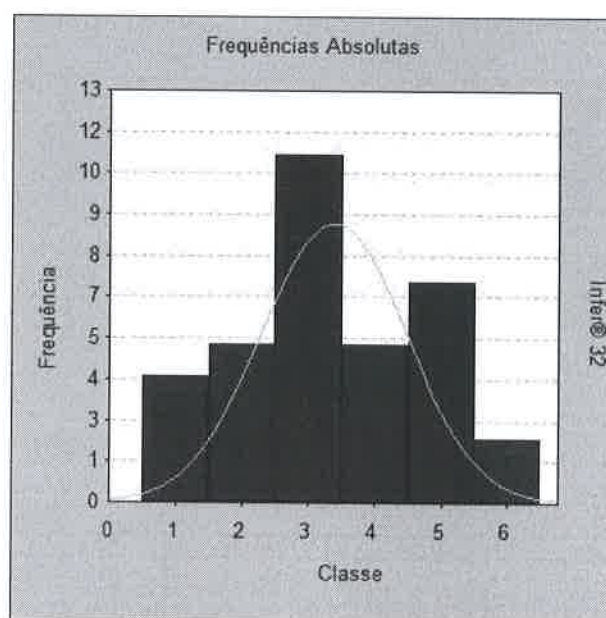
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



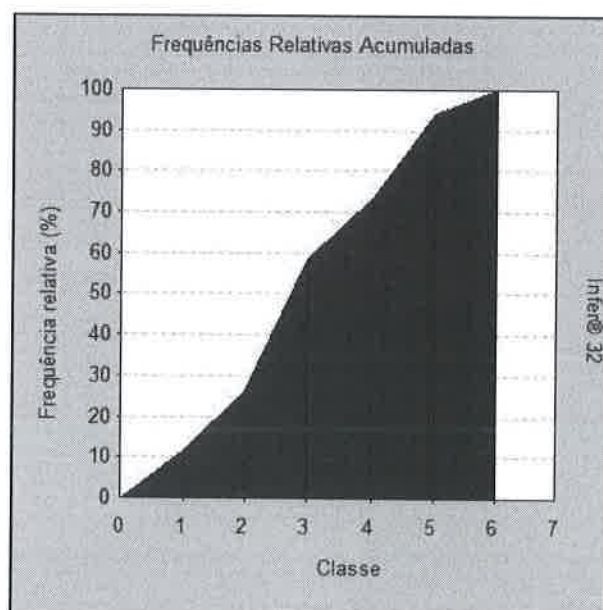
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,572	-0,373	4	11,76	-0,497
2	-0,373	-0,174	5	14,71	-0,284
3	-0,174	$2,463 \times 10^{-2}$	11	32,35	$-7,846 \times 10^{-2}$
4	$2,463 \times 10^{-2}$	0,223	5	14,71	0,146
5	0,223	0,422	7	20,59	0,331
6	0,422	0,621	2	5,88	0,612

Histograma



Ogiva de Frequências





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



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

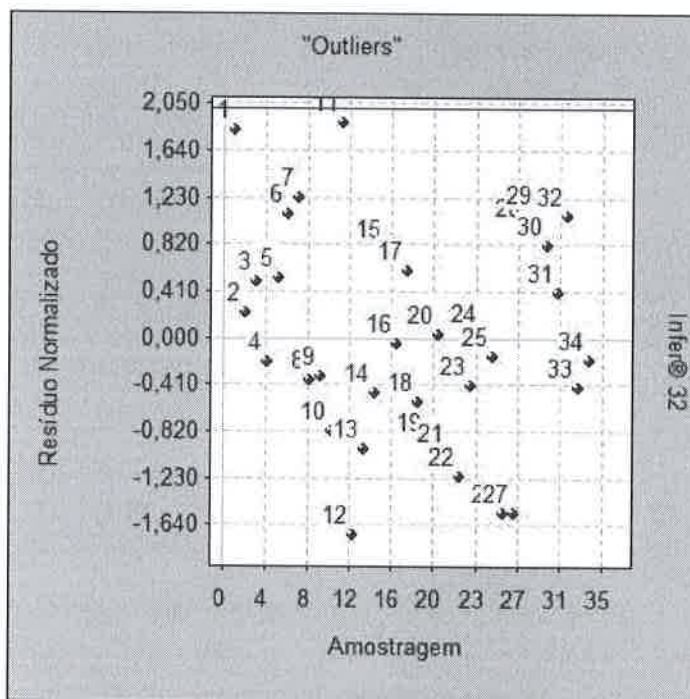
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,593 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,790	0,412	Sim
2	$1,477 \times 10^{-3}$	0,115	Sim
3	$1,394 \times 10^{-2}$	0,190	Sim
4	$1,284 \times 10^{-3}$	0,114	Sim
5	$1,342 \times 10^{-2}$	0,171	Sim
6	$3,376 \times 10^{-2}$	0,114	Sim
7	$5,194 \times 10^{-2}$	0,129	Sim
8	$2,287 \times 10^{-3}$	$7,123 \times 10^{-2}$	Sim
9	$1,950 \times 10^{-3}$	$7,314 \times 10^{-2}$	Sim



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

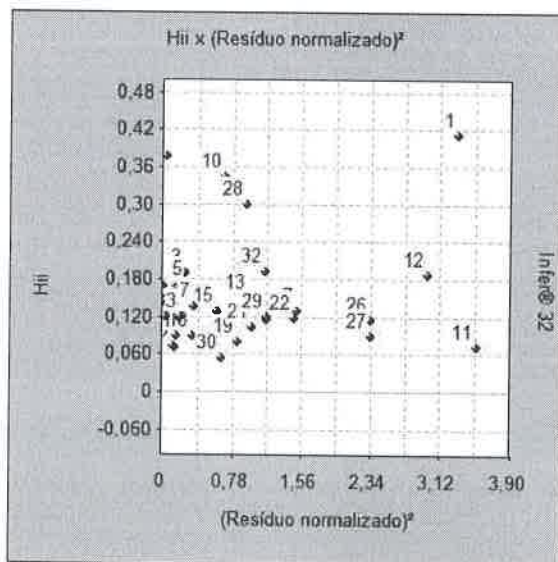


10	0,108	0,343	Sim
11	$5,966 \times 10^{-2}$	$7,281 \times 10^{-2}$	Sim
12	0,168	0,186	Sim
13	$4,059 \times 10^{-2}$	0,150	Sim
14	$7,165 \times 10^{-3}$	0,119	Sim
15	$2,021 \times 10^{-2}$	0,127	Sim
16	$6,822 \times 10^{-5}$	0,110	Sim
17	$1,221 \times 10^{-2}$	0,134	Sim
18	$6,856 \times 10^{-3}$	$8,872 \times 10^{-2}$	Sim
19	$1,577 \times 10^{-2}$	$7,955 \times 10^{-2}$	Sim
20	$3,190 \times 10^{-5}$	0,111	Sim
21	$2,610 \times 10^{-2}$	0,104	Sim
22	$4,466 \times 10^{-2}$	0,117	Sim
23	$5,365 \times 10^{-3}$	0,118	Sim
24	$7,502 \times 10^{-5}$	0,168	Sim
25	$5,525 \times 10^{-3}$	0,376	Sim
26	$6,952 \times 10^{-2}$	0,115	Sim
27	$5,092 \times 10^{-2}$	$9,008 \times 10^{-2}$	Sim
28	0,113	0,299	Sim
29	$3,569 \times 10^{-2}$	0,119	Sim
30	$7,844 \times 10^{-3}$	$5,376 \times 10^{-2}$	Sim
31	$3,255 \times 10^{-3}$	$8,847 \times 10^{-2}$	Sim
32	$6,744 \times 10^{-2}$	0,192	Sim
33	$5,959 \times 10^{-3}$	0,119	Sim
34	$1,196 \times 10^{-3}$	0,118	Sim

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

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

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



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



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	67,65 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,18 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
12	-0,572	0,0420	0,0294	$4,199 \times 10^{-2}$	$1,258 \times 10^{-2}$
26	-0,507	0,0629	0,0588	$3,347 \times 10^{-2}$	$4,060 \times 10^{-3}$
27	-0,506	0,0630	0,0882	$4,218 \times 10^{-3}$	$2,519 \times 10^{-2}$
22	-0,402	0,1120	0,1176	$2,372 \times 10^{-2}$	$5,687 \times 10^{-3}$
21	-0,332	0,1578	0,1471	$4,015 \times 10^{-2}$	$1,074 \times 10^{-2}$
13	-0,326	0,1623	0,1765	$1,520 \times 10^{-2}$	$1,420 \times 10^{-2}$
19	-0,303	0,1797	0,2059	$3,232 \times 10^{-3}$	$2,617 \times 10^{-2}$
10	-0,274	0,2041	0,2353	$1,796 \times 10^{-3}$	$3,120 \times 10^{-2}$
18	-0,187	0,286	0,2647	$5,025 \times 10^{-2}$	$2,084 \times 10^{-2}$
14	-0,159	0,315	0,2941	$5,001 \times 10^{-2}$	$2,060 \times 10^{-2}$
33	-0,145	0,330	0,3235	$3,637 \times 10^{-2}$	$6,961 \times 10^{-3}$
23	-0,139	0,337	0,3529	$1,367 \times 10^{-2}$	$1,573 \times 10^{-2}$
8	-0,123	0,355	0,3824	$1,943 \times 10^{-3}$	$2,746 \times 10^{-2}$
9	-0,112	0,368	0,4118	$1,482 \times 10^{-2}$	$4,423 \times 10^{-2}$
4	$-6,946 \times 10^{-2}$	0,417	0,4412	$5,207 \times 10^{-3}$	$2,420 \times 10^{-2}$
34	$-6,558 \times 10^{-2}$	0,422	0,4706	$1,962 \times 10^{-2}$	$4,903 \times 10^{-2}$
25	$-5,598 \times 10^{-2}$	0,433	0,5000	$3,767 \times 10^{-2}$	$6,708 \times 10^{-2}$
16	$-1,640 \times 10^{-2}$	0,480	0,5294	$1,974 \times 10^{-2}$	$4,915 \times 10^{-2}$
20	$1,112 \times 10^{-2}$	0,513	0,5588	$1,601 \times 10^{-2}$	$4,543 \times 10^{-2}$
24	$1,302 \times 10^{-2}$	0,516	0,5882	$4,314 \times 10^{-2}$	$7,256 \times 10^{-2}$
2	$7,425 \times 10^{-2}$	0,589	0,6176	$4,236 \times 10^{-4}$	$2,898 \times 10^{-2}$
31	0,129	0,652	0,6471	$3,445 \times 10^{-2}$	$5,038 \times 10^{-3}$
3	0,162	0,688	0,6765	$4,074 \times 10^{-2}$	$1,133 \times 10^{-2}$
5	0,171	0,698	0,7059	$2,163 \times 10^{-2}$	$7,780 \times 10^{-3}$
17	0,192	0,720	0,7353	$1,396 \times 10^{-2}$	$1,544 \times 10^{-2}$
15	0,256	0,781	0,7647	$4,560 \times 10^{-2}$	$1,619 \times 10^{-2}$
30	0,267	0,791	0,7941	$2,579 \times 10^{-2}$	$3,614 \times 10^{-3}$
28	0,320	0,833	0,8235	$3,889 \times 10^{-2}$	$9,479 \times 10^{-3}$
32	0,354	0,858	0,8529	$3,404 \times 10^{-2}$	$4,638 \times 10^{-3}$
6	0,357	0,859	0,8824	$6,502 \times 10^{-3}$	$2,290 \times 10^{-2}$
29	0,357	0,860	0,9118	$2,281 \times 10^{-2}$	$5,222 \times 10^{-2}$
7	0,407	0,891	0,9412	$2,107 \times 10^{-2}$	$5,048 \times 10^{-2}$
1	0,603	0,966	0,9706	$2,448 \times 10^{-2}$	$4,926 \times 10^{-3}$
11	0,621	0,970	1,0000	$8,666 \times 10^{-4}$	$3,027 \times 10^{-2}$

Maior diferença obtida: $7,256 \times 10^{-2}$

Valor crítico: 0,2280 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

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



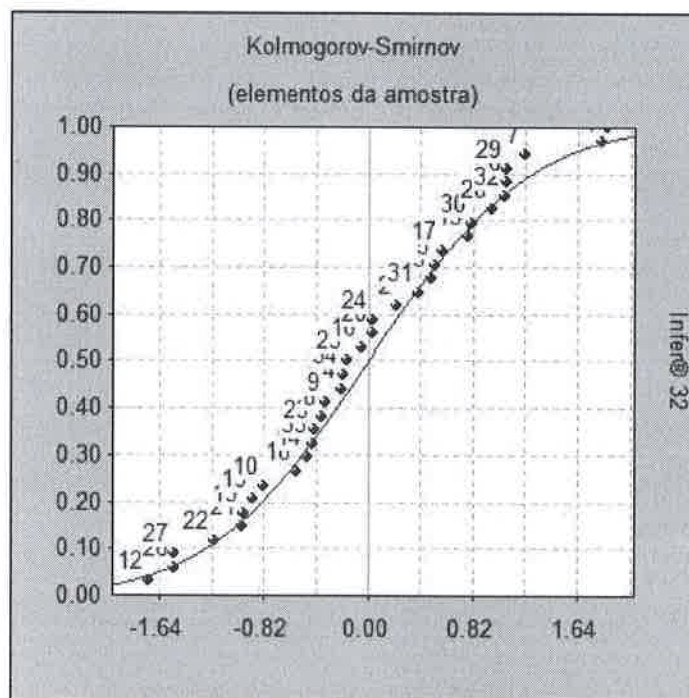
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA



Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 16
Número de elementos negativos: 18
Número de sequências : 16
Média da distribuição de sinais : 17
Desvio padrão : 2,915

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior: -0,5038
Limite superior: -0,8533
Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3430
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

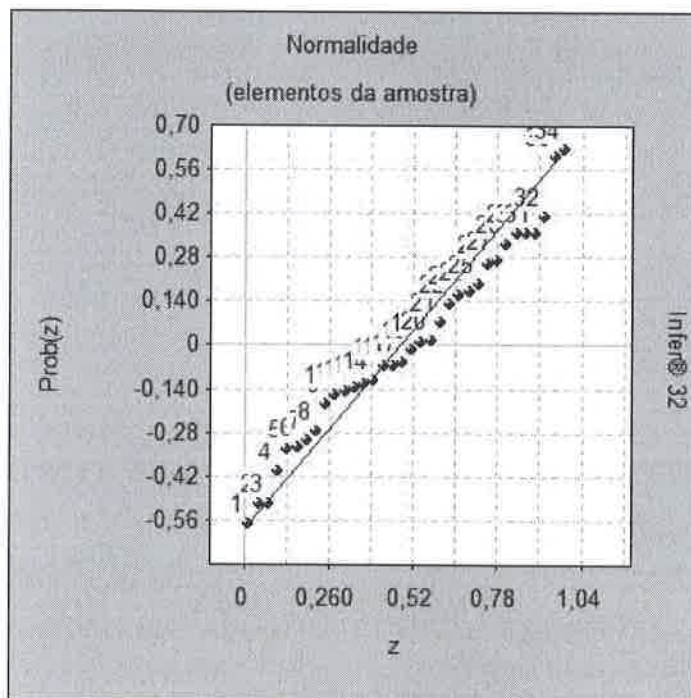
Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743



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



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,5877
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,29
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 2,71

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,72 4-DU = 2,28

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

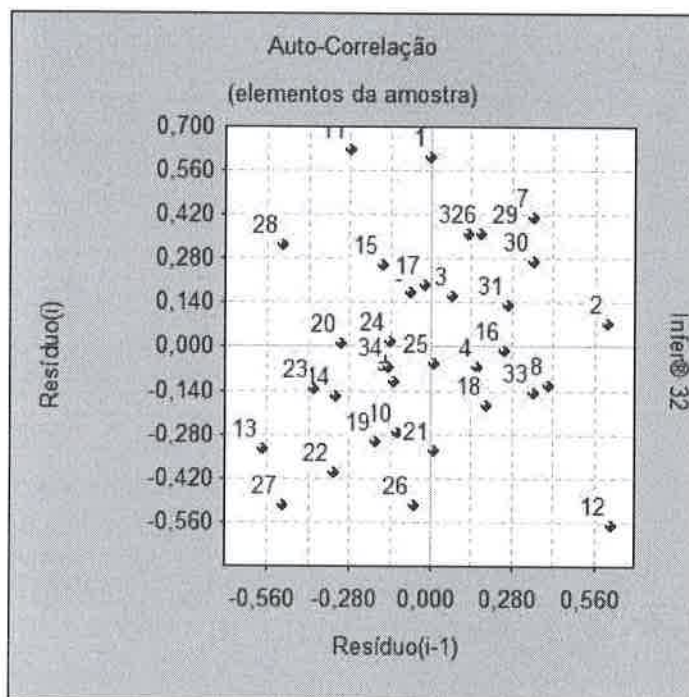
A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.



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



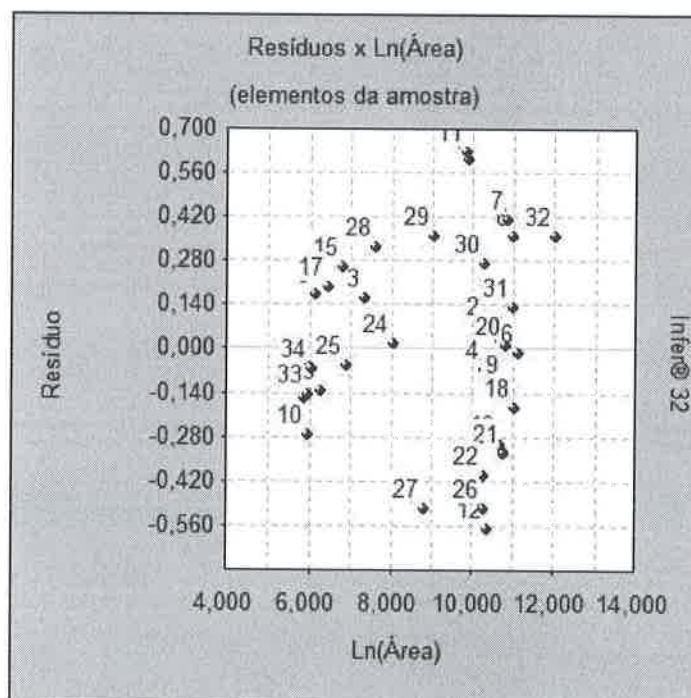
Gráfico de Auto-Correlação



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

Resíduos x Variáveis Independentes

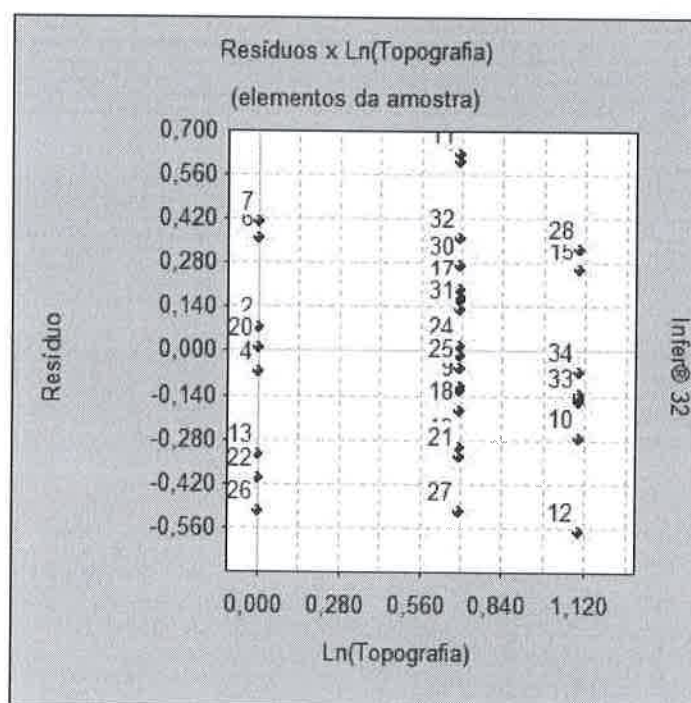
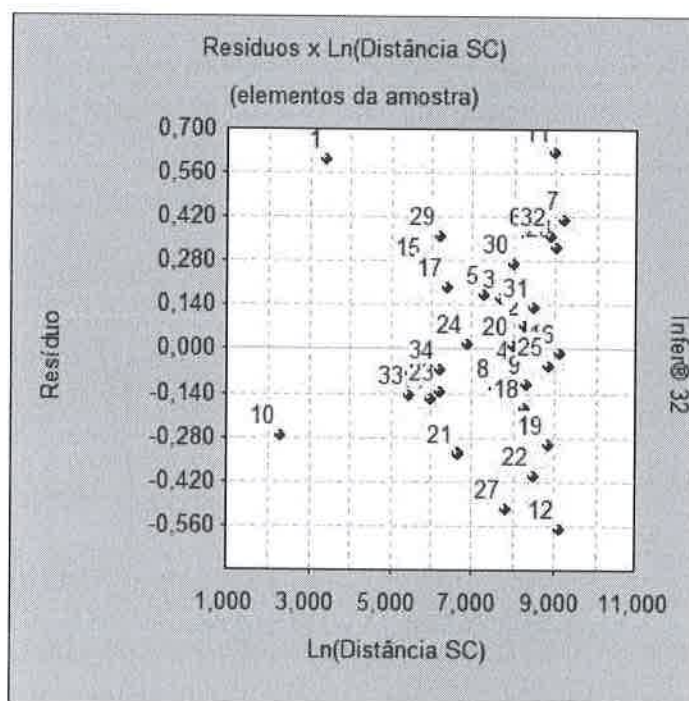
Verificação de multicolinearidade:



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

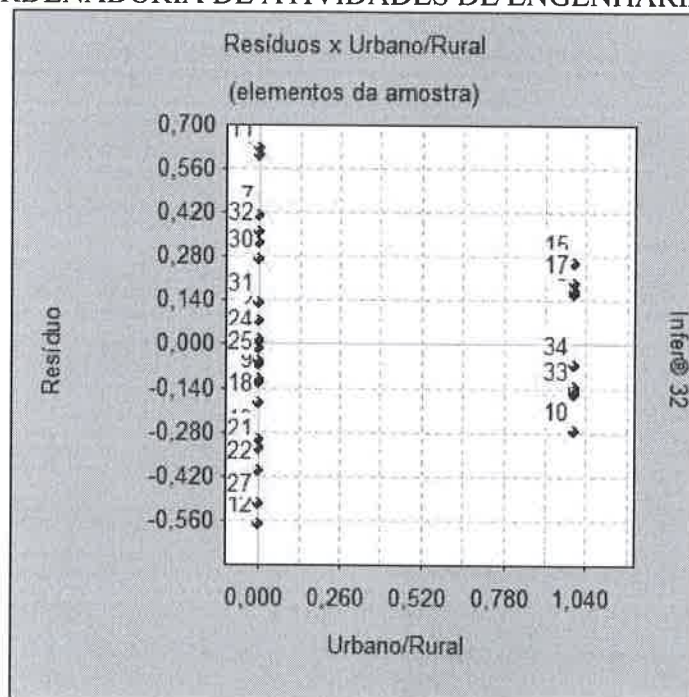


ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COORDENADORIA DE ATIVIDADES DE ENGENHARIA





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



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	360,00	169.427,38	90.000,00
Distância SC	10	10.000	300
Topografia	Acidentada	Plana	Irregular
Urbano/Rural	0	1	0

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 90.000,00
- Distância SC = 300
- Topografia= Irregular
- Urbano/Rural = 0

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Descrição = Avaliando 4584
- Valor = ???



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



Estima-se Preço Unitário = 6,12

O modelo utilizado foi:

[Preço Unitário] = $\text{Exp}(9,5813 - 0,6594 \times \text{Ln}([\text{Área}]) - 0,15050 \times \text{Ln}([\text{Distância SC}]) + 0,8811 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,26720 \times [\text{Urbano/Rural}])$

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

Mínimo: 4,99

Máximo: 7,51

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	360,00	169.427,38	90.000,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância SC	10	10.000	300	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	Acidentada	Plana	Irregular	Dentro do intervalo	Aprovada
Urbano/Rural	0	1	0	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área	233,28	4,03	6,12	Dentro do intervalo
Distância SC	10,21	3,61	6,12	Dentro do intervalo
Topografia	3,32	8,75	6,12	Dentro do intervalo
Urbano/Rural	6,12	4,68	6,12	Dentro do intervalo



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



Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Distância SC	Aprovada
Topografia	Aprovada
Urbano/Rural	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	5,14	7,29	2,15	34,64
Distância SC	5,53	6,77	1,24	20,12
Topografia	6,02	6,22	0,20	3,28
Urbano/Rural	5,60	6,68	1,08	17,64
E(Preço Unitário)	3,78	9,89	6,11	89,32
Valor Estimado	4,99	7,51	2,52	40,41

Amplitude do intervalo de confiança: até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	$-4,483 \times 10^{-5}$	-0,6594%
Distância SC	$-3,069 \times 10^{-3}$	-0,1505%
Topografia	2,695	0,8811%
Urbano/Rural	-1,634	0,0000%

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

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

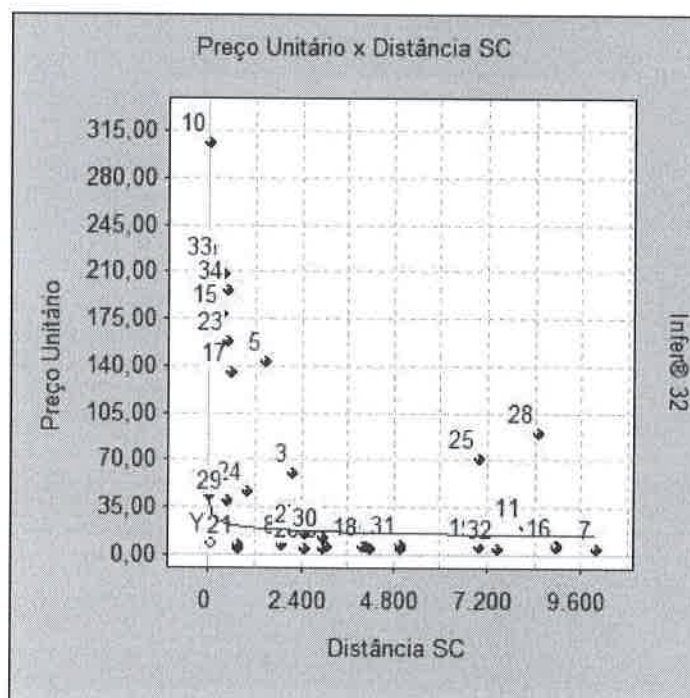
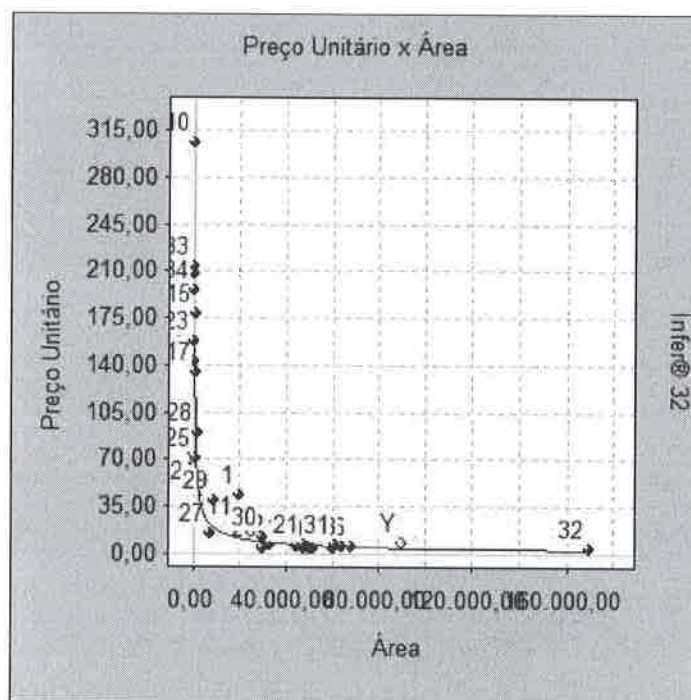
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 9322,843
- Distância SC = 1704,987
- Topografia = 1,869
- Urbano/Rural = 0,264



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



Curvas de Nível

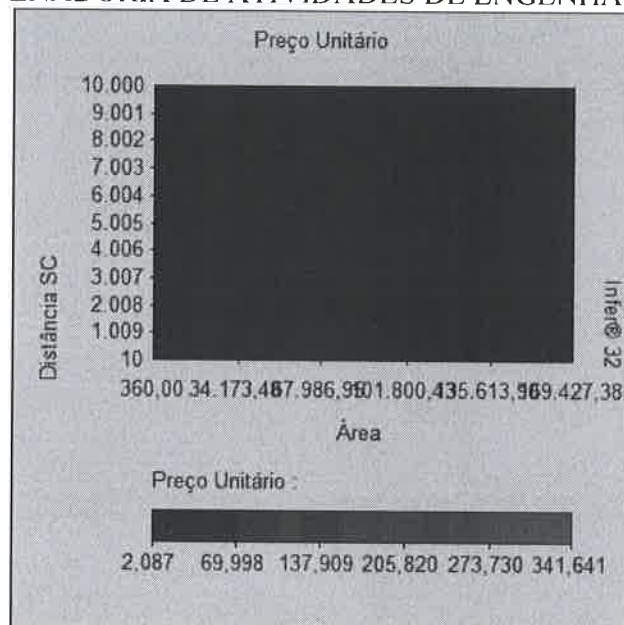
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 9322,843
- Distância SC = 1704,987
- Topografia = 1,869
- Urbano/Rural = 0,264

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



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



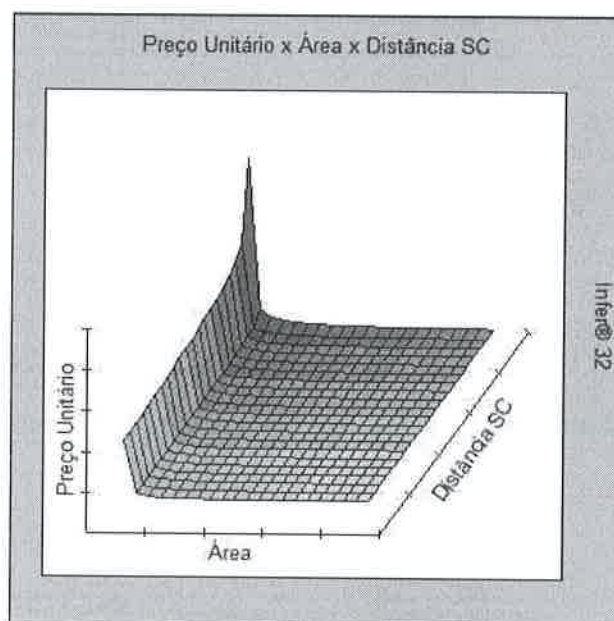
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 9322,843
- Distância SC = 1704,987
- Topografia = 1,869
- Urbano/Rural = 0,264

Limites dos eixos dos gráficos:

- Preço Unitário : [3,000; 306,120]
- Área : [360,000; $1,694 \times 10^5$]
- Distância SC : [10,000; $1,000 \times 10^4$]
- Topografia : [1,000; 3,000]
- Urbano/Rural : [0,000; 1,000]



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



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 38.413 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Registro Geral	
Livro Nº. 02	Fls. 001
MATRÍCULA - 38413	
31 de Agosto de 2007	
Imóvel: Um terreno parte dos lotes de terras designados sob número 09 e 10, da linha Rio Itajai do Sul, margem direita, no lugar denominado <u>Lauterbach</u>, situado parte no perímetro urbano e parte na linha rural acima mencionada, na cidade de Aurora, deste Estado, contendo a área de <u>90.000,00m²</u> (Noventa mil metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, com terras da Prefeitura Municipal de Aurora e Arão Heinz. Ao Sul e Leste, com terras de propriedade da Agropel Indústria de Papel e Madeira Ltda.. A Oeste, com a Rodovia SC 302. Iniciando na faixa de domínio da Rodovia SC 302, junto da divisa com terras da Prefeitura Municipal de Aurora, segue por esta divisa na direção Leste e a 126,32 metros, formando um vértice com ângulo interno de 267°03'54", continua à esquerda pela mesma divisa, por 160,01 metros, onde forma um vértice com ângulo interno de 92°56'06" e segue à direita pela divisa com terras de Arão Hantz até medir 140,43 metros. Deste vértice, formando um ângulo interno de 103°59'43", segue pela divisa com a área remanescente 02 (dois), desta matrícula e a 352,55 metros, forma um vértice com ângulo interno de 76°08'09" e segue dividindo com a área remanescente até encontrar a 408,73 metros a faixa de domínio da Rodovia SC 302, por onde continua à direita em direção a Rio do Sul, por 194,15 metros, até o ponto de partida. Terreno este Cadastrado no Incri sob número 805.041.006.998-55, Área Total 46,3000ha., Mód. Fiscal 18,0ha., Nº de Mód. Fiscais 2,5700, FMP 3,0ha Proprietária: <u>AGROPEL INDÚSTRIA DE PAPEL E MADEIRA LTDA.</u>, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) sob número 80.940.745/0001-70, com sede na Estrada Geral, s/nº, Km 08, Bairro Serra Velha, na cidade de Agrolândia, deste Estado. Registro Anterior: R-3-28791 do Livro 2 de Registro Geral, deste Ofício. R-1-38413 Data: 31/08/2007 Prot. 113791 - Doadora: AGROPEL INDÚSTRIA DE PAPEL E MADEIRA LTDA., acima qualificada, representada por seus sócios administradores, RICHARD PURNHAGEN, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade número 530.992-1-SESPDC-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 383.239.829-53, domiciliado e residente na Rua Adolfo Hedel, número 56, centro, na cidade de Agrolândia, deste Estado; ROBERT PROBST PURNHAGEN, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade número 1.679.741-8-SESPDC-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 665.705.229-49, domiciliado e residente na Rua Adolfo Hedel, número 80, centro, na cidade de Agrolândia, deste Estado e MAGDA RUTH PROBST PURNHAGEN DITTRICH BUHR, brasileira, casada, analista de sistemas, portadora da Carteira de Identidade número 7C/865.326-SSP-SC e inscrita no CPF(MF) sob número 586.518.290-00, domiciliada e residente na Rua Dona Linda Santos, s/nº, centro, na cidade de Capinzal, deste Estado. -- Donatário: <u>ESTADO DE SANTA CATARINA</u>, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ(MF) sob número 82.951.310/0001-56, com sede na Rua Tenente Silveira, número 60, Continua no Verso	



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Continuação

centro, na cidade de Florianópolis, deste Estado, representado pelo titular da Secretaria de Estado da Administração, ANTONIO MARCOS GAVAZZONI, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da Carteira de Identidade número 2.721.786-SESP-SC e inscrito no CPF(MF) sob número 827.189.469-20, domiciliado e residente na Rua Felipe Schmidt, número 1102, centro, na cidade de Florianópolis, deste Estado. - DOAÇÃO - Escritura Publica de Doação Inter-Vivos, lavrada no dia 02 de Agosto de 2007, nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade, no Livro 199, as fls. 053 a 056. - Valor - R\$110.000,00(Cento e dez mil reais). Dou fé em 03/09/2007 -E.: nihil.

AV.-2/38.413 - Data: 30/09/2016 Prot.: 171.095, datado de 30/09/2016 - Certifico, de acordo com o Ofício Nº 251, datado de 31 de Agosto de 2016, do Governo de Santa Catarina - 13ª Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional que, atualmente o CNPJ(MF) do Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público, é o número 82.951.229/0001-76. Dou fé. E.: Nihil. - Selo de fiscalização: ELB92694-4J5N. - Valor do selo: Isento. - Zuleida Luciano. - Oficial.

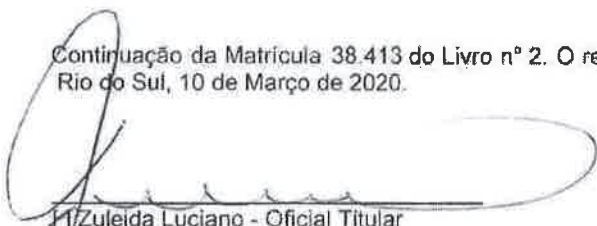
TÉRMINO DA IMAGEM
ESPAÇO SEM LANÇAMENTO
NA FICHA ORIGINAL



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta



Continuação da Matrícula 38.413 do Livro nº 2. O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul, 10 de Março de 2020.

- 
☒ Zuleida Luciano - Oficial Titular
☐ Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta
☒ João Carlos Luciano - Escrevente Substituto
☐ Jéssica Caroline Heinz Testoni - Escrevente Substituta
☐ Patricia Giselle da Silva - Escrevente Substituta

Emolumentos:

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



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



DADOS DO IMÓVEL Nº 4030

DADOS GERAIS

NOME: IMÓVEL URBANO COM BENFEITORIA
INSCRIÇÃO RFB: feito
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
03.03.004.0278.001.001

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: ITAJAÍ
DELIMITAÇÃO: GRADE DE FERRO
ENDEREÇO:
RUA ALVIN BAUER, 383
CENTRO BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC
CEP: 88330-643

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: ASFALTO



TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 17791

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: BALNEÁRIO CAMBORIÚ
ÁREA: 255,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 11827 DE 11/07/2001
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/09/2001
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 778.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 05/05/2010

BENFEITORIAS

01

MATRÍCULA: 17791
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 239,38
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 44.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUIM

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

ESTADO DE SANTA CATARINA

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: DESOCUPADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 384/2019 DE 30/07/2019
DATA DE INÍCIO: 30/07/2019
FORMA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADO
TELEFONE:
NOME DA UNIDADE: ALVIN BAUER
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 255,00
E-MAIL:

AVALIAÇÃO

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

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00



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

Laudo de Avaliação



SIGEP:	4030
Imóvel:	Terreno urbano com benfeitoria
Matrícula(s):	Nº 17.791 do 1º Registro de imóveis de Balneário Camboriú
Inscrição Imobiliária:	03.03.004.0278.001
Endereço:	Avenida Alvim Bauer, 383, bairro Centro, Balneário Camboriú-SC
Interessado:	Governo do Estado de Santa Catarina.
Objetivo:	Determinação do valor de mercado do imóvel em tela
Método Utilizado:	Método Evolutivo
Valor Adotado:	R\$ 822.000,00 (Oitocentos e vinte e dois mil reais)



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



RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:

04 de junho de 2020.

DATA DA VISTORIA:

21 de maio de 2020.

OBJETO:

Terreno urbano com benfeitoria

FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado

METODOLOGIA(S):

Método Evolutivo (Grau de Fundamentação II); Método de Quantificação de Custos (Grau de Fundamentação II); Método Comparativo de Dados de Mercado (Grau de Fundamentação II);
A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas – NBR 14.653 (Parte 1, 2 e 4).

LOCALIZAÇÃO:

Avenida Alvim Bauer, 383, bairro Centro, Balneário Camboriú-SC

ÁREAS:

- Área georreferenciada do terreno: 258,29m²;
- Área da matrícula do terreno: 255,00m²;
- Área da matrícula da benfeitoria: 239,38m².

DOCUMENTAÇÃO:

- Matrícula Nº 17.791 do 1º Registro de imóveis da Comarca de Balneário Camboriú datada de 10 de março de 2020;
- Certidão Negativa de ônus e Reipersecutória do Imóvel;
- Lei Nº 2.686 de 19 de dezembro de 2006, referente a revisão do Plano Diretor de Balneário Camboriú e seus anexos;
- Lei 2.794/2008 – Uso e Ocupação do Solo

PLANEJAMENTO URBANO:

- ZACC-II A – Zona de Ambiente Construído Consolidado;
- Atividades permitidas: NR (uso não residencial) e M (uso misto);
- Gabarito (nº de pavimentos): 2+50% do pavimento inferior e terraço no mesmo nível com cota de cumeeira de 10m do nível médio ao meio-fio.
- Coeficiente de aproveitamento básico: 1,5;
- Taxa de ocupação: 60%

MERCADO:

- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;
- O mercado imobiliário atual no Brasil encontra-se instável com a crise econômica, sendo função da pandemia COVID-19.



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



AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Adotado: **R\$ 822.000,00 (Oitocentos e vinte e dois mil reais)**

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, através da Coordenadoria de Engenharia (COENG) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA), pertencente à Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82951229/0001-76.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Estado de Santa Catarina.

3. OBJETIVO

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

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

"valor 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"

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

4. FINALIDADE

Subsidiar futuro processo de alienação através de concorrência pelo Estado de Santa Catarina, sendo determinada sua avaliação pela Diretoria de Gestão Patrimonial

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
COENG – COORDENADORIA DE ENGENHARIA
(DGPA) da Secretaria de Estado da Administração (SEA-SC) .



5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel sob avaliação refere-se a um terreno com edificação construída. Está cadastrado no SIGEP – Sistema de Gerenciamento do Patrimônio sob nº 4030.

5.1 Terreno

O terreno urbano está situado na Avenida Alvim Bauer, 383, bairro Centro, no município de Balneário Camboriú-SC. A topografia do terreno é predominantemente plana e regular. O solo possui boa capacidade de suporte. A área do terreno registrada em matrícula é de 255,00m². Contudo, a área georreferenciada obtida em levantamento foi de 258,29m².

5.2 Benfeitoria

A benfeitoria refere-se a uma construção de dois pavimentos em alvenaria. Possui área de 239,38m², conforme registro na matrícula nº17.791.

O estado de conservação da edificação exige reparos importantes. A benfeitoria está em estado de abandono, com janelas, portas e vidros quebrados, paredes pichadas e fragmentadas, piso todo danificado e vegetação dentro e fora da edificação.

5.3 Região

A região do imóvel avaliando encontra-se no perímetro urbano da cidade de Balneário Camboriú, inserida no Bairro Centro e conta com pavimentação, água tratada, energia elétrica, recolhimento de lixo, telefonia entre outros.

Segundo a Lei nº 2.686 de 2006, que trata sobre o Plano Diretor do município e a lei nº 2.794 de 2008, referente ao uso e ocupação do solo, o terreno encontra-se na área ZACCII-A – Zona de Ambiente Construído de Média Densidade e inclui o Uso Não Residencial (NR) e o Uso Misto (M), conforme definição abaixo:

- a) **“NR - Uso Não Residencial:** são atividades que não tem por finalidade o uso residencial, promotoras de comércio, serviços, indústria, usos institucionais, de entretenimento, classificadas por nível de incomodidade gerada aos vizinhos e ao meio ambiente.
- b) **M – Uso Misto:** Compartilhamento num mesmo lote verticalmente ou horizontalmente os usos R1, R1-H e

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



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



R2 com atividades que tem por finalidade o comércio, serviços, usos institucionais, de entretenimento classificadas por nível de incomodidade e, indústrias de baixo nível de impacto, gerada aos vizinhos e ao meio ambiente.

b.1) **R1** – Uso residencial unifamiliar isolada por lote;

b.2) **R1-H** – Uso Residencial Multifamiliar semi-isolados, agrupadas horizontalmente e geminadas, ou superpostas verticalmente no mesmo lote, com frente para via oficial, com acesso e entradas independentes, ou isoladas, geminadas ou superpostas dispostas em condomínio ou vilas;

b.3) **R2** - Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado - edifícios de apartamentos.

Além disso, segundo tabela de índices urbanísticos de Balneário Camboriú, temos:

- a) Taxa de ocupação: 60%;
- b) Coeficiente de aproveitamento básico: 1,5
- c) Gabarito (nº de Pavimentos): 2+50% do pavimento inferior e terraço no mesmo nível com cota de cumeeira de 10m do nível médio ao meio-fio.
- d) Taxa de permeabilidade mínima do lote: 15%
- e) Índice de cobertura vegetal: 5%
- f) Área privativa mínima – Residencial: 75,00m²
- g) Área privativa mínima – Comercial: 35,00m²

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se em:

- a) Matrícula nº 17.791 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras-SC, com data de 10 de março de 2020;
- b) Certidão negativa de ônus e Certidão Reipersecutória;

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



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



- c) Lei Nº2.686 de 19 de dezembro de 2006, referente a revisão do Plano Diretor de Balneário Camboriú e seus anexos;
- d) Lei 2.794/2008 – Uso e Ocupação do Solo;
- e) Normas NBR 14653-1, NBR 14653-2, NBR 14653-4 e NBR 12.721:2006.
- f) Localização do terreno, através de vistoria realizada no dia 21 de maio de 2020;
- g) Vistoria externa do Imóvel, com a obtenção de registro fotográfico referente a área do terreno e estado de conservação da edificação;
- h) Verificação das características dos elementos urbanos pertencentes ao entorno onde o imóvel encontra-se inserido;
- i) 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;
- j) Pesquisa de mercado dos imóveis locais, com características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme consta na planilha de elementos amostrais no anexo III.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- a) O presente laudo é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;
- b) O imóvel, objeto desse laudo de avaliações, foi adquirido pelo Estado de Santa Catarina por processo de permuta, conforme consta na Escritura Pública do 2ºOfício de Notas de Balneário Camboriú, de 21 de setembro de 2001, sendo o transmitente o Sr.Orlandino Lock. O processo de permuta já se encontra registrado na matrícula nº17.791;
- c) A matrícula utilizada para realização desse laudo de avaliações é da data de 10 de março de 2020, da qual consta a averbação do imóvel em nome do Estado de Santa Catarina;
- d) Tanto a certidão negativa de ônus quanto a certidão reipersecutória, ambas com data de 19-06-2020, não indicaram nenhuma incidência de atos de

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



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



registros/averbações vigentes, relativos a ônus reais e relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias;

e) O terreno, objeto desse laudo, encontra-se abandonado. Segundo ofício nº051/2019/GAB, de 21 de fevereiro de 2019, encaminhado pela Prefeitura de Balneário Camboriú ao Departamento de Bens Imóveis, o terreno é alvo de andarilhos e usuários de drogas. No documento é citado que houve, inclusive, uma tentativa de homicídio no local;

f) A vistoria do imóvel foi realizada na data de 21 de maio de 2020. Restringiu-se apenas a análise externa do imóvel e da região, devido a limitação de entrada imposta por cadeado no portão de acesso ao local. Antes da realização da vistoria, foi solicitada a chave à SEA – Secretaria de Estado de Administração, porém não foi possível localizá-la. Acredita-se que, pelo estado de abandono e com o objetivo de limitar o uso indevido do local, os órgãos do município providenciaram o fechamento provisório do imóvel, com o intuito de evitar ocupação indevida;

g) Na matrícula do imóvel, com data de 10 de março de 2020, o terreno possui benfeitoria, com dois pavimentos construídos em alvenaria. A área da construção registrada em matrícula é de 239,38m²;

h) A área considerada do terreno, para efeitos de avaliação foi de 258,29m², obtida pelo levantamento georreferenciado realizado pelos agrimensores da Gerência de Bens Imóveis. A área da benfeitoria utilizada na avaliação foi àquela informada em matrícula, sendo igual a 239,38m²;

i) Essa avaliação não se baseou em consulta de viabilidade emitida pela prefeitura, mas sim no Plano Diretor do Município (lei nº 2.686 de 19 de dezembro de 2006), no Uso e Ocupação do Solo (lei nº 2.794/2008) e na Tabela de Índices Urbanísticos de Balneário Camboriú;

j) Não foram analisadas as dívidas do imóvel junto ao município;

k) O presente laudo de avaliação, do ponto de vista técnico, tem validade para a data de referência nele constante. Quaisquer intervenções ou mudanças de cenário econômico ou jurídico referente ao imóvel avaliando deverá constar de nova análise do valor do imóvel;

l) Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos.



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

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Considerando o contexto imobiliário do bairro e cidade e os cenários atuais, não existe previsão de absorção e liquidez do bem pelo mercado imobiliário a curto prazo em decorrência da crise econômica que atravessa o país.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS APLICADOS

Para o presente trabalho foi adotada a metodologia avaliativa prevista no item 8.2.4 da NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 2 – Imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, referente ao “Método Evolutivo”.

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais) da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, em seu item 7.2.3 conceitua:

“Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

Com isso, pelo Método Evolutivo, teremos para o valor do imóvel a seguinte consideração:

$$\text{Valor do Imóvel} = (\text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Benfeitorias}) \times \text{FC}$$

Onde:

FC = Fator de comercialização.

Para tanto, pode-se dizer que a composição do valor total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos.

O valor do terreno foi obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O valor da benfeitoria foi obtido pelo Método de Quantificação dos Custos calculado em função do CUB (Custo Unitário de Construção por metro quadrado para cada tipologia de edificação construída), elaborado pelo SINDUSCON – Grande Florianópolis. Na sequência foi levado em consideração o estado de conservação da edificação através da utilização de coeficientes de depreciação. Além disso foi utilizado o fator de comercialização, obtendo a seguinte equação:

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



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

$$VI = (VT + VB).FC$$

onde:

VI: é o valor do imóvel;

VT: é o valor do terreno;

VB: é o valor da benfeitoria;

FC: é o fator de comercialização.

Segundo a NBR 14653-2, o fator de comercialização deve ser levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Conforme mencionado, o valor do terreno foi obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a quantidade de imóveis pesquisados, 23 (vinte e três) no total, todos localizados na região Centro, sendo que 22 imóveis foram efetivamente utilizados no modelo e um deles se apresentou como outlier.

8.1.1 VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para análise pelo método comparativo de dados de mercado foi utilizada a o Modelo de Regressão Linear Múltipla com a utilização de três variáveis independentes: área, distância ao mar e viabilidade construtiva, sendo a variável dependente o valor do imóvel. Foram realizados testes com outras variáveis como: medida da frente e posição do terreno (esquina ou frente). Contudo, a análise dessas variáveis apresentou significância elevada e/ou situação de multicolinearidade, não representando adequadamente o modelo do imóvel em questão.

Foram utilizados 23 (vinte e três) elementos para compor a amostra, sendo que um deles foi retirado (outlier). Foi necessário retirar o elemento 19 pois se afastava muito do Centro Administrativo – SC 401 – Km 5 – nº 4600 – Saco Grande II – Florianópolis- SC – fone 48 – 3665-1743





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

intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de outliers e dos resíduos elevados em relação aos demais pontos.

Segue abaixo, as variáveis selecionadas na presente avaliação:

Variável Dependente:

Variável – Valor do Imóvel: Foi utilizado, como variável dependente, o valor do imóvel (R\$) para cada elemento da amostra.

Variáveis Independentes:

- a) **Variável – Área** – variável numérica que representa a área do terreno em m²;
- b) **Variável – Distância ao mar** – variável numérica que define a distância, em metros, do polo de maior influência no preço dos imóveis da região. Segundo estudo das redondezas, o polo de maior influência na localização é a proximidade com a região da beira mar.
- c) **Viabilidade Construtiva** – variável dicotômica, que expressa o número de pavimentos que podem ser construídos no elemento da amostra, podendo ser “abaixo de 5 (cinco)” ou “acima de 5 (cinco)”. Essa informação foi obtida levando em consideração a descrição do anúncio do imóvel divulgado via internet, do mapa de georreferenciamento (em formato DWG) com o zoneamento do município e identificação dos diferentes logradouros, e da tabela de índices urbanísticos. Essas informações constam no site da Prefeitura de Balneário Camboriú (<https://www.bc.sc.gov.br/>).

8.1.2 ANÁLISE DO MODELO

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653-2, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme anexo III. Segue abaixo a equação de regressão:

$$[\text{Valor R\$}] = \text{Exp}(8,6532 + 0,8542 \times \text{Ln}([\text{Área Privativa (m}^2)]) + 430,29 / [\text{Distância ao mar (m)}] - 0,3387 \times [\text{Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)])]$$

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m ²)	b1 = 0,854	0,164	0,635	1,073
Distância ao mar (m)	b2 = 430,286	60,213	350,178	510,393
Área de risco	b3 = -0,338	0,133	-0,515	-0,161

Tabela 01 - Valor obtido dos regressores para o modelo



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

a) Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada, sendo o valor encontrado $r = 0,9470$. Isso significa que existe 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.

b) Coeficiente de Determinação Ajustado

O coeficiente de determinação ajustado encontrado $r^2_{\text{ajustado}} = 0,8795$ significa que 87,95% são explicados pelas variáveis adotadas. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

c) Análise da Variância

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor (sendo o $F_{\text{calculado}} = 52,09$ e o $F_{\text{tabelado}} = 4,221$) indica uma significância de $4,5 \times 10^{-7}\%$ aceitando-se a hipótese da regressão.

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

d) Significância dos Regressores

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

Teste bicaudal - significância 20,00%:

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3304$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área privativa (m ²)	b1	6,120	$8,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Distância ao mar(m)	b2	7,735	$3,9 \times 10^{-5}\%$	Sim
Viabilidade Construtiva(nº)	b3	-3,211	0,5%	Sim

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



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

de Pavimentos)				
----------------	--	--	--	--

Tabela 02 - Teste Bicaudal

Observação:

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Teste unicaudal - significância 20,00%:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8620$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Privativa (m ²)	b1	5,186	$3,1 \times 10^{-3}\%$
Distância ao mar(m)	b2	7,146	$5,9 \times 10^{-5}\%$
Viabilidade Construtiva(nº de Pavimentos)	b3	-2,543	1,0%

Tabela 03 - Teste Unicaudal

e) Verificação de autocorrelação

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

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



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

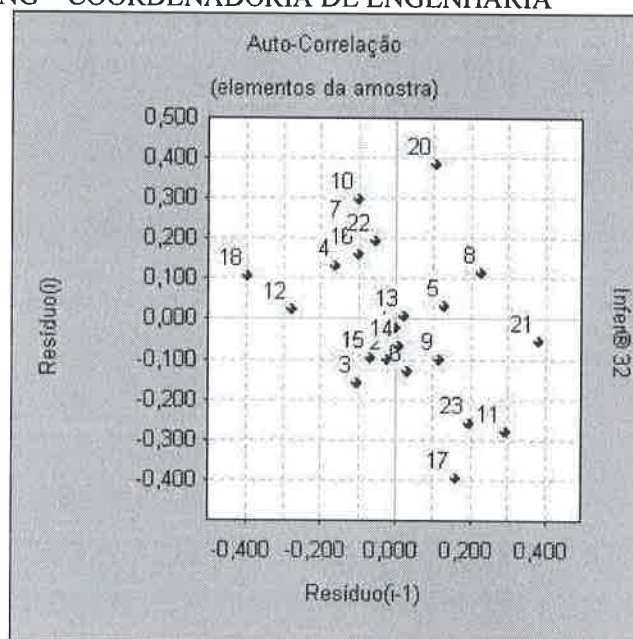


Gráfico 1 – Análise da Autocorrelação

f) Distribuição dos resíduos normalizados

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,73 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,91 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Análise dos resíduos normalizados

g) Homocedasticidade

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



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

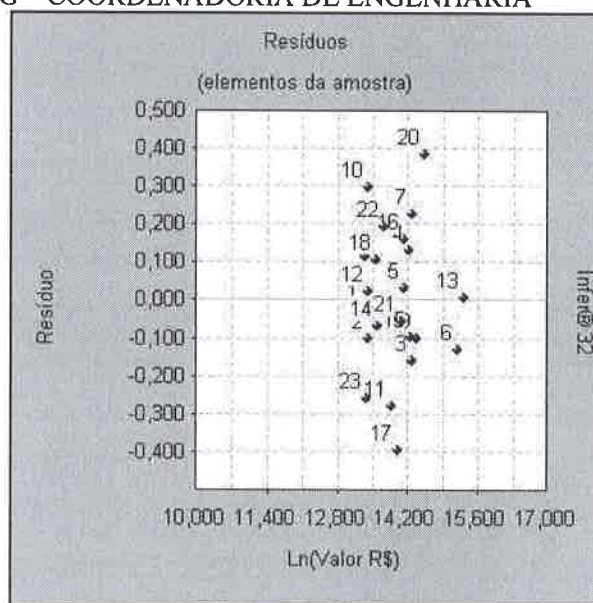


Gráfico 2 – Análise da Homocedasticidade

h) Linearidade

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

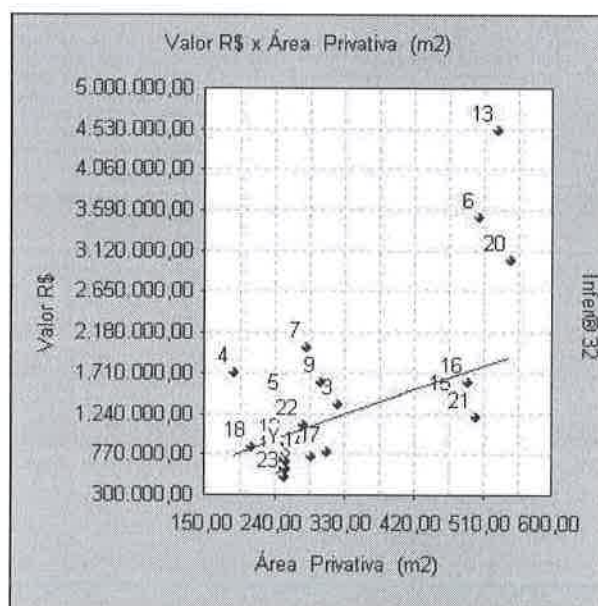


Gráfico 3 – Análise da Linearidade: Valor x Área privativa



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

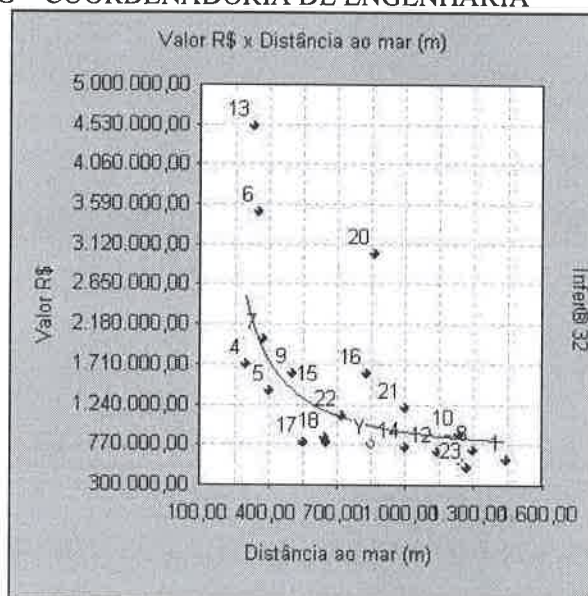


Gráfico 4– Análise da Linearidade: Valor x Distância ao Mar

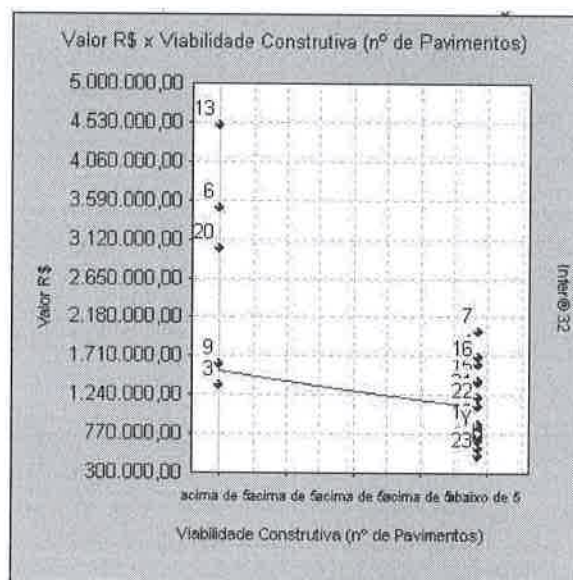


Gráfico 5– Análise da Linearidade: Valor x Viabilidade Construtiva

i) Intervalo de Confiança em torno da estimativa central

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 que é de 80%.

Para o terreno em análise, o intervalo de confiança em torno da estimativa central do valor do imóvel apresenta os seguintes valores:

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



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

Mínimo: R\$ 722.560,96 (Intervalo de confiança inferior a partir da estimativa central)
Estimado: R\$ 778.317,51 (Estimativa tendência central)
Máximo: R\$ 838.376,52 (Intervalo de confiança superior a partir da estimativa central)

Valor adotado para avaliação do terreno: R\$778.000,00 (setecentos e setenta e oito mil reais)

8.2. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

8.2.1. Método da quantificação de custo

Para determinar o custo de reedição da benfeitoria composta por dois pavimentos foi utilizado o Índice de Custos Unitários da Construção Civil (CUB) fornecido pelo Sinduscon/SC, para o município de Balneário Camboriú, de maio/2020 para ser usado em junho/2020.

Para a estimação do custo de construção foi utilizada a fórmula abaixo, conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 da ABNT:

$$C = \frac{[(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)) * (1+A) * (1+F) * (1+L)]}{S}$$

Onde:

C = Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico (maio/2020);

OE = Orçamento de Elevadores;

OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistema de proteção contra incêndio, centrais de gás, antenas coletivas, urbanização, projetos, etc;

OFe = Orçamento de fundações especiais;

OFd = orçamento de fundações diretas;

S = Área equivalente de construção conforme NBR 12.721:1999 da ABNT;

A = Taxa de administração da obra;

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o tempo de construção;

L = Percentual perante o lucro ou remuneração da construtora;

A; F; L = BDI (Benefício e Despesas Indiretas).

Com isso, temos:

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



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

CUB (R\$/m²) = R\$1.770,96/m² (Para projetos padrão comercial – normal)

OE= 0,00

OI = 0,00

OFe = 0,00

OFd = já contabilizada no valor do CUB

BDI = 25,00% (referência DEINFRA 2018)

S = 1,00 (para área privativa – salas com acabamento, conforme NBR 12721/2006)

Resultando:

$C = (1.770,96 * 1,25)$

C = R\$ 2.213,70/m² (Custo unitário por metro quadrado)

Com isso o valor da benfeitoria nova seria:

$Vn = 2213,70 \times 239,38 = R\$529.915,50$

Vn adotado= R\$530.000,00

8.2.2. Depreciação

Como a construção avaliada é usada, para que se possa compará-la com uma outra ou equivalente, mas construída hoje, é necessário que se atribua à nova um desconto em seu valor, que se chama depreciação.

Depreciação é a perda de valor sofrida por um bem. Esta perda pode ser de ordem física ou funcional (Fiker, 1993).

A depreciação física é decorrente do desgaste nas partes constitutivas do bem e é geralmente causada pelo uso e desgaste ou fraqueza estrutural. O uso constante através dos anos provoca um desgaste material.

A depreciação de ordem funcional é a diminuição da capacidade da estrutura de cumprir a função para a qual foi destinada de acordo com os padrões correntes, podendo ser provocada por inadequação, superação ou anulação. A inadequação pode ocorrer quando existem falhas no projeto ou na execução. A anulação é o resultado da inadaptabilidade para outros fins.

Tanto a deterioração física quanto a obsolescência funcional podem ser curáveis ou incuráveis. Para que um elemento de depreciação da propriedade possa ser considerado curável, ele deve ser fisicamente passível de reparo e economicamente viável o seu tratamento.

A depreciação determinará o preço final, levando em conta o obsoleto funcional e o desgaste

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





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

físico. Ou seja, o valor final da propriedade será o custo de reprodução como novo, subtraído da depreciação física ou funcional.

A NBR 14653-2, em seu item 8.3.1.3 recomenda o uso do método Ross-Heidecke para depreciação das benfeitorias. O método de Ross-Heidecke é uma combinação entre o método desenvolvido por Ross e o método desenvolvido por Heidecke, pois reúne em uma tabela os fatores considerados mais importantes para a avaliação do imóvel: estado do imóvel, vida útil e idade.

A tabela abaixo apresenta a depreciação física - fator K segundo o método de 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	15,9	33,9	53,1	75,4
4	2,06	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,6	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,6	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,6	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,5	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,8	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,5	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabela 05 – Critério de Ross - Heidecke

Para a tabela 01, a classificação do estado de conservação obedece a seguinte nomenclatura:

a- Novo;

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